



**Woning
stichting**
Wageningen

**Jaarverslag 2024
(de Woningstichting)**

Inhoudsopgave

Kerncijfers	3
Bestuursverslag	4
Voorwoord	5
Meer mensen een thuis	7
Betaalbaar wonen	14
Een fijne buurt	17
Wonen en zorg als gezamenlijke opgave	20
Kwaliteit en verduurzaming	22
Slimmer samenwerken	25
Professionele organisatie en dienstverlening	28
Governance	31
Risicomanagement	36
Financiën	40
Verslag Raad van Commissarissen	49
Voorwoord van de voorzitter van de Raad van Commissarissen	49
Hoofdpijnen remuneratierapport 2024	57
Jaarrekening 2024	59
Geconsolideerde jaarrekening	60
Geconsolideerde balans per 31 december 2024	60
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	62
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024	63
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	64
Enkelvoudige jaarrekening	102
Enkelvoudige balans per 31 december 2024	102
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024	104
Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2024	105
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	106
Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2024	116
Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2024	118
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2024	120
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2024	121
Kasstroomoverzicht DAEB over 2024	122
Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024	123
Aard van de niet-DAEB activiteiten	124
Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB	124
Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2024	127
Overige gegevens	128
Statutaire resultaatbestemming	129
Controleverklaring onafhankelijke accountant	130
Bijlagen	140
Algemene gegevens	141
Colofon en vrijwaring	142

Kerncijfers

	2024	2023	2022	2021	2020
<u>Huurwoningen</u> (in aantallen vhe's, prijspeil 2024)					
Goedkoop tot ca. € 454	451	584	613	816	665
Betaalbaar tussen € 454 tot ca.€ 697	3.693	3.911	3.890	3.372	2.996
Duur tot HT-grens € 697 tot € 880	854	519	493	787	1.276
Duur boven HT-grens > € 880	250	246	234	230	224
A. In exploitatie	5.248	5.260	5.230	5.205	5.161
B. In aanbouw	0	0	36	33	68
<i>Subtotaal</i>	<i>5.248</i>	<i>5.260</i>	<i>5.266</i>	<i>5.238</i>	<i>5.229</i>
Huurwoonwagens	9	9	9	9	9
Standplaatsen	16	16	17	18	18
Garages e.d.	665	665	665	665	664
Bedrijfsvastgoed	42	53	50	50	49
Totaal bezit	5.980	6.003	6.007	5.980	5.969
Aantal vhe's (methode Aw)	5.479	5.513	5.483	5.459	5.410
Aantal verhuringen	486	522	491	483	438
<u>Personeel</u>					
Formatie	52,3	50,2	51,5	51,6	51,1
Vhe's per formatieplaats	105	110	106	106	106
<u>Financiële kengetallen</u> (x € 1.000,--)					
Marktwaaarde (verhuurde staat)	1.004.279	956.404	962.700	978.435	815.208
Beleidswaarde	438.696	365.775	406.165	436.854	417.597
(x € 1,--)					
Algemene reserve per woning op basis van:					
- Marktwaaarde (verhuurde staat)	153.631	143.472	149.713	153.654	126.651
- Beleidswaarde	45.859	31.185	43.301	49.603	49.877
Solvabiliteit (op marktwaaarde verhuurde staat)	79,2	78,4	80,7	81,1	79,3
Interest lang vreemd vermogen	2,5	2,5	2,4	2,6	2,7
Salarissen inclusief sociale lasten, pensioenen en inlening als% van de huren en vergoedingen	18,3	14,7	12,3	11,8	11,0
Loan to value (op beleidswaarde, max. 70%)	36,5%	52,1%	42,1%	37,6%	36,5%
Interest dekkingsratio (minimaal 1,4)	1,8	2,4	2,9	2,9	3,0
Direct rendement o.b.v. marktwaaarde	10,4%	1,4%	1,5%	1,4%	1,7%
Onderhoud als % van de huur	51%	40%	30%	28%	30%

Bestuursverslag

Voorwoord

‘Een jaar van transitie’

Het afgelopen jaar is een dynamische periode geweest voor zowel onze woningcorporatie als voor de bredere sector waarin wij opereren. Meest in het oog springend voor de buitenwereld is de verandering van onze eigen huisvesting die in voorbereiding was, met een verhuizing per 3 maart 2025, een nieuwe huisstijl en een nieuwe naam ‘Woningstichting Wageningen’. Maar onderhuids is de organisatie ook enorm in beweging geweest, onder meer door ingebruikname van Dynamics Empire, het aangaan van ca. 25 nieuwe arbeidscontracten en de overgang van een vertrekkende bestuurder naar een nieuwe bestuurder. In de context van invloeden vanuit de buitenwereld, zoals overgang naar nieuwe ‘nationale prestatieafspraken’ (NPA) en omgang met groeiende onzekerheden in de wereldeconomie, is er hard gewerkt aan de maatschappelijke opgaven van Woningstichting Wageningen. In deze beweging is het de opgave van de corporatie om mede een antwoord te bieden op de groeiende wooncrisis en toenemende tweedeling in de maatschappij.

De wereld om ons heen

De woningmarkt in Nederland blijft onder druk staan. Met een stijgende vraag naar betaalbare woningen en tegelijkertijd een krap aanbod, is er inmiddels sprake van een wooncrisis. Met de installatie van het nieuwe kabinet is er een vernieuwde focus gekomen op het versterken van de volkshuisvesting, het verduurzamen van woningen en het bevorderen van sociale cohesie in wijken. De nieuwe NPA, die in lijn met de kabinetsplannen zijn opgesteld, brengen duidelijke kaders en ambities. Ze richten zich op het bouwen van meer betaalbare woningen, het versnellen van verduurzaming van bestaande woningen en het waarborgen van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor kwetsbare groepen. Dit biedt ons als corporatie kansen om in te spelen op de veranderende behoeften van de samenleving, maar stelt ons ook voor grote uitdagingen die we alleen kunnen aangaan met een gezamenlijke inzet vanuit de overheid en marktpartijen.

Werken aan maatschappelijke opgaven

Meer mensen een thuis

We hebben geen nieuwe woningen opgeleverd in 2024, en 2025 is dan ook een opmaat naar meer nieuwbouw en intensivering van de verduurzamingsopgave. We hebben diverse projecten in voorbereiding, deze bevinden zich in de haalbaarheidsfase, zoals de Menzis locatie, De Dreijen, Kolkakkerweg Noord, ons oude kantoorpand, Duivendaal en Vadapark. De uitdaging is om deze projecten in aanbouw te krijgen, gegeven de toegenomen risico's zoals netcongestie en stikstofproblematiek.

Betaalbaar wonen

In 2024 zetten we onze nauwe samenwerking met de gemeente en de Tochtbusters voort om energiearmoede aan te pakken. In heel Wageningen zijn in totaal bij 249 woningen energiebesparende maatregelen uitgevoerd, waarvan naar schatting 174 woningen (70%) van huurders van de Woningstichting.

Een fijne buurt

Onze 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. In 2024 onderzochten we hoe onze huurders ons sociaal beheer beoordelen. Eind 2024 gaven onze huurders gemiddeld een 7,2 voor de buurt.

Kwaliteit en verduurzaming

In 2024 ronden we het groot onderhoudsproject Beekstraat/Matenstraat af waarmee de 91 woningen weer helemaal up to date zijn qua kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid. Tevens startten we de voorbereidingen voor de groot onderhoudswerkzaamheden voor twee projecten. Het gaat in totaal om 117 woningen in de Sportstraat/Hazekamp (42 woningen) en in de Julianastraat (75 woningen). Voor de eengezinswoningen in de Julianastraat/Van Eckstraat kozen we in 2024 definitief voor het verder uitwerken van het scenario renovatie.

Samen werken aan wonen

De corporaties in de regio Foodvalley werken samen om duurzame, goede én betaalbare woningen aan huurders en woningzoekenden in de regio Foodvalley te bieden. Samen kunnen we voorzien in de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in de regio Foodvalley, hiertoe wordt gewerkt vanuit een gezamenlijk 'bod' in de regionale woondeal van de overheid. Verder delen we kennis en kunde en bundelen onze krachten op personeel vlak. Dit gebeurt op verschillende niveaus binnen de organisaties en via verschillende vakgerelateerde teams.

Met andere belanghouders, zoals de gemeente, welzijnsorganisaties en zorgpartijen, is een integrale visie op de toekomst van Wonen en Zorg in de stad Wageningen opgesteld die ons verder brengt om in samenwerking in te spelen op de actuele en toekomstige opgaven.

Met de gemeente en Participatiecommissie werken we ook goed samen om de lokale prestatieafspraken uit te voeren; in 2025 worden weer voorbereidingen getroffen voor een nieuw vervolg van deze samenwerking voor de komende jaren.

Binnen Woningstichting Wageningen

Sinds 1 januari 2024 werken we met een nieuw computer-kernsysteem 'Dynamics Empire'. De doelstelling om met dit systeem procesgericht te ondersteunen en te werken door middel van het gebruik van branche standaarden is gereed. In 2024 startten we met de benodigde verbouwing van ons nieuwe kantoor en zijn we begin maart 2025 verhuisd. De opzet en inrichting van ons nieuwe kantoor draagt bij aan de gewenste cultuur, ondersteunt de werkwijze van procesgericht werken en zal het werkplezier van onze medewerkers vergroten. Dit draagt dan ook weer positief bij aan de kwaliteit van de dienstverlening aan onze huurders. Met de verhuizing naar het nieuwe kantoorpand introduceren we een nieuwe huisstijl, logo en een nieuwe naam 'Woningstichting Wageningen'. In 1992 vond eveneens tegelijk met de verhuizing naar het kantoor aan het Olympiaplein 26 een wijziging van huisstijl en naamswijziging plaats: van 'de Centrale Woningstichting Wageningen' naar de naam 'de Woningstichting'. De nieuwe naam 'Woningstichting Wageningen' maakt de herkenbaarheid en binding met Wageningen duidelijk. We werken steeds meer samen met andere woningcorporaties, regionaal in de Foodvalley en landelijk.

Jaarresultaten

Financieel zien we een stijging van de marktwaarde met circa 5%, vooral door de markthuurstijging en leegwaarde. Hierdoor stijgt ook de beleidswaarde, hoewel deze beklemd wordt door de afslag voor betaalbaarheid (lage huren) en onderhoudskosten vanuit de sociale opgave als woningcorporatie. Onze solvabiliteit is sterk, maar de ICR daalt door hoge onderhoudsuitgaven. Het jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering, zonder waarde effecten, bedraagt € 2.378.000.

Bijdragen aan de ambities

Als Woningstichting Wageningen hebben wij in 2024 wederom willen bijdragen aan de maatschappelijke opgave die van ons verwacht mag worden en tegelijk gewerkt aan het realiseren van de ambities van de corporatie en ons ondernemingsplan. Dit kunnen we echter niet zonder de toewijding en het harde werk van onze medewerkers. Hun inzet, flexibiliteit en betrokkenheid vormen de basis waarop we vooruit kunnen blijven kijken en stappen kunnen zetten in de juiste richting. Wij willen hen dan ook van harte bedanken voor hun onmiskenbare bijdrage het afgelopen jaar.

Sjoerd Quint
directeur-bestuurder
Woningstichting Wageningen
24 juni 2025

Meer mensen een thuis

Aan onze wachtlijsten 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.

Toevoegen nieuwbouw sociale huurwoningen aan onze woningvoorraad

We kunnen nog steeds voldoen aan de woondeal regio Foodvalley om in 2030 814 woningen toe te voegen. Hiervoor moeten we nog 666 woningen realiseren. In 2024 leverden we geen extra nieuwbouwwoningen op en ook in 2025 leveren we geen nieuwbouwwoningen op. De doelstelling om 175 woningen te realiseren uiterlijk 2025 uit ons ondernemingsplan gaan wij niet halen. We zijn wel met verschillende projecten bezig. We merken dat de realisatiegraad onder druk staat. Zaken als netcongestie en stikstofproblematiek spelen een rol zowel bij nieuwbouw als bij de aanpak van bestaande bouw. Bovendien leveren bezwaarprocedures vertraging op in de realisatie van de nieuwbouwplannen.

Realisatie

De Dreijen fase 1

De realisatie van 12 beneden- en bovenwoningen op de Dreijen fase 1 stond gepland voor 2024. Door een beroepsprocedure van omwonenden moeten we nu eerst wachten op een uitspraak van de Raad van State. Uitgaande van een positieve uitspraak vindt start bouw naar verwachting in het derde of vierde kwartaal van 2025 plaats.

Onderzoeken naar haalbaarheid

Kolkakkerweg Noord

In 2024 is hard gewerkt aan de totstandkoming van een sociaal plan voor de huidige huurders van de Kolkakkerweg Noord. Na een intensieve samenwerking tussen de bewonerscommissie – ondersteund door de Woonbond – en de Woningstichting is een definitief sociaal plan tot stand gekomen. Dit sociaal plan gaat per 1 januari 2025 in. We verwachten dat de nieuwbouw van 80 woningen in 2026 kan starten.

Olympiaplein 26 – kantoorpand

In verband met de verhuizing van ons kantoor naar de Buurtseweg, onderzochten we de mogelijkheden voor ons kantoorpand aan het Olympiaplein. Het idee is te onderzoeken of we deze locatie in de komende jaren kunnen herontwikkelen naar woningen, via transformatie of sloop/nieuwbouw. We verwachten in 2027 te kunnen starten met de bouw van 28 woningen

Nude fase 3b

Gezien de locatie van de flat in dit deel van de Nude zien wij mogelijkheden en kansen om meer mensen een thuis te bieden, die aansluiten bij de wijk van de Toekomst. Daarom hebben we de afgelopen twee jaar hierover met de gemeente gesprekken gevoerd en plannen ontwikkeld om te 'verdichten' in plaats van alleen de huidige woningen te renoveren. De bewoners zijn op de hoogte van de voorlopig uitgestelde renovatieplannen en de lopende onderzoeken en verwachtingen.

Menzis locatie

Begin 2024 benaderde de gemeente ons voor een grote ontwikkellocatie (totaal ca. 320 woningen): de Menzis locatie. Eén van de bestaande kantoorvleugels willen we transformeren naar 63 sociale huurwoningen in een mix van twee en driekamer appartementen in 2026.

Om in het totaalplan te voldoen aan de norm van 30% sociale woningen zal sprake zijn van nog eens 30 à 35 nieuwe sociale woningen. Deze nieuwbouw zal worden uitgewerkt in een apart project.

Vadapark

De ontwikkelaar van het project Vadapark heeft met ons een intentieovereenkomst getekend over de afname van 78 sociale woningen. Als alle stappen volgens plan verloopt, verwachten we dat de start bouw begin 2026 plaatsvindt.

Duivendaal

De ontwikkelaar Park Duivendaal heeft plannen voor de woningbouwontwikkeling Duivendaal (totaal ca. 240 woningen). Wij zijn met de ontwikkelaar in gesprek over de afname van de sociale woningen (ca. 90 woningen). Van bepaalde onderdelen die nu in het plan zijn opgenomen, moeten wij nog wel onderzoeken of die voor onze sociale woningen wel financieel haalbaar zijn. Beoogd start bouwjaar van het totale project is 2027.

De Dreijen fase 2

Op hoofdlijnen hebben we met de betrokken partijen overeenstemming bereikt over de uitgangspunten voor de nieuwbouwontwikkeling (ca. 550 woningen) De Dreijen fase 2. Voor de Woningstichting gaat het om ongeveer 170 sociale woningen. We verwachten dat de ontwikkelaar de ontwikkeling van het gehele plan begin 2025 opstart. De sociale woningen worden dan waarschijnlijk als eerste ontwikkeld en gerealiseerd.

Overige initiatieven

Om onze prioriteit 'meer mensen een thuis' te realiseren onderzoeken we momenteel de mogelijkheden voor woningdelen, woning splitsen, optoppen, inbreiden en het opstarten van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)¹. Deze initiatieven bieden een brede reeks aan kansen om woonruimte efficiënter te benutten en beter aan te laten sluiten op onze portefeuillestrategie. Deze aanpak stimuleert creatieve oplossingen voor het woningtekort, bevordert diversiteit in het woningaanbod en draagt bij aan duurzame en toekomstbestendige woonoplossingen. Ook in het kader van de beperkende financiële middelen zijn deze onderzoeken belangrijk. We sturen op een zo kosten-efficiënt mogelijke uitbreiding van onze sociale woningvoorraad.

Doorstroming

Doorstroommaatregelen continueren

Met de inzet van diverse doorstroommaatregelen creëren we een 'treintje' van verhuizingen waardoor we meer mensen een thuis 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 in 2024 totaal 49 huishoudens: 39 naar een sociale huurwoning en 10 naar een vrije sector huurwoning. Daarnaast maakten drie huurders een volgende stap in hun wooncarrière door een woning van de Woningstichting te kopen. (2023: totaal 70, resp. 39, 27, 4).

Het inzetten van de doorstroommaatregel bij nieuwbouw levert namelijk de langste verhuisschakel op. In 2024 leverden we geen nieuwbouwwoningen op. Ondanks het inzetten van de overige doorstroommaatregelen vanuit het bestaande bezit zien we dat het aantal verhuringen achterblijft bij 2023.

¹ Een CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

Doorstroommaatregel toevoegen

De doorstroommaatregel om binnen een seniorencomplex door te schuiven bereidden we in 2024 voor en implementeren we in 2025. Door deze maatregel kunnen huurders vanaf 55+ die nu in een seniorencomplex wonen, binnen hetzelfde complex doorschuiven omdat ze kleiner willen wonen of willen verhuizen van een hoger gelegen verdieping naar een lager gelegen verdieping of andersom.

Volgens de huisvestingsverordening mogen we maximaal 25% van onze vrijkomende woningen inzetten voor doorstroming. Ook in 2024 voldeden we aan deze regel.

Doorstroomproject 55+: verhuiscoaches

De Woningstichting heeft drie verhuiscoaches die actief voorlichting geven aan onze huurders over het doorstroomproject 55+. Het gaat om huurders die nu in een eengezinswoning of appartement wonen dat ze zelf niet meer vinden passen bij hun levensstijl.

Ervaring leert dat het drie tot vijf jaar duurt voordat ouderen de daadwerkelijke stap zetten om te verhuizen. Daarom vinden we het belangrijk om vroegtijdig het gesprek aan te gaan en huurders mee te nemen in hun zoektocht. Het 55+ project raakt zowel het thema 'beschikbaarheid' als 'wonen en zorg'. De verhuiscoaches ondersteunen en adviseren bij het zoeken naar een passende woning en bieden ondersteuning op maat. Met dit project willen we voorkomen dat oudere huurders straks gedwongen moeten verhuizen om medische of sociale redenen en ze een woning via urgentie toegewezen krijgen, waardoor ze zelf geen keuze meer hebben.

In 2024 konden huurders nog gebruik maken van de provinciale verhuisvergoeding van € 2.000 voor onkosten. 51 huurders van de Woningstichting hebben deze verhuiskostenvergoeding ontvangen. Vanaf 1 januari 2025 is deze tegemoetkoming verhuiskostenvergoeding vervallen. In 2025 onderzoeken we of we dit project op dezelfde manier blijven voortzetten of dat we met een nieuwe opzet komen.

55+'ers en senioren passend huisvesten

	2024	2023
Aantal bemiddelingen van 55+ huurders naar een geschikt appartement	17	27

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

Acquisitie

Naast de plannen die al in ontwikkeling zijn of bijna worden uitgevoerd, zijn we vol enthousiasme bezig met het onderzoeken van nieuwe mogelijkheden voor toekomstige projecten. Ons doel is om bij te dragen aan de uitbreiding van woningen tot en met 2030, helemaal in lijn met de afspraken uit de Woondeal.

We hebben een helder beeld van de verschillende ontwikkelingen en werken nauw samen met diverse partijen om deze plannen verder vorm te geven.

Samen met de gemeente zetten we ons actief in om het tempo hoog te houden en met onze focus op de prestatieafspraken voor 2030.

Pilot optoppen

In Wageningen zijn niet heel veel locaties waar we nieuwe woningen kunnen bouwen. Om toch bij te dragen aan meer sociale huurwoningen hebben we een verkennend onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden om ons bestaande bezit slim te verdichten. Een van de ideeën die hieruit naar voren kwam, is het optoppen van onze flats. Dit lijkt een goede mogelijkheid om snel extra woningen toe te voegen. Bij een van onze complexen zijn we daarom een verdiepend onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor een extra verdieping erbovenop. We hebben verschillende varianten bedacht en bekeken om één of meerdere lagen toe te voegen. Dit onderzoek is gericht op de technisch haalbaarheid en financiële haalbaarheid. Het haalbaarheidsonderzoek met de verschillende varianten ronden we 2025 af waarna we bekijken of we tot een projectstart komen.

Flexwonen

Het afgelopen jaar zijn er nog geen concrete locaties voor flexwoningen in Wageningen uitgewerkt in een plan. We blijven samen met de gemeente actief op zoek naar mogelijkheden om geschikte locaties te realiseren.

Specifieke doelstellingen 2024

Huisvestingsverordening

De gemeente Wageningen start in het derde kwartaal van 2025 aan een nieuwe huisvestingsverordening voor de gemeente Wageningen. Hiervoor wordt uitgegaan van de regionale Huisvestingsverordening die in 2024 door de gezamenlijke corporaties binnen Foodvalley tot stand is gekomen aangevuld met lokaal maatwerk. Het gaat hierbij onder ander om aandachtsgroepen, voorrangsregels bij toewijzing en het percentage toewijzen aan eigen inwoners.

Wij zijn samen met de gemeente en onze huurders in overleg of we de maximale 25% in de nieuwe huisvestingsverordening kunnen verhogen naar de wettelijk toegestane ruimte van 50%, om woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van Wageningen en om deze ook deels toe te wijzen aan specifieke doelgroepen zoals bepaalde beroepsgroepen.

De nieuwe huisvestingsverordening gaat in 2026 in.

Aanpak woonfraude

In 2024 hebben we aanzienlijke stappen gezet in zowel de aanpak, opleiding als het maken van procesafspraken met de gemeente over het oneigenlijk gebruik van sociale huurwoningen. Tevens is in samenwerking met de gemeente een zogenoemde leegstandslijst opgesteld en gecontroleerd. In totaal hebben we 23 meldingen van woonfraude actief onderzocht. Dat heeft geleid tot het succesvol aanpakken en afhandelen van tien woonfraude zaken. In vijf gevallen was er geen sprake van onregelmatigheden en acht meldingen onderzoeken we nog.

Huisuitzettingen als gevolg van woonfraude

In onze processen zetten we in op het voorkomen van de huisuitzettingen. Vanuit de aanpak woonfraude zijn er 5 vonnissen aangevraagd en zijn uiteindelijk drie huurders ontruimd.

	2024	2023
Aantal aangevraagde vonnissen	5	5
Aantal ontruiming	3	0

Bij twee woningen hebben de huurders zelf de huur opgezegd en daarmee was een ontruiming niet nodig.

Samen met de gemeente maakten we ook een plan van aanpak voor het beoordelen en aanpakken van misbruik van sociale huurwoningen. Zeker in het geval van illegale situaties, zoals kraken en prostitutie, leidde deze goede samenwerking het afgelopen jaar tot snelle aanpak en afhandeling. We zetten deze aanpak ook in 2025 door.

We zien een toename van de complexiteit van de casussen, zowel juridisch als vanuit het veiligheidsperspectief. Met gerichte trainingen vergroten we de awareness en het handelingsperspectief van onder andere onze woonconsulenten.

Versnellingstafel uitvoeringsstrategie

De Landelijke Versnellingstafel is in het leven geroepen om te zorgen dat er sneller meer woningen worden gebouwd. Met de Versnellingstafel uitvoeringsstrategie hebben we een waardevol, lokaal platform gecreëerd waar we samen met betrokken partijen concrete stappen zetten om onze doelen sneller te realiseren.

Door krachten te bundelen, ideeën uit te wisselen en knelpunten direct aan te pakken, maken we samen vaart in het verwezenlijken van onze plannen (bijvoorbeeld transformatie van het kantoor van Menzis). Het enthousiasme en de inzet van iedereen aan tafel zorgen ervoor dat we écht verschil kunnen maken. Bovendien zien we de resultaten terug in de projecten, waardoor het realiseren van deze plannen steeds realistischer worden!

Meer mensen een thuis in 2024 in cijfers

Verhuringen en mutatiegraad sociale huurwoningen

Tabel – totaal aantal mutaties* sociaal en commercieel

2024		2023	
Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)	Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)
486	8,11%	522	8,74%

*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 2024 (aantallen)

		≤ €454	≤ € 650 < 3 pers	≤ € 697 ≥ 3 pers	≤ € 808	Totaal
Toewijzingen indeling dV1						
1a. Eenpersoons ≤ AOW	Inkomen ≤ Wht 27.725	41	78		1	120
1a. Eenpersoons ≤ AOW	Inkomen > Wht 27.725	5	44		6	55
1b. Eenpersoons > AOW	Inkomen ≤ Wht 27.725	1	16		1	18
1b. Eenpersoons > AOW	Inkomen > Wht 27.725		24		1	25
2a. Tweepersoons ≤ AOW	Inkomen ≤ Wht 37.625		37			37
2a. Tweepersoons ≤ AOW	Inkomen > Wht 37.625	1	18		10	29
2b. Tweepersoons > AOW	Inkomen ≤ Wht 36.675		1		2	3
2b. Tweepersoons > AOW	Inkomen > Wht 36.675		16		2	18
3a. Drie of meerpersoons ≤ AOW	Inkomen ≤ Wht 37.625			49		49
3a. Drie of meerpersoons ≤ AOW	Inkomen > Wht 37.625			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	2024	2023
Totaal	4,6%	6,4%

Wachttijd in jaren per model	2024	2023
Aanbod appartement	5,6	7,8
Aanbod eengezinswoning	7,9	7,7

Zoektijd in jaren per model	2024	2023
Loting woning	1,2	1,2
Aanbod woning: appartement 2,7 woonhuis 4,6		

Actief woningzoekenden

Naar leeftijd	2024	2023
> 23 jaar	1.654	1.108
23 – 35 jaar	4.175	2.950
35 – 45 jaar	1.343	973
45 – 55 jaar	756	580
55 – 65 jaar	447	286
65 plus	213	203

Naar huishoudomvang	2024	2023
1 persoons	5.954	4.188
2 persoons	1.645	1.140
3 of 4 persoons	1.050	741
5 of meer persoons	192	150

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

In 2024 zien we een toename van het aantal woningzoekenden in de leeftijd tot 35 jaar. Doordat er geen nieuwbouw wordt opgeleverd is er weinig doorstroom. Zowel de koop- als huurmarkt zit daardoor op slot. Ook zien we het aantal mensen dat op zoek gaat naar een huurwoning toenemen doordat het aanbod koop af is genomen en de prijzen voor starters niet meer betaalbaar zijn.

Naar inkomensklasse	2024	%	2023	%
€ 27.725 of minder	5.319	56	3.944	61
€ 27.225 t/m € 37.625	2.224	23	1.373	21
€ 37.625 t/m € 47.699	1.394	15	806	13
€ 47.699 t/m € 48.625	421	4	182	3
Meer dan € 48.625	153	2	132	2

We zien een toename van het aantal alleenstaanden met een laag en midden inkomen dat op zoek is naar woonruimte. We spelen hierop in door onze nieuwbouwwoningen in te zetten voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Doelgroep	2024	2023
Totaal aantal woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen	45	43
% van het totaal aantal verhuringen (streven is max. 15% per jaar)	9,5	12
Aantal wooneenheden verhuurd aan mensen met woonbegeleiding	45	43
Aantal toegekende urgenties	32	16
Waarvan aantal sociale urgenties	29	11
Waarvan aantal medische urgenties	3	5
Aantal urgenten bemiddeld naar andere woonruimte	10	7
Aantal urgenten die zelf reageerden op vrijgekomen woonruimte	22	9
Aantal urgenten op sociale gronden	2	
Aantal nieuw afgesloten 'laatste kans' huurovereenkomsten	3	3
Aantal nieuw afgesloten aanvullende voorwaarden	15	15
Statushouders		
Taakstelling gemeente Wageningen	76	88
Totaal aantal gehuisveste statushouders	79	77
Aantal statushouders gehuisvest door de Woningstichting	46	61
Gehuisvest in aantal woningen	12	17
Aantal gehuisveste statushouders < 18 jaar door Yoin	16	7
Aantal statushouders die zelf woonruimte hebben gevonden	8	5
Aantal statushouders gehuisvest door Idealis	9	4
Aantal bemiddelde personen vanuit maatschappelijke opvang en/of Beschermd Wonen naar zelfstandige woonruimte	7	9
Opvang (woningen) vluchtelingen Oekraïne	9	8

Middenhuur

Huurprijs boven liberalisatiegrens	2024 (huurprijs > € 808,79 tot € 1.157,95) vanaf 1 juli 2024	2023
Aantal nieuwe verhuringen	0	n.v.t.

Vanaf 1 juli 2024 is er een nieuwe huurgrens bijgekomen, de zogenaamde middenhuur. De huurprijzen van middenhuurwoningen liggen hoger dan die van sociale huurwoningen, maar lager dan die van vrije sector huurwoningen. De exacte huurprijs van een middenhuurwoning wordt bepaald aan de hand van het puntenstelsel (woningwaarderingstelsel).

Vrije sector verhuur

Huurprijs boven liberalisatiegrens	2024 (huurprijs > € 1.184,82)	2023 (huurprijs > € 808,79)
Aantal nieuwe verhuringen	26	37

Actieve aanpak woonfraude

	Aantal meldingen woonfraude		Aantal zaken vastgestelde woonfraude	
	2024	2023	2024	2023
onderzocht n.a.v. (anonieme) melding woonfraude	23	16	10	9

Van de 23 woonfraude meldingen bleken 5 meldingen geen woonfraude. Er zijn nog 8 dossiers in onderzoek.

Andere vormen van onderdak bieden in 2024, de cijfers

	Nieuwe verhuringen in 2024	Nieuwe verhuringen in 2023
Verhuur bedrijfsruimten	0	7
Garages, parkeerplaatsen en bergingen	52	48
Verkoop	11	7

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.

Minimaal 90% van onze huurders woont betaalbaar

Plan van aanpak woningen met E-, F- en G-label

In 2024 hebben we onze plannen verder uitgewerkt naar concrete projecten en waar mogelijk al vertaald naar de begroting voor 2025. Hiermee zetten we de eerste stappen om woningen met een E-, F- en G-label uiterlijk 2028 verduurzaamd te hebben naar minimaal label D. Zo werken we ernaar toe dat onze woningen binnen een aantal jaar gemiddeld energielabel A hebben.

Inzet maatregelen om energiearmoede te beperken

Huurders kunnen met onze ondersteuning via IWV-maatregelen (Individuele Woningverbetering) zelf hun energieverbruik verminderen. Het plaatsen van zonnepanelen of andere energiebesparende maatregelen levert direct financieel voordeel op. Inmiddels liggen op ruim 49% van onze daken zonnepanelen.

Door de Wet natuurbescherming kunnen energiebesparende werkzaamheden niet het hele jaar door worden uitgevoerd. Tijdens het broedseizoen mogen er bijvoorbeeld geen zonnepanelen worden geplaatst. Er is een werkprotocol waardoor we daarbuiten, onder voorwaarden, wel zonnepanelen mogen leggen. Samen met de gemeente Wageningen onderzoeken we hoe we aan de wetgeving kunnen voldoen en toch IWV-aanvragen kunnen blijven toekennen. Flora- en faunaonderzoek per woning is te kostbaar.

In 2024 waren er 117 IWV-aanvragen, waarvan 31 voor zonnepanelen. Dat is een daling van 87% ten opzichte van 2023. De onzekerheid rond de salderingsregeling en terugleverkosten maakt huurders terughoudend. Er blijft wel vraag naar andere woningverbeteringen zoals screens (45 aanvragen) en gasloos koken (25 aanvragen).

IWV-maatregelen ingezet door minimaal 100 huurders

In 2024 hebben 117 huurders een aanvraag ingediend voor een energetische verbetering of verbetering van het wooncomfort. De huurder betaalt hiervoor een kleine maandelijkse vergoeding via de netto huur of de servicekosten.

	2024	2023
Plaatsen zonnepanelen:		
Geplaatst bij aantal woningen	31	237
Totaal aantal geplaatste zonnepanelen	197	1592
Aantal woningen screens aangebracht	45	Niet bijgehouden
Aantal woningen extra groep (oven/vaatwasser)	9	Niet bijgehouden
Aantal woningen 2 e toilet	2	Niet bijgehouden
Aantal woningen spouwisolatie aangebracht	0	21
Aantal woningen vloerisolatie aangebracht	0	5
Aantal woningen glasisolatie aangebracht	2	29
Aantal woningen cv aangelegd	1	0
Aantal woningen kookgroepen geplaatst	25	75
Aantal woningen boiler aangelegd	2	2

Voorkomen huurachterstanden en meewerken aan armoedebelief en schuldhulpverlening

Huurincassobeleid: het belang van tijdig contact

Het uitvoeren van het huurincassoproces is erop gericht om in een zo vroeg mogelijk stadium met alle huurders met een betalingsachterstand in contact te komen. Het persoonlijke contact zorgt ervoor dat geïnventariseerd kan worden welke vorm van hulp gewenst is, dit alles in samenspraak met de huurder. Bij een tijdelijk betalingsprobleem kunnen we bijvoorbeeld een betalingsregeling treffen. Wanneer de huurder hulp wenst, melden we dit bij het Startpunt. Zij doen de inventarisatie van de hulpvraag. Als we daarna geen contact meer kunnen krijgen met de huurder, wordt een melding gedaan bij de Vroegsignalering van de gemeente Wageningen. Zij proberen dan in contact te komen met de betreffende huurder.

In 2024 intensiverde onze samenwerking met de gemeente en de hulpverlenende instanties. Hierdoor zijn de betreffende huurders allemaal benaderd, dan wel een hulpverleningstraject ingegaan.

Op 31 december 2024 was de totale huurachterstand 1,41% (2023: 0,65%):

	2024	2023
Actieve huurders	0,93%	0,46%
Vertrokken huurders	0,48%	0,19%

We zien een stijging van de huurachterstand ten opzichte van 2023. Nu we met het nieuwe kernsysteem werken, richten we ons incassoproces nog effectiever in en proberen we het zoveel mogelijk te automatiseren. Dit ondersteunt onze incassomedewerkers beter in hun werkzaamheden.

Huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstand

We vroegen in 2024 drie ontruimingsvonnissen aan. Deze zijn allemaal toegekend. Hiervan zijn er twee huurders geweest die zelf de huur van de woningen hebben opgezegd en één huurder is een traject schuldhulpverlening aangegaan en daarmee troffen we een betalingsregeling voor de huurachterstand.

Samenwerking gemeente tegen energiearmoede

In 2024 zetten we onze nauwe samenwerking met de gemeente en de Tochtbusters om energiearmoede aan te pakken voort. In heel Wageningen zijn in totaal bij 249 woningen energiebesparende maatregelen uitgevoerd, waarvan naar schatting 174 woningen (70%) van huurders van de Woningstichting.

Uitgaande van een gemiddelde besparing van € 130 per jaar na een bezoek van de Tochtbusters (volgens TNO-onderzoek) bedraagt de jaarlijkse totale besparing voor onze huurders naar schatting € 23.000.

Onze gezamenlijke inspanningen hebben geleid tot diverse initiatieven en resultaten. We zijn dan ook trots dat ons woonlastenonderzoek 2024, uitgevoerd door een extern onderzoeksbureau, aantoonde dat de woonlasten bij onze huurders in de periode 2018 tot en met 2023 minder hard zijn gestegen dan het landelijk gemiddelde.

Onze energiecoach legde in 2024 180 huisbezoeken af en deed daarnaast 90 huisbezoeken bij klachten over schimmel of tocht. Naast de technische mogelijkheden die we kunnen treffen, heeft een groot deel ook te maken met bewonersgedrag.

Om de doelgroep te bereiken, gaven we samen presentaties aan bewonerscommissies, Vluchtelingenwerk en Schuldhulpverlening. We gaven ook een presentatie aan onze eigen medewerkers, zodat zij ook weten waar ze op kunnen letten.

We zetten verschillende communicatiekanalen in om de bewustwording bij onze bewoners te vergroten. Daarnaast startten we een spreekuur voor waar huurders met vragen terecht kunnen, krijgen nieuwe huurders een 'energiepakket' van de buurtbeheerder tijdens het kennismakingsgesprek en kochten we extra ontvochtigers om de huurders hierover voor te lichten.

Totale woonlasten zijn uitgangspunt bij bepalen streefhuren

Huuraanpassing in 2024

Jaarlijks verhogen wij de huurprijzen per 1 juli. In 2024 verhoogden wij de huurprijzen voor onze sociale huurwoningen zowel zelfstandig als onzelfstandig, woonwagens en standplaatsen met 5,3% en voor garages met 3,8%. Ook pasten we de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Huurders in een sociale huurwoning met een inkomen boven de daarvoor gestelde grenzen kregen afhankelijk van hun inkomen een huurverhoging van € 40 of € 100 per maand.

Voor de huurders met een laag inkomen werd de huuraanpassing deels gecompenseerd door de aanpassing van de huurtoeslag. Die ging gemiddeld € 34 per maand omhoog.

Voor vrije sector woningen golden andere regels voor de jaarlijkse huurverhoging. We verhoogden de huurprijzen van deze woningen met de gemiddelde inflatie over 2023, wat neerkwam op 3,8%.

Aanpassen streefhuren

In 2024 pasten we onze streefhuren aan de jaarlijkse indexering aan. In 2025 bepalen we of we onze huidige methodiek nog kunnen blijven volgen of dat we kiezen voor aanpassing van ons streefhurenbeleid. Onze gemiddelde streefhuren liggen lager dan het landelijke gemiddelde, dat biedt ons dus nog mogelijkheden om te verhogen. Uitgangspunt blijft betaalbare huren voor onze huurders waarbij we ook 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.

Middenhuur

Op 1 juli 2024 ging de Wet betaalbare huur in. De wet is bedoeld om te voorkomen dat huurprijzen te hoog worden, wat vooral belangrijk is in een tijd van schaarste aan huurwoningen. Hierdoor kunnen meer mensen een betaalbare huurwoning vinden die past bij hun inkomen. Verder wil de overheid via deze wet duurzaamheidsmaatregelen en nieuwbouwinvesteringen stimuleren.

Middenhuurwoningen zijn woningen met een huurprijs hoger dan € 900,07 en tot € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025).

Voor middenhuurwoningen geldt een inkomensgrens waarboven iemands inkomen niet mag stijgen:

- € 67.366,- voor een alleenverdiener in 2025.
- € 89.821,- voor 2 of meer personen met een inkomen in 2025.

Onze vrijesector huurwoningen hebben een huurprijs vanaf € 1.184,82 per maand (prijspeil 2025).

De gemeente is vanaf 1 januari 2025 op grond van de Wet goed verhuurderschap bevoegd om een bestuurlijke boete op te leggen aan een verhuurder, als die verhuurder toch een te hoge huurprijs vraagt. Huurders kunnen hiervoor bij een meldloket van de gemeente terecht. Wij hebben geen bestuurlijke boete ontvangen. Wij voldoen aan deze wet- en regelgeving.

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 burens zich thuis voelen in een fijne buurt.

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 geeft². In 2024 onderzochten we hoe onze huurders ons sociaal beheer beoordelen. Eind 2024 gaven onze huurders gemiddeld een 7,2 voor de buurt (in 2023 was dit een 7,6).

Buurtbeheerplannen

In 2024 namen we de resultaten uit het in 2023 uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek op in onze buurtbeheerplannen. In deze plannen stellen we per buurt een visie op met een planning voor het komende jaar welke activiteiten worden uitgevoerd om tot die visie te komen. We hebben focuspunten bepaald waar we in het buurtbeheerplan invulling aan geven. Deze focuspunten bepalen we op basis van de resultaten van het leefbaarheidsonderzoek, het leefbaarheidsbeleid en de prestatieafspraken.

De focus voor 2025 ligt op:

- Samen voor schoon
- Brandveilig wonen
- Zichtbaar in de wijk
- Plan voor toezicht tuinen en achterpaden
- Opschonen en aanpak entrees wooncomplexen

Naast het opstellen van de buurtbeheerplannen voor 2025 hadden we in 2024 met diverse activiteiten veel aandacht voor alle buurten. Wij hebben hier diverse activiteiten uitgevoerd voor en met de bewoners uit verschillende buurten. Voor de brandveiligheid in de complexen zijn door de buurtbeheerders diverse acties gedaan, om zo de galerijen en gemeenschappelijke ruimte leeg en schoon te houden.

Groenacties in 2024

Meer groen in onze buurten en wijken draagt bij aan de leefbaarheid en het wooncomfort voor de bewoners. Meer groen zorgt voor verkoeling in hete zomers en uit onderzoek blijkt dat mensen gelukkiger worden in een groene omgeving. Daarom ondernamen wij in 2024 verschillende acties, veelal in samenwerking met de gemeente:

- **Opening pleintjes Rooseveltweg:** na een opknapbeurt van alle pleintjes tussen de flats aan de Rooseveltweg gaven de bewoners de pleintjes een mooie naam tijdens een feestelijke opening door de wethouder en onze directeur-bestuurder.
- **Tegelwippen:** samen met bewoners verwijderden we tegels op het Groen van Prinstererplein en richtten het plein groen en duurzaam in.
- **Bomenactie:** we organiseerden een bomenactie in de twee meest versteende buurten: Haverlanden en de Buurt. 65 bewoners kregen een boom en, indien nodig, hulp bij het planten. Buren hielpen elkaar wat de sociale cohesie versterkte. Vanwege het succes herhalen we deze actie in 2025.
- **Gevelgroen:** we bevestigden gevelgroen op de kopgevel van de flats aan de Brakelseweg, net zoals bij de nieuwbouwwoningen aan de Rooseveltweg.

² Dit laten we meten via een continumeting door het Kennis- en kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).

- *Plantvierdaagse*: in maart organiseerden we een plantvierdaagse waarbij bewoners een plantenbak konden ophalen en vullen met diverse planten of kruiden.
- *Ontsteden tuinen*: we werkten samen met huurders om bij 27 vrijgekomen woningen betegelde tuinen te ontsteden en af te werken met tuinaarde, zodat nieuwe huurders de tuin direct kunnen vergroenen. We spreken met de nieuwe huurder af dat maximaal 50% van de tuin mag worden versteend.

Intensiever samenwerken, stimuleren bewonersinitiatieven en versterken zelfredzaamheid

Jaarlijkse buurtinitiatieven voor verbinding, contact, veiligheid of schone buurt

Voor het verbeteren van de sociale cohesie zijn activiteiten-en bewonerscommissies actief in hun eigen wijken bezig met het organiseren van leuke activiteiten, zoals: met elkaar tuinieren, kinderspeelmiddag, spelmiddagen, koffiedrinken, samen eten, afkoppelen regenwater, opzetten fruittuin, barbecues, jeu-de-boules partijen, paasactiviteit, kerstmarkt en het organiseren van een kerst- of nieuwjaarsborrel.

	2024	2023
Aantal aanvragen bewonersinitiatieven	29	39
Aantal goedgekeurde aanvragen	29	39

Vanuit het leefbaarheidsbudget stellen we hier ook een budget voor beschikbaar.

Leefbaarheidsuitgaven

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

Leefbaarheidsuitgaven per vhe 2024	Leefbaarheidsuitgaven per vhe 2023
€ 178	€ 168

Een (t)huis voor iedereen

We streven ernaar dat onze (kwetsbare) huurders en hun burens 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.

	2024	2023
Aantal overlastmeldingen	204	141
Aantal zaken in ons bezit opgepakt door Buurtbemiddeling	31	20

Vanaf 2024 maken we specifiek onderscheid tussen het aantal overlastmeldingen dat wij ontvangen en het aantal overlastdossiers dat we na onderzoek daadwerkelijk aanmaken. In totaal zijn er 204 meldingen van overlast binnengekomen. Vanuit deze meldingen zijn er na onderzoek 95 dossiers aangemaakt. 109 meldingen konden direct worden afgehandeld.

Van de 44 zaken die Buurtbemiddeling in totaal heeft opgepakt, zijn er 31 zaken in onze huurwoningen aangemeld. Dat is 68 % van het totaal aantal zaken van Buurtbemiddeling. Van de 31 aangemelde zaken, zijn er 20 met succes afgerond, acht kon niet worden bemiddeld en drie zaken lopen nog.

Wonen in een fijne buurt door slimme samenwerking

Werkafspraken met netwerkpartners op het gebied van leefbaarheid

Kwetsbare en minder zelfredzame bewoners, woonproblematiek, buurtoverlast en het groeiend aantal vluchtelingen in Wageningen zijn voorbeelden van vraagstukken die vragen om een multidisciplinaire en integrale aanpak. Samen met de gemeente, politie en Solidez geven we verder vorm aan de ontwikkeling van een integrale wijk- en buurtgerichte aanpak om door samenwerking de leefbaarheid en veiligheid in buurten te vergroten.

Dit leidde in 2024 tot de volgende (gezamenlijke) acties en activiteiten:

- *Inzet op preventief werken:*
 - We implementeerden het proces van vroegsignalering.
 - We organiseerden een integrale bijeenkomst over privacy, onder leiding van een AVG-jurist.
 - We maakten een aanzet voor het AVE-model (Aanpak Voorkomen Escalatie), dat door de gemeente wordt opgepakt.
- *Aanpak en samenwerking verder professionaliseren:*
 - We startten een integraal actieteam voor het analyseren en aanpakken van handhavings- en multiproblemcasussen.
 - We startten een integrale werkgroep om de handel van oud ijzer te verplaatsen naar daarvoor bestemde plaatsen; in 2025 maken we hiervoor een plan van aanpak.
 - We stelden een integrale wijkindeling op, zodat alle samenwerkingspartners vanaf 2025 dezelfde indeling hanteren.
 - Netwerk Wageningen organiseerde een netwerkbijeenkomst over privacywetgeving en ontwikkelde een netwerkkaart van professionals.
 - We startten met gezamenlijke samenwerkingsafspraken over privacy in de wijkteams.
- *Versterken van wijkwerk en inzet op ambulante werk:*
 - We startten met een opbouwwerker in de buurt 'de Buurt' om sociale verbindingen en draagkracht te versterken. Deze opbouwwerker heeft vooral ingezet op het leren kennen van het 'wortelstelsel' van de Buurt; door veel in de Buurt aanwezig te zijn en in gesprek en contact te zijn met bewoners, is veel bekend geworden over netwerken en verbanden van bewoners. Deze informatie wordt gedeeld in het wijkteam, zodat de netwerkpartners hier mee verder kunnen.
 - We startten een pilot om een wijkteam op te leiden volgens de ABCD-methode. Asset Based Community Development (ABCD) is het proces dat mensen samenbrengt om in hun buurt zelf en samen verandering teweeg te brengen. Hierbij werken we als instanties samen door ondersteuning te bieden en samen te werken met bewoners om de capaciteiten en middelen binnen een buurt te benutten.
 - Werken vanuit ABCD is duurzaam werken aan sterke en verbonden buurtgemeenschappen.
 - We breidden het aantal jongerenwerkers uit van twee naar vier, wat heeft geresulteerd in meer zichtbaar jongerenwerk op straat en andere vindplaatsen.

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.

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 een woonzorgvisie op. Vervolgens is een uitvoeringsagenda opgesteld. Wij nemen deel aan de stuurgroep Wonen en Zorg. Voor 2024/2025 zijn zeven actiepunten bepaald, die de komende periode worden uitgewerkt in een projectplan. Voor de realisatie hiervan is een gezamenlijke woonzorgregisseur geworven, die hier een bepaalde periode mee aan de slag gaat. Deze regisseur draagt zorg voor de uitvoering van de actiepunten, het inbrengen van deze punten in de stuurgroep en de verbinding tussen de verschillende partijen. Vanuit onze rol en verantwoordelijkheid hebben wij de trekkersrol voor het actiepunt: 'analyse van de bestaande voorraad'.

Woning via Wmo aanpassen voor huurders met een ondersteuningsvraag

Soms is een (medische) woningaanpassing voldoende voor een huurder om langer zelfstandig te blijven wonen. Deze aanpassingen zijn geregeld in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) en 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 maken we onderscheid tussen individuele en collectieve (voor meerdere bewoners) aanpassingen (in complexen met gelabelde woningen voor 55+).

In opdracht van de gemeente deden wij in 2024 de volgende woningaanpassingen:

- Binnenruimte: 3 aanpassingen zoals het plaatsen van een trapleuning, keukenblok, aanleggen elektra in een schuur en realiseren oplaadpunten.
- Buitenruimte: 10 aanpassingen in toegankelijkheid, zoals drempelhulpen, aanpassen bestrating en balkon.
- Grote verbouwingen: 3 aanpassingen, zoals verbreden kozijnen in berging voor scootmobielen, verbouwing van de woning.
- Hergebruik Wmo-voorziening: 4 aanpassingen.

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

Onderzoek naar geclusterd wonen en ontmoetingsruimten voor ouderen

In de Nationale Prestatieafspraken staat genoemd dat corporaties moeten zorgen voor geclusterde woonvormen (woonzorgarrangementen) met een gezamenlijke ontmoetingsruimte speciaal voor ouderen (waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en organiseren van welzijn). Bij onze nieuwplannen onderzoeken we of de locatie kansrijk is voor een geclusterde woonvorm. Bij de nieuw te bouwen wijken Vadapark en Menzis zijn we bijvoorbeeld betrokken bij het ontwikkelen van een gezamenlijke ontmoetingsruimte in of rondom ons gebouw.

De aankomende periode leggen we naast de nieuwbouw ook focus op onze bestaande woningen. We onderzoeken of en waar we in ouderencomplexen gezamenlijke ontmoetingsruimten kunnen realiseren.

Eén van de maatregelen uit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is: "Stimuleer samenwerking en gezamenlijke financiering van zorg- en ondersteuningsarrangementen voor thuiswonende ouderen".

Bij het actiepunt 'analyse van de bestaande voorraad' uit de uitvoeringsagenda Wonen en Zorg nemen we het onderzoeken naar de mogelijkheden van geclusterd wonen en de mogelijkheden van ontmoetingsruimten mee.

Maatschappelijk vastgoed

De locatie aan de Melkweg 2 t/m 4 kwam in de loop van vorig jaar vrij voor verhuur omdat de woningen niet meer voldeden aan de wensen van de doelgroep die we daar huisvestten. Net voor de kerst verhuurden we deze locatie aan een andere organisatie. Nu woont hier een groep jongeren zelfstandig met begeleiding én kon het Hospice haar activiteiten wat uitbreiden naar deze aangrenzende locatie.

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.

Verduurzaming in de Nationale Prestatieafspraken

Wij volgen de Nationale Prestatieafspraken als het gaat om verduurzaming. In het kort gaat het dan om onderwerpen als:

- het uifaseren van woningen met E- F-, en G-labels;
- sturen op warmtevraagreductie;
- aardgasvrije huurwoningen;
- duurzame installaties;
- klimaatadaptatie en onderhoud.

Groot onderhoud met aandacht voor woonlasten, wooncomfort en gebruiksgemak

Groot onderhoud realisatie/uitvoering

In 2024 ronden we het groot onderhoudsproject Beekstraat/Matenstraat af waarmee de 91 woningen weer helemaal up to date zijn qua kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid. Bovendien hebben we de aanpak geëvalueerd en heeft dit tot verbeterpunten geleid voor vervolgprojecten. De realisatie van nieuwe liften in de Nude is doorgeschoven naar 2025. De oorzaak hiervan ligt in het aantreffen van grondverontreiniging en de aanvullende ingrepen die hierdoor nodig waren.

Verkenning groot onderhoud

In 2024 startten we de voorbereidingen voor de groot onderhoudswerkzaamheden voor twee projecten. Het gaat om 117 woningen.

- *Sportstraat/Hazekamp (42 woningen)*

In 2024 gingen we verder met de verkenning voor de mogelijkheden voor groot onderhoud van de woningen aan de Sportstraat/Hazekamp en selecteerden we een bouwteampartner. In 2025 werken we het plan verder uit en bereiden het voor, zodat we de werkzaamheden eind 2025/begin 2026 kunnen uitvoeren en afronden. De aanpak van de woningen zal vergelijkbaar zijn met de groot onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden die we in 2023 uitvoerden aan de woningen van de Beekstraat/Matenstraat.

- *Julianastraat (75 woningen)*

Voor 75 eengezinswoningen in de Julianastraat/Van Eckstraat kozen we in 2024 definitief voor het verder uitwerken van het scenario renovatie. Toen dat scenario duidelijk was, is het bouwteam aan de slag gegaan (samen met architect en aannemer) met de verdere planuitwerking.

Voor de participatie zijn we gestart met een bewonersplatform en erfgoedplatform, het bewonersplatform bestaat uit een afspiegeling van huurders van de verschillende woningtypes uit de straat. Met dit erfgoedplatform is gekeken naar de (on)mogelijkheden van cultuurhistorische maatregelen.

In december organiseerden we bewonersbijeenkomsten om bewoners te informeren over de planvorming en eerste voorstel voor een ingreep.

We streven ernaar om in het tweede kwartaal 2025 een besluit te nemen over het investerings- en uitvoeringsvoorstel, om dan na de zomer van 2025 te starten met de werkzaamheden.

Aanpak vocht en schimmel en inventarisatie loden leidingen

Vocht- en schimmelproblematiek is een breed onderwerp en niet altijd direct zichtbaar. Het kan te maken hebben met technische problemen, klimaatveranderingen, hoge grondwaterstand, maar ook met bewonersgedrag. Afgelopen jaar hebben de afdelingen Vastgoedprojecten en Wonen gezamenlijk gekeken naar de problematiek. We zien zowel individuele als structurele problemen. Om onze kennis te verbreden, nodigden we experts uit om ons te informeren over de veel voorkomende problemen, oorzaken en oplossingen. In 2025 maken we een analyse van de problemen en de aantallen per complex. De analyse gebruiken we om een plan van aanpak en een kostenraming op te stellen voor onderzoek en herstel. Een totale aanpak kan nog jaren duren en vraagt de nodige investeringsruimte.

De kans dat wij nog (veel) woningen met loden leidingen in ons bezit hebben, is klein. Alleen niet-gerenoveerde woningen met een bouwjaar voor 1960 vormen in theorie een risico. In het verleden hebben we hier al onderzoek naar gedaan en troffen we maatregelen. Ondanks dat de kans klein is, geven we in 2025 de opdracht aan een installateur om met een steekproef een gerichte verkenning uit te voeren bij de “risicovolle” complexen om de aanwezigheid van loden leidingen in ons bezit uit te kunnen sluiten.

Brandveiligheid

In de afgelopen jaren hebben we veel aandacht besteed aan de brandveiligheid van onze gebouwen en maatregelen genomen waar nodig. In 2024, het tweede jaar van ons driejarige plan, hebben we de woningen met de hoogste prioriteit aangepakt. Dit omvatte werkzaamheden in algemene ruimtes van hoogbouwcomplexen en het voorkomen van brandoverslag tussen woningen. We hebben de resterende werkzaamheden van 2023 afgerond en de geplande werkzaamheden voor 2024 voltooid (Rouwenhofstraat, Rustenburg en Johan Buziaustraart). In 2025 ronden we de werkzaamheden af bij 189 woningen die we in 2024 zijn gestart en pakken we de laatste negen complexen aan.

Brandveiligheid hangt niet alleen af van het gebouw, maar ook van hoe het wordt gebruikt. Een belangrijk onderdeel is het bewustzijn van bewoners over hun eigen handelen. Dit omvat ook het vrijhouden van vluchtwegen. In 2024 besteedden we hier veel aandacht aan. Samen met de brandweer bezochten we alle flats en gaven we voorlichting om bewoners bewust te maken van brandonveilige situaties, zoals spullen op de galerij of in gemeenschappelijke ruimtes. Onze buurtbeheerders en woonconsulenten hebben zich ingezet om deze ruimtes leeg te houden, onder andere met een stickeractie en persoonlijke gesprekken met bewoners.

Woningen stoten 10% minder CO₂ warmte uit per m²

Duurzaamheidsbeleid

In 2024 stelden we een nieuw duurzaamheidsbeleid vast. Daarmee zetten we onze kaders uit voor de route naar klimaatneutraal wonen in 2050. In het beleid zijn opmerkingen van de huurders uit de werkgroep duurzaamheid meegenomen.

Belangrijke doelstellingen zijn dat onze gebouwen in 2025 10% minder CO₂ uitstoten dan in 2020 en dat we eind 2028 geen woningen meer hebben met een E-, F- en G-label, met uitzondering van monumenten en sloopwoningen. De 10% vermindering van CO₂ hebben we in 2025 behaald. In 2050 willen we dat onze woningen volledig CO₂-neutraal zijn. Of we daar in slagen is mede afhankelijk van derden. Dit kan bijvoorbeeld afhankelijk zijn van de aanleg van een warmtenet, waarop we onze woningen kunnen aansluiten.

Energietransitie

Benedenbuurt: voorbereiding warmtenet

In afstemming WOW (Coöperatie Warmtenet Oost Wageningen) en de gemeente onderzoeken we de daadwerkelijke haalbaarheid van dit bewonersinitiatief in de Benedenbuurt. We verwachten dat er in 2025 meer duidelijkheid komt.

Netcongestie

Samen met de gemeente, Idealis en Liander zijn we in gesprek over hoe we onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgave in de toekomst kunnen blijven uitvoeren. Een groot deel van onze plannen is voorzien, maar het risico is groot dat er tot aan 2030 knelpunten ontstaan door onvoldoende capaciteit van het elektriciteitsnetwerk.

Visie op klimaatadaptatie

In onze prestatieafspraken 2024/2025 met de huurders en de gemeente spraken we af dat we een gezamenlijke aanpak op klimaatadaptatie formuleren. We zijn hiermee in 2024 gestart. Het is de bedoeling dat we deze in 2025 afronden. We focussen daarbij niet alleen op vermindering van CO2-uitstoot, maar ook op toename van wooncomfort voor onze huurders.

Kwaliteit en verduurzaming in cijfers

In 2024 besteedden wij € 17,1 miljoen aan onderhoud (2023: € 13,0 miljoen).

Realisatie onderhoud

X € 1.000	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023	Begroting 2023
Reparatieonderhoud	3.296	2.324	2.672	1.416
Mutatieonderhoud	4.406	2.477	2.551	2.207
Planmatig onderhoud	9.362	8.710	7.727	7.379
Totaal	17.064	13.511	12.950	11.002

De kosten voor mutatie- en reparatieonderhoud zijn gestegen door een combinatie van interne en externe factoren, zoals de toename van onder andere vocht- en schimmelproblematiek en rioolproblemen. We namen eind 2024 al diverse maatregelen om deze trend te keren en zijn hier ook in 2025 heel actief mee bezig.

Veilig wonen

	2024	2023
Uitgaven asbestopsporing en verwijderen:	€ 68.520	€ 466.550
• Aantal woningen	55	206

Energetische kwaliteit ons woningbezit

Door verandering in de normering en regelgeving vinden verschuivingen plaats in de energielabels. In 2024 eindigden we met nog 540 woningen met een E-, F- en G-label. Deze woningen pakken we in de komende jaren aan.

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 terechtkomen. Daarom willen we nog slimmer samenwerken. Daarbij gaat het om het hebben van gemeenschappelijke verantwoordelijkheid, maar wel ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Wij hebben contact met Wij werken samen vanuit gemeenschappelijke doelen waarbij ons basisuitgangspunt is dat iedereen handelt vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

In 2024 zijn veel contacten verschillende belanghebbenden en partners en we weten elkaar op strategisch, tactisch en operationeel niveau goed te vinden. We hadden onder andere overleg met de gemeente, de gemeenteraad, politie, netwerkpartners in zorg, met het welzijnswerk, zoals wijkteams, GGD- en GGZ-afdelingen, met ambulante begeleiders en bewindvoerders. We spreken vaak met huurders, collega-corporaties, (schuld)hulpverlening, ondernemers, verenigingen van eigenaren, leveranciers, het Waarborgfonds Sociale Woningcorporaties (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), advocaten en banken. We werken bij vastgoedprojecten steeds vaker samen in een bouwteam en voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden hebben we met bepaalde aannemers een raamovereenkomst afgesproken.

Afstemming tussen en met onze belanghouders en netwerkpartners blijft van groot belang.

Samenwerken om een thuis te bieden in een fijne buurt

Participatiebeleid

Onze huurders zijn van onschatbare waarde en weten als geen ander wat er in hun buurten speelt. Daarom zetten we sterk in op contacten met bewonerscommissies, de Participatiecommissie, werkgroepen en (individuele) huurders die mee willen denken en betrokken willen zijn bij ons beleid. Het herijken van ons participatiebeleid was één van onze doelstellingen voor 2024. Uiteindelijk besloten we om deze doelstelling in 2025 op te pakken. We onderzoeken nieuwe participatiemogelijkheden om meer en andere huurders te betrekken, zoals een digitaal participatieplatform.

Werkgroepen

Samen met onze huurders en de gemeente Wageningen voeren we in werkgroepen de prestatie- en werkafspraken uit. We hebben werkgroepen op de onderwerpen:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Wonen en Zorg
- Groen en Afval

Nieuw is de werkgroep Dienstverlening. In de overleggen met de Participatiecommissie kwam steeds vaker het onderwerp dienstverlening naar voren, dat we in 2024 besloten om hiervoor een aparte werkgroep op te richten. In de werkgroep gaan we in gesprek met huurders over onze dienstverlening, maken we klantreizen op onze processen en komen we tot verbeterpunten die de Woningstichting vervolgens implementeert

Kennismakingsgesprekken

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-situatie omdat zij onze huurders leren kennen, het contact laagdrempelig is wanneer iemand overlast ervaart of iets wil organiseren in de buurt.

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. Zoals we eerder in dit jaarverslag schreven, onderzoeken wij actief andere vastgoedproducten om voor meer mensen een thuis te kunnen realiseren. We denken daarbij aan bijvoorbeeld transformatie van kantoren en verdichting van woongebouwen. Dit zijn andere projecten dan nieuwbouw of groot onderhoud, waardoor we de participatie mogelijk anders moeten organiseren. In 2024 zijn we gestart met de voorbereiding van deze nieuwe rol van participatie en daar geven we in 2025 verder vorm aan.

Werken aan een maatschappelijke (uitvoerings)agenda

Uitvoering geven aan ons belanghouders- en netwerkpartnersbeleid

Vanzelfsprekend werken we al jaren samen met onze belanghouders (huurders en de gemeente) en netwerkpartners in en voor de stad. Hierbij kijken wij naar ieders verantwoordelijkheid, maar vooral ook naar de onze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Op verschillende momenten en manieren betrekken we onze belanghouders en netwerkpartners bij ons beleid en onze andere activiteiten.

In 2025 herijken we ons belanghouders- en netwerkpartnersbeleid. Dit jaar organiseren we ook weer een Wooncafé, waar we samen met onze belanghouders en netwerkpartners in gesprek gaan over maatschappelijke thema's. Een dergelijke bijeenkomst is een mooie manier om een kruisbestuiving tussen de verschillende groepen en organisaties te organiseren: huurders, gemeente, RvC, medewerkers en netwerkpartners ontmoeten elkaar en gaan in gesprek met elkaar.

Samenwerken met Foodvalley corporaties

Samen sterk voor wonen

De corporaties in de regio Foodvalley werken samen om duurzame, goede én betaalbare woningen aan huurders en woningzoekenden in de regio Foodvalley te bieden.

Samen kunnen we voorzien in de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in regio Foodvalley. We delen kennis en kunde en bundelen onze krachten. Dit gebeurt op verschillende niveaus binnen de organisaties en via verschillende vakgerelateerde teams.

We stelden samen een regionaal bod op (herfst 2022) om zo een krachtig antwoord te geven op de wooncrisis. Gezamenlijk bouwen we tot 2040 12.000 nieuwe sociale en middenhuurwoningen en 1.200 studenteneenheden. In 2023 is de samenwerking in de Foodvalley verder uitgebreid met de aanstelling van een programmamanager Regionale Samenwerking die de organisatorische en programmatische samenwerking een stap verder helpt brengen omwille van de regionale volkshuisvestelijke opgave.

De gezamenlijke externe positionering en (regionale) belangenbehartiging en de inzet van een regionale programmamanager is inmiddels 'ingeburgerd' bij alle deelnemende corporaties. Dat blijven we optimaliseren. Hierdoor acteren de woningcorporaties Foodvalley provinciaal, regionaal en lokaal eenduidig en zo proactief mogelijk op onder andere de gezamenlijke nieuwbouwopgave, de regionale woonruimteverdeling en de huisvestingsverordening.

In 2024 stelden we samen een warmtecoördinator aan, stortten we ons -in het kader van versnelling van betaalbare nieuwbouw - op standaardisering (afstemmen product marktcombinaties (PMC's), referentieprojecten) en startten we een FLOW regio Foodvalley voor gezamenlijke kracht op de krappe arbeidsmarkt.

Verder zijn er deel-Initiatieven om medewerkers samen te laten werken op het gebied van ERP, projectontwikkelaars en controllers.

Voor de Woningstichting leidde de samenwerking in 2024 en begin 2025 onder andere ertoe dat we:

- werken met een gezamenlijke recruiter,
- samen met Veenvesters een concern controller in dienst namen,
- een warmtecoördinator aanstelden die ook voor het regiokantoor werkt,
- met een aantal corporaties samen optrekken om met hetzelfde kernsysteem te werken,
- met een aantal corporaties twee gezamenlijke vastgoedontwikkelaars in dienst namen en nog op zoek zijn naar een derde vastgoedontwikkelaar,
- in februari 2025 met ruim 350 medewerkers deelnamen aan een event om vitaliteit van de medewerkers te vergroten.

Ondertussen werken we toe naar een regionale P&C cyclus vanaf 2025 (die onze eigen cyclus zo veel mogelijk volgt). En omdat we ons in toenemende mate samen manifesteren, publiceerden we net na de jaarwisseling begin 2025 een korte en krachtige gezamenlijke website: [Welkom bij Woningcorporaties Foodvalley](#).

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.

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

Cultuurprogramma

In 2024 werkten we verder aan het verhogen van eigenaarschap, doelgericht werken en het aanbrengen van focus. Door middel van teamsessies werkten we hieraan om deze vaardigheden met zijn allen verder te ontwikkelen. Zo blijven we gezamenlijk werken aan een verbeterde dienstverlening en dragen we samen bij aan onze doelstellingen.

Om zo goed mogelijk samen te werken, is verbinding heel belangrijk. Daarom organiseerden we ook in 2024 periodiek een kennis- en themamiddagen voor de hele organisatie. De volgende onderwerpen stonden op het programma: onze eigen (nieuwe) huisvesting, de livegang van ons nieuwe kernsysteem, kennismaking met FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties), Gedragscode Integriteit en Speak Up regeling, de resultaten van de bereikbaarheidsmeting en onze organisatieontwikkeling.

Leren & Verbeteren

We hebben aandacht voor onze werkprocessen en hoe we deze voor huurders zo helder en efficiënt mogelijk maken. In 2024 zoomden we 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 functioneel beheerder aan om de vertaling te maken en de collega's daarin mee te nemen. In 2025 kijken we hoe we deze werkprocessen efficiënter kunnen inrichten en (nog meer) klantwaarde kunnen toevoegen.

- Huisbezoeken Rooseveltweg en Westerhofseweg

In 2024 hadden we het voornemen om via een luisterpanel de huurders van de nieuwbouwappartementen Rooseveltweg en huurders van de eengezinswoningen aan de Westerhofseweg te vragen naar hun ervaring met het verhuurproces van een nieuwbouwwoning: van advertentie tot sleuteluitgifte. In plaats van een luisterpanel kozen we uiteindelijk voor individuele gesprekken met deze huurders. Door deze gesprekken hebben we nu positieve en verbeterpunten in beeld. De positieve punten houden we uiteraard vast en met de verbeterpunten gaan we aan de slag, zodat we bij volgende projecten nieuwe huurders beter kunnen informeren.

- Klantportaal KWH

Maandelijks laten we onze dagelijkse klantprocessen zoals woning verlaten, nieuwe huurder en reparatie, meten door KWH. De medewerkers in die processen zien via het nieuwe Klantvizier van KWH direct hoe onze huurders de kwaliteit van onze dienstverlening ervaren en waar kansen liggen om de processen aan te passen. In 2024 zijn de teams aan de slag gegaan met het verbeteren van hun werkprocessen.

In het volgende overzicht staat het cijfer en het percentage tevreden huurders per proces. De cyclus loopt van maart tot maart. KWH moet de resultaten over de maanden november en december 2024 nog verwerken. De uiteindelijke cijfers over 2024 kunnen iets afwijken. We hebben er vertrouwen in dat we ook dit jaar het huurlabel behouden.

	Cijfer		Percentage tevreden huurders		Aedes Benchmark
	2024	2023	2024	2023	2024
Nieuwe huurders	7,7	7,7	95%	91%	B
Vertrokken huurders	8,1	8,0	94%	94%	C ³
Reparaties	8,1	7,8	93%	88%	A
Planmatig onderhoud	7,8	7,2	94%	87%	
Groot onderhoud	7,7	7,2	93%	67%	
Algemene dienstverlening	7,0	7,2	n.v.t.	n.v.t.	

We zien met name dat huurders het reparatieproces en planmatig- en grootonderhoud hoger waarderen dan in 2023. Bij deze processen hebben we onder andere extra ingezet op tijdige en duidelijkere communicatie met huurders over de geplande werkzaamheden en ook ontvangen huurders sneller de vragenlijsten vanuit KWH waarna ze kunnen aangeven hoe ze het contact met de Woningstichting of aannemer hebben ervaren en of de werkzaamheden naar tevredenheid zijn uitgevoerd. Is een huurder niet tevreden? Dan nemen we contact op.

- Meten telefonische bereikbaarheid en dienstverlening

De uitkomsten van de meting die we lieten uitvoeren op onze bereikbaarheid (telefonisch, e-mail en bezoeken kantoor), zijn uitgangspunten voor ons cultuurprogramma en de leer- en verbetertrajecten. Dingen die we goed doen, koesteren we en met de verbeterpunten gaan we aan de slag.

Huisvestingsproject nieuwe kantoor de Woningstichting

In 2024 startten we met de benodigde verbouwing van ons nieuwe kantoor. We verhuizen begin maart 2025. De opzet en inrichting van ons nieuwe kantoor draagt bij aan de gewenste cultuur, ondersteunt de werkwijze van procesgericht werken en zal het werkplezier van onze medewerkers vergroten. Dit draagt dan ook weer positief bij aan de kwaliteit van de dienstverlening aan onze huurders. Los van de praktische voorbereiding van de verhuizing, bereidden we ook de organisatie voor van de nieuwe manier van werken in ons nieuwe kantoor.

Klantgerichte processen, hogere kwaliteit, tevreden huurders en medewerkers

Werken met nieuw kernsysteem

Sinds 1 januari 2024 werken we met een nieuw kernsysteem. De doelstelling om met dit systeem te ondersteunen aan procesgericht werken door middel van het gebruik van branche standaarden is zeker waargemaakt. De belangrijkste basis is gelegd.

De organisatie moest in het begin wennen aan de nieuwe werkwijze en ook aan het nieuwe systeem. Het projectteam (zowel intern als extern) besteedde hier ook aandacht aan door de overgang naar eigen beheer te faseren. In het laatste kwartaal van 2024 is de beheerorganisatie opgeleverd en is het functioneel beheer een feit.

Het nieuwe systeem heeft het applicatielandschap aanzienlijk veranderd. Er zijn meerdere applicaties uit gefaseerd. Dit komt het operationeel beheer ten goede en hiermee stappen gezet naar een betere Informatiebeveiliging. Het gebruikers- en autorisatiebeheer is eenduidig en beter te monitoren.

De opgeleverde geïntegreerde business intelligence-omgeving (BI-omgeving) geeft ons inzicht in het realiseren van onze doelen en het verkrijgen van beter inzicht in de prestaties.

³ De meetperiode van KWH is niet gelijk aan die van de Aedes benchmark. Op het moment van aanlevering van de cijfers lag het cijfer van vertrokken huurders op dat moment lager, waardoor die score uitkomt op een C in de Benchmark.

De komende tijd ligt nog veel potentieel in het verbeteren van de datakwaliteit en het verder optimaliseren van klantprocessen. Dit hebben we opgenomen de plannen voor 2025.

Procesgericht werken en verbeteren datakwaliteit

Om de inzetbaarheid en kwaliteit van het kernsysteem te vergroten, hebben wij een functioneel beheer team opgericht. In dit team is iedere afdeling vertegenwoordigd. Hier worden verbeteringen aan het kernsysteem besproken en beoordeeld.

Het helder vastleggen van processen helpt ons ook om de datakwaliteit verder te verbeteren. Eind 2024 startten we het traject 'Procesgericht werken'. Onderdeel van dit traject is het vastleggen van informatie uit onze andere (werk)processen. Eind 2024 is binnen de afdeling vastgoedprojecten alvast een pilot gestart voor deze werkwijze. Dit jaar werken we deze processen nader uit en leggen we ze vast. Goede en betrouwbare datakwaliteit en borging zijn daarbij onderdeel van de aanpak.

Informatiebeveiliging

Aandacht voor informatiebeveiliging blijft onverminderd belangrijk. We hebben dan ook veel aandacht voor de technische beveiliging van onze bedrijfssystemen en onze gegevens. In 2024 bereidden we een vervolgtraject voor, waar we met hulp van een specialistische externe partij ook het beleid, richtlijnen en maatregelen op het gebied van informatiebeveiliging aanscherpen en implementeren. We staan in de startblokken om hiermee te beginnen. Het bewuster maken van medewerkers van de risico's en het trainen van de medewerkers om veilig te werken, maken hier onderdeel van uit.

Verkennen mogelijkheden volwaardig klantenservice

Om onze dienstverlening verder te professionaliseren en meer te stroomlijnen onderzoeken we op welke manier(en) we een volwaardige, gecentraliseerde, klantenservice kunnen inrichten.

Omdat het uitgangspunt procesgericht werken van klantprocessen is, besloten we dit samen te voegen in het programma procesgericht werken. Hoe het centraliseren van de klantvragen vormgegeven wordt, werken we in 2025 verder uit.

Eén inkoop- en aanbestedingsbeleid

In september 2024 stelden we een nieuw inkoop- en aanbestedingsbeleid vast. Daarin staan de uitgangspunten en kaders die we hanteren bij alles wat we inkopen vanaf € 5.000 excl. BTW. Daarmee hebben we één inkoop- en aanbestedingsbeleid voor de hele organisatie.

In 2025 verkennen we hoe we slimmer samenwerken met partners op het gebied van inkoop en aanbesteding verder vorm kunnen geven. Dit start onder de noemer van regisserend opdrachtgeverschap binnen de afdeling vastgoedprojecten.

De organisatie in cijfers

Onderwerp	2024 werkelijk	2023 werkelijk
Aantal personeelsleden	60	56
Waarvan mannen	23	19
Waarvan vrouwen	37	37
In fte	52,3	50,2
Medewerkers met > 5 dienstjaren (%)	48,3	58,9
Ziekteverzuim excl. zwangerschap (%)	6,5	6,9
Ziekmeldingsfrequentie (meld/fte)	0,63	0,84
Bruto loonsom (€/ fte)	64.903	62.415
Personeelskosten incl. inleen (€/fte)	112.956	121.980
Opleidingskosten (functiegebonden) (€/fte)	1.477	1.295
Aantal vhe per fte	105	110

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 risicomanagement hebben wij daarom expliciet gemaakt en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

Governancestructuur

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

De Woningstichting en haar medewerkers houden zich aan de Governancecode Woningcorporaties (GCW) en aan de daarin genoemde principes. Vanaf 1 januari 2025 is de GCW2024 de geldende regeling. Alle hierin genoemde reglementen en regelingen staan op onze website.

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. In 2024 werd deze positie als volgt ingevuld:

- tot 1 juli 2024: mevrouw ir. J.L. Barnard.
- van 1 juli tot 15 november 2024: mevrouw M.A.J. Govers (interim directeur-bestuurder)
- sinds 15 november 2024: de heer S.M. Quint.

De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan de RvC over de besturing van de corporatie, de strategische beleidskeuzes, de realisatie van de organisatiedoelen en de wijze waarop de daarmee gepaard gaande risico's worden beheerst.

Nevenfuncties bestuur

Mevrouw Barnard had drie, niet-betaalde, nevenfuncties in de periode tot 1 juli 2024:

1. Lid adviesgroep van de Stichting de Wageningse Uitdaging, tot april 2024.
2. Voorzitter NVBW (Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties).
3. Voorzitter Bestuur Vol'2.

Deze nevenfuncties conflicteerden niet met haar hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen deden zich niet voor. Er waren geen interventies door de RvC nodig, ook in voorgaande jaren niet.

Mevrouw Govers had drie, betaalde, nevenfuncties in de periode 01-07-2024 tot 15-11-2024:

- Voorzitter RvT Stichting Kinderopvang Amersfoort (*betaald, conform wetgeving*)
- Huurderscommissaris en voorzitter Auditcommissie RvC Stedelink (*betaald, conform WNT*)
- Voorzitter RvT Monumentenwacht Utrecht (*betaald, vrijwilligersvergoeding*)

Deze nevenfuncties conflicteerden niet met haar hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen deden zich niet voor. Er waren geen interventies door de RvC nodig.

De heer Quint had in de periode dat hij bij een woningcorporatie in Zwolle werkte diverse nevenfuncties. Deze nevenfuncties zijn afgebouwd bij zijn indiensttreding bij de Woningstichting.

De heer Quint heeft een, niet-betaalde, nevenfunctie sinds 15 november 2024:

- Lid deelnemersraad WSW

Deze nevenfunctie conflicteert niet met zijn hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen deden zich niet voor. Er waren geen interventies door de RvC nodig.

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.

Naam bestuurder	Periode werkzaam bij de Woningstichting	Aantal behaalde punten in 2024	Aantal behaalde punten in periode 2022 t/m 2024
J.L. Barnard	Tot 01-07-2024	27	175,5
M.A.J. Govers (interim bestuurder)	01-07-2024 tot 15-11-2024	9	n.v.t.
S.M. Quint	Vanaf 15-11-2024	11	215*

*hiervan 204 onder verantwoordelijkheid van zijn dienstbetrekking bij een corporatie in Zwolle.

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 2024.

Overleggen met de belanghouders en netwerkpartners

De GCW stelt eisen aan de contacten die bestuur en RvC hebben met belanghouders en netwerkpartners. Dat vinden we een vanzelfsprekendheid. Het bestuur en de RvC, maar ook de managers en medewerkers onderhouden verschillende contacten met netwerkpartners, huurders en gemeente. We informeren de RvC hierover en de RvC verantwoordt zich in zijn jaarverslag over het gehouden toezicht.

In het hoofdstuk 'Slimmer samenwerken' staat een korte weergave met welke belanghouders en netwerkpartners we ook weer in 2024 contacten hadden en hoe we met elkaar samenwerkten.

Overleg met de Ondernemingsraad

Onze medewerkers zijn uiteraard 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.

De OR bestaat uit vijf OR-leden, vanuit verschillende teams in de organisatie. Er is op dit moment geen 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 2024 vergaderde de OR vijf keer formeel met de directeur-bestuurder.

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

- Wijziging rolverdeling afdeling Vastgoedprojecten (*positief advies*)
- HR beleidsdocumenten (*instemming verleend*)
- Spelregels organisatieontwikkeling (*instemming verleend*)
- Voorstel bijzondere dagen 2025 (*instemming verleend*)
- Benoeming nieuwe directeur-bestuurder (*advies*)

Andere belangrijke onderwerpen die in 2024 met de OR werden besproken, zijn:

- Voortgang organisatieontwikkeling
- Nieuwe huisvesting de Woningstichting
- Evaluatie HR gesprekscyclus
- Uitwerking/ vervolg uitkomsten pulse onderzoek (medewerkerstevredenheid)
- Aanpassing thuiswerkregeling
- Jaarverslag 2023 externe vertrouwenspersoon
- Stand van zaken centraliseren klantvraag
- Strategisch HR beleid
- Strategische Personeelsplanning (SPP)
- Jaarverslag OR 2023
- Evaluatie werkkostenregeling
- Jaarplan OR en directeur-bestuurder 2024
- Jaarplan 2024 en financiële (meerjaren) begroting 2024-2033 de Woningstichting
- Jaarverslag en jaarrekening 2023 de Woningstichting
- Rooster van aftreden en vacatures OR

We publiceren de OR-verslagen op ons intranet.

Compliance

Compliance gaat over verantwoord handelen en is een zaak van de gehele organisatie; het bestuur, management en de RvC vervullen hierin een voorbeeldfunctie. 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 Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) en de GCW.

Gedragscode Integriteit en Speak up regeling

Wij hechten veel waarde aan integriteit. Eind vorig jaar actualiseerden we onze Gedragscode integriteit. In 2024 brachten we deze in de organisatie onder de aandacht tijdens een kennis en themamiddag aangezien alle medewerkers en RvC-leden zich hieraan moeten conformeren. De medewerkers hebben ook opnieuw de Gedragscode moeten ondertekenen. Gezien het belang van integer handelen en het feit dat niet elke situatie altijd zwart/wit is, blijven we integriteit op diverse manieren onder de aandacht houden. Dit doen we onder andere door het te bespreken in afdelingsoverleggen of als zich dilemma's voordoen. Hiermee vergroten we de bewustwording om dilemma's tijdig te herkennen en bespreekbaar te maken.

We ontvingen in 2024 een melding in het kader van de integriteit (2023: 0). Het onderzoek hiernaar hebben we afgerond.

In 2024 is er een melding gedaan in het kader van de Speak up regeling (2023: 0). Het onderzoek hiernaar loopt nog.

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 2024 ontving de vertrouwenspersoon geen melding over de Woningstichting in het kader van ongewenste omgangsvormen (2023: 1).

Net zoals in 2023 deden er in 2024 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.

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 betalen, hanteert de Warmtewet het "niet-meer-dan-anders"-principe. Dit principe zorgt ervoor dat de consument nooit meer betaalt dan de maxumprijs op basis van de Warmtewet.

De levering van warmte en koude aan bewoners (huurders en kopers) in de wijk Torckdael via de WKO-installatie van onze dochteronderneming Ecovallei B.V. valt onder de Warmtewet. Ecovallei B.V. voldoet aan de verplichtingen die de Warmtewet stelt, maar is niet vergunningsplichtig. De warmtelevering van Ecovallei B.V. bleef ook in 2024 onder de daarvoor gestelde grens van 10.000 GJ.

In 2024 zijn er geen storingen vastgesteld, die op grond van de Warmtewet moeten worden gemeld. Ook zijn geen geschillen tegen ons ingediend.

Huurcommissie

De Huurcommissie biedt hulp aan huurders en verhuurders als zij het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten. Zij zijn beoordelen onpartijdig en onafhankelijk het geschil aan de hand van wet- en regelgeving.

We ontvingen van 135 huurders een bezwaar tegen ons voorstel van huuraanpassing per 1 juli 2024. We hebben deze bezwaren beoordeeld en de huurverhoging teruggedraaid voor 76 huurders. De overige 59 bezwaren zijn ongegrond verklaard. Daarbij is de huurders de keuze gegeven om hun bezwaar door de Woningstichting aan de Huurcommissie voor te leggen. Hiervan heeft geen enkele huurder gebruik gemaakt.

Daarnaast zijn er twee bezwaren ontvangen over gebreken op basis van onderhoud en één voor toetsing van de huurprijs (is uiteindelijk weer ingetrokken door de huurder). De twee onderhoudsgeschillen zijn voorgelegd aan de Huurcommissie. Een zaak werd door de Huurcommissie gegrond verklaard en er werd een huurkorting van 20% op de huurprijs opgelegd. Gezien de aard van het gebrek hebben wij ons niet bij deze uitspraak neergelegd en zijn wij een juridische procedure gestart. Inhoudelijk wordt dit in 2025 door de rechtbank behandeld. Het andere geschil wordt door de Huurcommissie in 2025 afgehandeld.

Bezwaren ingediend bij de Huurcommissie		
	2024	2023
Totaal ingediend	3	3
Gegrond verklaard	1	1

Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken

Samen met negen andere corporaties, waaronder de Foodvalley corporaties, hebben wij een onafhankelijke geschillencommissie: de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken (GWV). Met ingang van 2025 is het secretariaat van de GWV overgenomen door een extern secretariaat: Secretary Solutions.

Onze huurders kunnen bij de GWV 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		
	2024	2023
Totaal ingediend	2	0
Gegrond verklaard	0	0

De klachten die we in 2024 ontvingen, losten we naar tevredenheid van de huurders op waardoor de huurders, op twee na, het niet voorlegden aan de GWV. De GWV verklaarde deze twee geschillen niet ontvankelijk en zijn daardoor niet in behandeling genomen.

We blijven altijd alert op het voorkomen van geschillen en we nemen leerpunten waar mogelijk mee in de aanscherping van onze processen en verbetering van onze dienstverlening.

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 huidige 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 concern controller is samen met de business controller verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De concern controller 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 2024 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 hoefde 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 2024 opnieuw. We concludeerden dat aanpassing nodig was, omdat Aw/WSW de externe normen in 2024 hebben aangepast. Wij bepaalden boven op de externe normen van Aw/WSW een opslag voor de korte termijn 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 (GCW). We hebben deze uitgewerkt in statuten, diverse reglementen, investeringsstatuut, verbindingsstatuut en treasurystatuut. We toetsen deze documenten periodiek aan de ontwikkelingen in de sector en passen ze indien nodig 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 concern controller, of deze beheersingsmaatregelen hebben gewerkt. We rapporteren intern over de bevindingen en nemen indien nodig maatregelen. Conform het Reglement financieel beleid en beheer heeft de business controller in 2024 één 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 het portefeuillerisico, het leefbaarheidsrisico, het financieel beheerrisico, het demografisch risico, en het beschikbaarheidsrisico. Dit zijn de risico's die er mogelijk voor zorgen dat we de strategische doelstellingen uit ons ondernemingsplan niet kunnen halen.

Doordat we de verhoogde ambitie uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) hebben ingerekend in onze begroting, lopen we tegen de grenzen van onze (financiële) kaders aan. Dat betekent dat we goed hebben moeten prioriteren en ook in de planning van projecten realistischer hebben begroot. Op die manier zorgen we dat we zoveel mogelijk van onze volkshuisvestelijke doelstellingen realiseren op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en kwaliteit van het bezit. Tegelijkertijd zorgen we ervoor dat onze vermogenspositie op de lange termijn blijft voldoen aan de eisen van de toezichthouders.

Naast de maatregelen die we troffen om onze vermogenspositie op peil te houden binnen de ambitie uit de NPA, namen we ook diverse maatregelen om de leefbaarheids- en demografische risico's te beheersen. We differentiëren onze wijken door mensen met verschillende huishoudsamenstellingen en inkomens door elkaar te laten wonen om eenzijdige wijken te voorkomen. Daarnaast zijn onze buurtbeheerders en woonconsulenten zichtbaar in de wijken aanwezig. Verder zijn we actief in de aanpak van woonfraude en proberen we huurders met doorstroommaatregelen te verleiden om te verhuizen naar een beter passende woning. Op die manier komt hun woning vrij voor huurders binnen de doelgroep van die woning.

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 interne en compliance risico's zijn het operationeel risico, het IT-risico, en het personeelsrisico. Dit zijn de risico's dat onze bedrijfsprocessen en -systemen niet goed functioneren en dat we (mede) daardoor niet voldoen aan wet- en regelgeving.

In 2024 hebben we ons nieuwe kernsysteem in gebruik genomen en het lukt de organisatie steeds beter om dit goed te gebruiken. In 2025 zetten we een volgende stap met het invoeren van procesgericht werken. Hiermee verwachten we dat we beter kunnen samenwerken en dat we onze werkzaamheden efficiënter kunnen uitvoeren. Hiervoor is ook een goed functionerende IT-omgeving nodig. We ontwikkelden daarom de Microsoft 365 omgeving verder door. In het komende jaar gaan we ook hier mee door, waarbij we ook nadrukkelijk het onderwerp informatiebeveiliging meenemen.

De laatste belangrijke factor om processen goed te laten functioneren is het hebben en houden van goed gekwalificeerd personeel. We zien de maatschappelijke trend dat het lastig is om goede medewerkers aan te trekken en te binden. Het is belangrijk dat we ervoor zorgen dat we een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven. Ons cultuurprogramma en de verhuizing in 2025 naar onze nieuwe inspirerende kantooromgeving dragen daar naar verwachting positief aan bij.

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

De belangrijkste externe risico's zijn het politiek risico, het kostenrisico, het cybersecurity risico, het risico van negatieve beeldvorming van de sector en het risico op een bedrijfseconomische 'perfect storm'. Al deze risico's hebben te maken met externe ontwikkelingen waar wij als woningcorporatie weinig invloed op hebben, maar die wel heel veel invloed op onze bedrijfsvoering kunnen hebben.

We hebben de afgelopen jaren gemerkt dat wetten die invloed hebben op de volkshuisvesting soms heel snel worden doorgevoerd (bijvoorbeeld de Wet Betaalbare Huren). Omdat de politieke situatie in Nederland en de wereld niet stabiel is, schatten we het politiek risico wat hoger in dan vorig jaar.

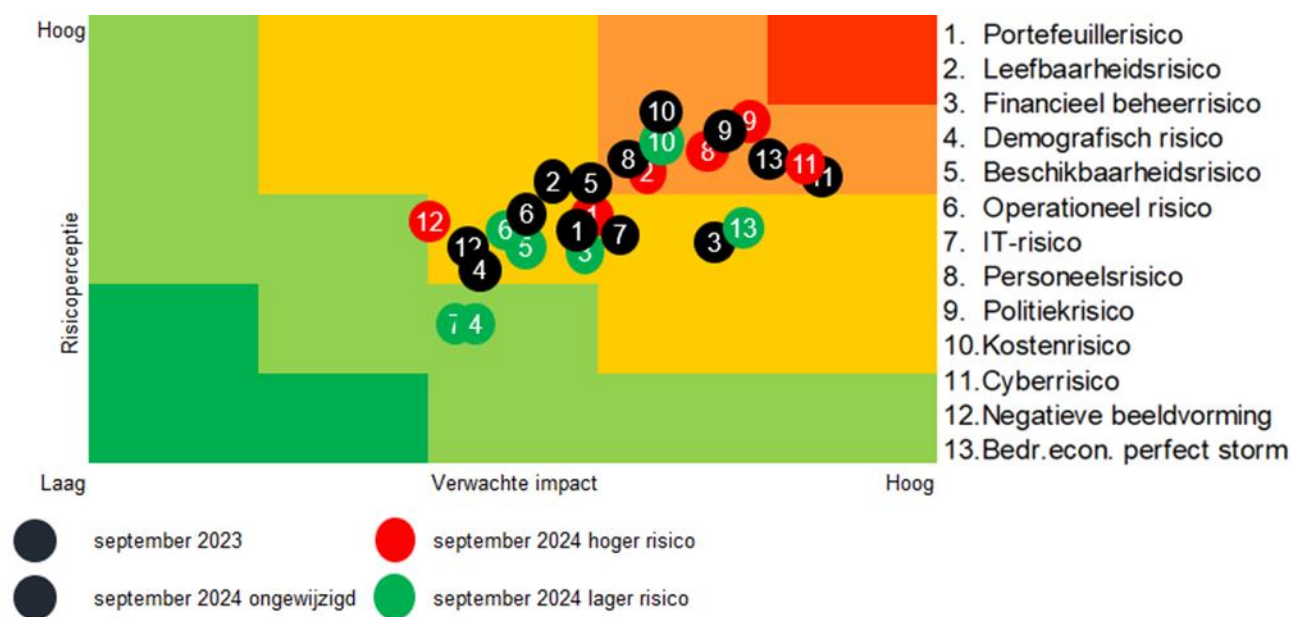
In onze scenario's bij de begroting zien we dat onze financiële positie gevoelig is voor schommelingen in inflatie en rente. Ontwikkelingen hierin volgen we dan ook scherp, zodat we tijdig kunnen bijsturen in onze plannen en ook niet (meteen) in de problemen komen in het geval van (onverwachte) negatieve (bedrijfs)economische ontwikkelingen.

Cybercriminaliteit is heel moeilijk uit te sluiten, maar we nemen wel zo veel mogelijk maatregelen om dit te voorkomen. Dit doen we deels door technische maatregelen en deels door het bewustzijn bij onze medewerkers te vergroten.

Door goed op te letten wat er in Wageningen speelt op het gebied van de volkshuisvesting en daar goed en proactief op te reageren, kunnen we de beeldvorming van de Woningstichting (en daarmee ook van de sector) positief beïnvloeden. Tegelijkertijd realiseren we ons ook dat we niet alles kunnen doen wat de buitenwereld van ons verwacht.

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.

In het begin van 2025 is er een nieuwe gerechtelijke uitspraak geweest met betrekking tot de stikstofproblematiek. Deze uitspraak zal mogelijk kunnen leiden tot vertraging van nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten. Hetzelfde geldt voor het probleem van netcongestie. Het wordt steeds onzekerder of nieuwe complexen nog op het energienet kunnen worden aangesloten. We verwachten dat deze twee landelijke knelpunten de komende jaren het grootste risico gaan vormen bij de noodzakelijke ontwikkeling van ons vastgoed. We zullen deze twee problemen dan ook nadrukkelijk meenemen in de risicoanalyse van komend jaar.



Interne beheersingsomgeving

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

1. De eerste verdedigingslinie 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 verdedigingslinie 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 is dat de business controller en het complianceteam. Zij voeren onder verantwoordelijkheid van de concern controller interne controles uit om vast te stellen of de beheersingsmaatregelen in de organisatie goed zijn uitgevoerd.
3. De derde verdedigingslinie is de auditfunctie. Deze functie wordt uitgevoerd door de concern controller. De auditfunctie geeft een objectief onafhankelijk oordeel over de interne risicobeheersing en het controlesysteem. Wij laten de audits uitvoeren door een externe partij. Zij voerden in 2024 drie audits uit (Governance, IT en Datakwaliteit), waarvan er twee aan het begin van 2025 zijn afgerond. De uitkomsten van alle audits bespraken we in het MT en voorzagen we van onze managementreactie. Daarna bespraken we de audits met de AC/RvC. De verbeterpunten uit de audits nemen we altijd op in onze voortgangsrapportage zodat het MT en de AC de voortgang periodiek kunnen monitoren.

De reguliere interne controle voerden we in 2024 volgens planning uit, waarbij we de rapportage over de tweede helft van het jaar in het eerste kwartaal van 2025 afronden. De voortgang van het uitvoeren van verbeterpunten, die voortkwamen uit interne en externe controles, bewaken we ook via de voortgangsrapportages van 2025.

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
De interne financiële kaders bestaan onder andere uit:	De externe financiële kaders bestaan uit:
• ondernemingsplan 2021-2025 • reglement financieel beleid en beheer • intern financieel normenkader • treasurystatuut • investeringsstatuut	• de Woningwet, BTIV en RTIV • normenkader van het WSW en Aw • Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645)

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 2024	Begroting 2024 - 2028				
				2025	2026	2027	2028	2029
Interest coverage ratio DAEB	> 1,4	> 1,6	1,5	1,8	2,3	1,8	1,6	1,5
Interest coverage ratio niet-DAEB	> 1,8	> 1,8	3,6	4,5	6,3	8,6	11,3	13,7
Loan to value DAEB	< 70%	< 60%	40%	40%	47%	52%	55%	57%
Loan to value niet-DAEB	< 70%	< 60%	21%	18%	15%	12%	10%	7%
Solvabiliteit DAEB	> 15%	> 25%	61%	60%	57%	53%	52%	51%
Solvabiliteit niet-DAEB	> 40%	> 40%	79%	82%	85%	88%	91%	93%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	< 70%	17%	18%	24%	28%	29%	31%
Dekkingsratio niet-DAEB	< 70%	< 70%	16%	13%	11%	9%	7%	5%
Onderpandratio	< 70%	< 70%	17%	18%	22%	25%	27%	28%
			✓	✓	✓	✓	✓	✓

- 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 2025 en verder gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2034. In deze meerjarenbegroting hebben we de Nationale Prestatieafspraken ingerekend. Voor de hele begrotingsperiode (2025-2034) 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. Door verslechtering van het investeringsklimaat (stijging van rente) tendeert de ICR meer richting de norm dan vorig jaar.
- **Loan to Value (LTV)** → hoewel de LTV de komende jaren verslechterd, als gevolg van stijgende bouwkosten en verslechterde marktomstandigheden, blijft deze binnen de externe en interne normen.
- **Solvabiliteit** → de ontwikkeling van de solvabiliteit geeft een gelijksoortig beeld als die van de LTV.
- **Dekkingsratio** → voor de dekkingsratio is de marktwaarde (in plaats van de beleidswaarde) leidend. Gedurende de gehele begrotingsperiode blijven we ruimschoots binnen de gestelde normen.
- **Onderpandratio** → hoewel voor deze ratio de leningen tegen marktwaarde worden gewaardeerd, is de ontwikkeling hetzelfde bij de dekkingsratio.

De Woningstichting kende eigen interne normen die scherper waren dan de normstelling van de externe toezichthouders Aw en WSW. In de sector is een kentering gaande over de noodzaak van deze interne normen. Door strengere interne normen worden mogelijk onterecht buffers aangehouden, terwijl de normstelling van de toezichthouders al een bepaalde risico-opslag kent. Wij vinden het verantwoord om op de langere termijn (10 jaar) te sturen op de normen van de externe toezichthouders. Dit betekent concreet 1,4 voor de ICR en 70% voor de LTV. Voor de kortere termijn (5 jaar) stellen we voor om nog wel een scherpere interne norm te hanteren, waarbij de opslag dan kan worden gezien als een signaleringswaarde. Voor de lange termijn is de zogenaamde 'remweg' langer en daarmee kan er nog makkelijker worden bijgestuurd om op de externe normen uit te komen. Concreet betekent dit dat we voor de korte termijn een eigen interne norm van 1,6 voor de ICR aanhouden en 60% voor de LTV. Hierbij is de interne risico-opslag met 10% gelijk aan voorgaande jaren, maar passen we deze alleen de eerste jaren toe.

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. In onze 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 2024 zijn wij een financieel gezonde corporatie. Het WSW constateert wel dat onze financiële positie verslechterd in de prognoseperiode. Ze vraagt aandacht om de bijstuuringsmogelijkheden inzichtelijk te hebben.

Het WSW verklaarde ook in 2024 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 verstrekt geen volledige borging voor de financieringsbehoefte 2024-2026. Het WSW vindt het ingerekende investeringsprogramma in de Prognose informatie (dPi) 2023 niet geheel realistisch. Het borgingsplafond wordt in de eerste helft van 2025 geactualiseerd op basis van de dPi 2024. Voor 2025 hebben we voldoende borgingsruimte.

Autoriteit woningcorporaties

In 2024 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 2023 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

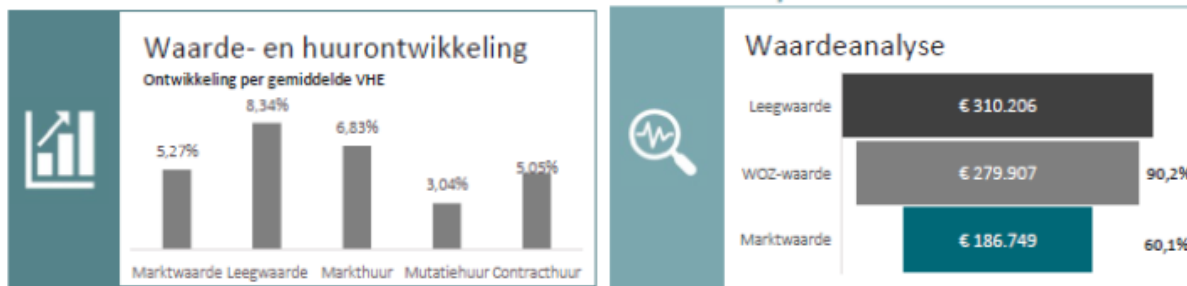
Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaarde in verhuurde staat. Wij hanteren hierbij het handboek conform de RJ 645 en maken gebruik van de full-versie. Ook onze interne sturing is hierop afgestemd. Voor investeringen geldt een minimaal rendement als randvoorwaarde. We streven naar een 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 2024 € 1.004,3 miljoen (ultimo 2023: € 956,4 miljoen). De stijging van € 47,9 miljoen (5,0%) kan als volgt worden samengevat:

- De verwachte stijging van de marktontwikkelingen, zoals de leegwaarde- en markthuurstijging, heeft een positief effect op de marktwaarde van € 31,1 miljoen;
- De nieuwe regelgeving omtrent het middensegment, een aanpassing van de opslag op beschermd bezit en overdrachtskosten, we noemen dit de methodische wijzigingen, zorgen voor een positief effect op de marktwaarde van € 5,6 miljoen;
- De verkoop van bestaande woningen resulteert per saldo in een afname van € 2,1 miljoen;
- Het uit exploitatie halen van ons kantoor resulteert per saldo in een afname van € 1,5 miljoen;
- Tot slot hebben aanpassingen aan vastgoedgegevens een positief effect gehad op de marktwaarde in verhuurde staat van € 14,8 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 2024

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

Het eigen vermogen op basis van waardering tegen marktwaaarde (inclusief de herwaarderingreserve) bedraagt € 806 miljoen (2023: € 755 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 herwaarderingreserve.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde 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.

Schattingwijzigingen beleidswaarde

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2024 bedraagt € 44,0 miljoen positief (2023: € 28,3 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 2024 ten laste gebracht van het eigen vermogen.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Jaarresultaat					
X € 1.000.000	Begroting 2024	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023	Vershil 2024 t.o.v. begroting	Vershil 2024 t.o.v. 2023
Bedrijfsopbrengsten	44,5	44,95	42,0	0,4	2,9
Bedrijfslasten	-45,5	-34,3	-28,5	11,2	-5,8
Exploitatieresultaat	-1,0	10,5	13,5	11,6	-2,9
Treasury resultaat	-4,8	-4,9	-4,6	-0,1	-0,3
Portfolio resultaat	49,5	49,0	-36,3	-0,5	85,3
Resultaat voor belastingen	43,7	54,6	-27,4	10,9	82
Belastingen	-1,3	-1,7	-0,9	-0,4	-0,8
Resultaat na belastingen	42,4	52,9	-28,3	1,6	72,3

- *Exploitatieresultaat (resultaat uit gewone bedrijfsvoering)*

Het exploitatieresultaat is in 2024 ten opzichte van 2023 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.

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 positieve portfolioresultaat van € 48,5 miljoen bestaat uit:

1. verkoopresultaat bestaand bezit (€ 0,9 miljoen positief),
2. waardering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit (€ 00,0 miljoen negatief) en
3. ongerealiseerde waardeveranderingen van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 48,5 miljoen). In de begroting 2024 was hiervoor een positieve stijging van € 49,5 miljoen voorzien.

In 2024 zijn er elf verhuureenheden (2023:7) uit ons bestaand bezit verkocht.

We hebben ultimo 2024 geen projecten die 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

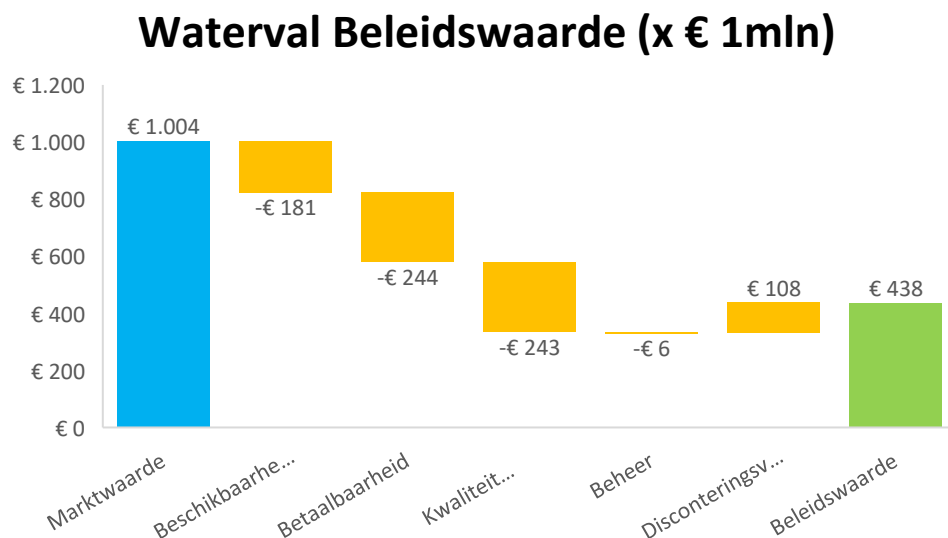
Ons maatschappelijk rendement is de bijdrage die wij leveren aan de maatschappij. De maatschappelijke prestaties vloeien voort uit onze wettelijke taak als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen en onze huurders. Maatschappelijk rendement creëren wij voornamelijk door onze woningen voor een lagere huurprijs dan de markthuurlen te verhuren aan de doelgroepen van beleid. In ons ondernemingsplan en huurbeleid is betaalbaarheid een belangrijke doelstelling.

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. Het gaat dan om:

- het beschikbaar houden van woningen voor sociale verhuur;
- (sociaal) betaalbare woningen te verhuren;
- hogere uitgaven voor onderhoud en

- hogere uitgaven voor het algehele beheer van de woningen.

Met de 'waterval beleidswaarde' laten we zien hoe onze maatschappelijke bijdrage in geld uit te drukken is. De grafische weergave van het verloop van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde ultimo 2024, ziet er als volgt uit:



Om de afslag van marktwaarde naar beleidswaarde 2024 te duiden is een vergelijking gemaakt met de verantwoorde afslagen bij de waardering 2023. In onderstaande tabel is dit cijfermatig weergegeven.

x € 1.000	2024		2023		Mutatie
Marktwaarde	1.004.279	100%	956.404	100,0%	47.875
Beschikbaarheid	-181.026	-18,0%	-69.798	-7,3%	-111.228
Betaalbaarheid (huur)	-244.220	-24,3%	-285.278	-29,8%	41.058
Kwaliteit	-242.495	-24,1%	-236.569	-224,7%	-5.926
Beheer	-5.916	-0,6%	1.016	0,1%	-6.932
Sociale disconteringsvoet	108.073	10,8%	n.v.t.		108.078
	-565.583		-590.629		25.050
Beleidswaarde	438.696	43,7%	365.775	38,2%	72.921

Uit het overzicht blijkt dat de verhouding beleidswaarde / marktwaarde in 2024 is verbeterd met 5,5 % punt naar 43,7%. Het grootste nadelige effect van de afslagen zit in de componenten betaalbaarheid en kwaliteit.

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.

De afslagen die we doen om van de marktwaarde in verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde geldt voor ons DAEB-bezit. Ons niet-DAEB bezit dient juist wel een rendement op te leveren dat vergelijkbaar is met een commerciële vastgoedonderneming.

Investeringsen

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 2024 hadden we geen projecten in uitvoering en ook geen investeringsbesluiten genomen. De projecten zitten allemaal in de voorbereidingsfase.

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 vijf buurtbeheerders die het leefbaarheidsbeleid uitvoeren. De totale leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheden (DAEB) bedroegen in 2024 € 178 (2023: € 168).

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 leningportefeuille.

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 business controller. Besluiten die niet passen binnen het treasurystatuut of treasuryjaarplan worden altijd ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.
- 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 manager Bedrijfsvoering en de financial controller, ondersteund door een externe deskundige. De commissie is drie keer bijeengewees in 2024.

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 2024 gegeven adviezen ter besluitvorming door het bestuur zijn:

- Opslagherziening voor een basisrentelening met een hoofdsom van € 7,5 miljoen per 1 februari 2024;
- Nieuw rentepercentage overeengekomen voor een lening met een restant hoofdsom van € 1,9 miljoen per 31 maart 2024;
- Aantrekken van een lening met een hoofdsom van € 7,5 miljoen per 3 juni 2024;
- Nieuw rentepercentage overeengekomen voor een lening met een restant hoofdsom van € 1,0 miljoen per 1 juni 2024;
- Opslagherziening voor een basisrentelening met een hoofdsom van € 7,5 miljoen per 2 december 2024;
- Treasuryjaarplan 2025-2034

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 volledig te kunnen aflossen conform de gemaakte afspraken in het scheidingsvoorstel.

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 we in de jaren 2025 tot en met 2034 naar verwachting bijna € 130 miljoen in ons bestaand bezit, inclusief de verduurzaming van dit bezit. Daarnaast investeren we over de genoemde periode naar verwachting meer dan € 210 miljoen 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 € 220 miljoen. Daarnaast draagt de verkoopkasstroom van circa € 50 miljoen bij aan de financiering. 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 ontwikkeling van de rente
- De hoogte van de bouwkosten
- De netcongestie
- De stikstofproblematiek
- De inflatie en de betaalbaarheidsvraagstukken bij onze huurders.

Dit vraagt continue alertheid van ons. Vanuit risicomanagement 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

In het voorwoord voor het jaarverslag 2023 schreef ik over het "wenkende perspectief" van nieuwe huisvesting voor de Woningstichting eind 2024. Die termijn hebben we helaas niet gehaald, maar een paar maanden later was het dan toch zo ver: op 12 maart van dit jaar is het nieuwe onderkomen van de Woningstichting officieel geopend door de burgemeester van Wageningen. We bewonen nu een prachtig pand met veel mogelijkheden voor goede samenwerking en verbinding. En dat niet alleen... de nieuwe start is ook aangegrepen om een naamswijziging door te voeren: "de Woningstichting" is nu "Woningstichting Wageningen", hetgeen onze verbondenheid aan en focus op de Wageningse opgave duidelijk uitdrukt.

2024 was ook het jaar van een belangrijke bestuurswissel. Onze directeur-bestuurder Annelies Barnard besloot, na ruim 6 jaar met volle inzet voor de Woningstichting gewerkt te hebben, haar carrière bij een andere woningcorporatie voort te zetten (gelukkig bleef zij dus wel voor het werkveld behouden). Na een relatief korte interim-periode onder de gewaardeerde leiding van Monique Govers konden we half november onze nieuwe directeur-bestuurder verwelkomen: Sjoerd Quint. Sjoerd is voortvarend van slag gegaan en heeft zich in korte tijd al stevig ingewerkt in de Wageningse en regionale opgave.

En er is weinig kans dat hij zich gaat vervelen. Sterker nog: de urgentie om adequaat te handelen is groot. Om te beginnen natuurlijk bij de hoge woningnood, die er in ons land (en zéker ook in de regio Foodvalley) heerst. Vorig jaar hebben we geen nieuwe woningen opgeleverd en ook in '25 zal dat zo zijn. Wél is er een groot aantal projecten in voorbereiding (bijvoorbeeld de Menzis-locatie, De Dreijen, Duivendaal en voor ons oude kantoorpand onderzoeken we de haalbaarheid om deze locatie te herontwikkelen), maar er liggen ook grote risico's op de loer. Als belangrijkste noem ik hier de netcongestie en de alsmaar voortwoekerende stikstofproblematiek.

De interne voorwaarden om te gaan handelen zijn aanwezig. Onze financiële positie is goed. Mede door de waardeontwikkeling van ons bezit is de solvabiliteit gestegen. Ook is in 2024 verder gewerkt aan de inrichting van ons nieuwe kernsysteem Zig365| Operations (oude merknaam: Empire), waardoor de al lang bestaande wens om meer en beter procesgericht te kunnen werken, kan worden verwezenlijkt. Bij de afdeling Vastgoedprojecten is de formatie licht uitgebreid om te kunnen voldoen aan onze eerste prioriteit "meer mensen een thuis". En het is erg goed om te kunnen constateren dat er hard gewerkt blijft worden aan de regionale samenwerking en opgave.

De in- en externe omgeving van (nu dus) Woningstichting Wageningen zijn zeer sterk in beweging. Op het moment van schrijven bijvoorbeeld heeft de betrokken minister de situatie en positie van statushouders gewijzigd. En is er sterke twijfel over het realiteitsgehalte van de torenhoge ambities van de woningbouwopgave en de vertaling ervan naar concretisering in de regio's. Ook Woningstichting Wageningen moet dus flink aan de bak. Er wordt een stevig beroep gedaan op inzet, creativiteit en bovenal goede samenwerking van al onze medewerkers. Gelukkig hebben die in de laatste jaren laten zien, dat die gevraagde kennis, inzet en vaardigheden in ruime mate aanwezig zijn. Daar prijzen we ons gelukkig mee en spreken daarvoor onze grote waardering uit.

Sander Gerritsen
Voorzitter Raad van Commissarissen

Juni 2025

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 (GCW). Eventuele afwijkingen daarvan worden toegelicht in het jaarverslag. De RvC en directeur-bestuurder hebben diverse aspecten m.b.t. besturen en toezichthouden uitgewerkt in een gezamenlijke 'visie op besturen en toezicht houden' die terug te vinden is op de website van de Woningstichting. Deze gezamenlijke visie hebben we in 2024 geactualiseerd. 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 2024 en de plannen voor 2024/2025. Er zijn geen wijzigingen in het vastgoedbezit van de commissarissen. Een van de commissarissen bezit buiten het werkgebied van de Woningstichting, niet zijnde voor privégebruik. De RvC constateerde dat de principes in de GCW 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 2024' volgens het reglement SRC).

Honorering

De bezoldiging van de (interim) directeur-bestuurders in 2024 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 2024 waren de belangrijkste gespreksonderwerpen: bezoldiging RvC, bezoldiging directeur-bestuurder, voortgang en functioneren directeur-bestuurder, opleidingen directeur-bestuurder, rooster van aftreden RvC en verdeling commissies, opleidingen RvC, organisatieontwikkeling, nevenactiviteiten directeur-bestuurder, soft controls en integriteit (tweemaal per jaar), handreiking beoordeling vastgoedbezit woningcorporaties, herbenoeming Huurderscommissaris, voortgang werving manager Bedrijfsvoering en interne auditor/corporate controller en de zelfevaluatie van de RvC (met externe begeleiding).

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De RvC constateert dat er door de (interim) directeur-bestuurders geen onverenigbare (neven)functies werden bekleed en dat er geen sprake was van belangenverstrengeling in 2024. Bij geen enkel onderwerp hebben de (interim) directeur-bestuurders zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

Procedure werving nieuwe directeur-bestuurder

In verband met het vertrek van directeur-bestuurder, mevrouw J.L. Barnard, per 1 juli 2024 hebben wij voor de werving en selectie een extern selectiebureau ingehuurd. Om te komen tot een profiel heeft de SRC gesproken met het management, de OR, met een vertegenwoordiging van onze huurders en met de RvC.

De OR en de huurdersvertegenwoordiging hebben advies gegeven op de profielschets. De RvC heeft de definitieve profielschets vastgesteld.

De vacature is gepubliceerd in een aantal dagbladen, op onze eigen website en op online platforms. De RvC heeft vijf kandidaten uitgenodigd voor een eerste selectiegesprek. De eerste gespreksronde werd gevoerd door de SRC, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. Met twee van de vijf kandidaten vond er een tweede gesprek plaats. In de tweede gespreksronde spraken de kandidaten met de SRC en de adviescommissie in een gemengde samenstelling. De adviescommissie bestond uit een vertegenwoordiger van het MT, een afgevaardigde van de OR, een afgevaardigde van de Participatiecommissie, een HR-adviseur, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurssecretaris. De gesprekken hebben geresulteerd in het benoemen van de heer S.M. Quint per 15 november 2024, na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.

Voor de periode tussen het vertrek van mevrouw Barnard en de indiensttreding van de heer Quint, hebben we een interim directeur-bestuurder ingehuurd: mevrouw M.A.J. Govers.

Herbenoeming Huurderscommissaris

De RvC besprak de procedure voor de herbenoeming van een van de Huurderscommissarissen. De Participatiecommissie gaf een positief advies op de herbenoeming van mevrouw Beentjes als Huurderscommissaris voor een periode van vier jaar.

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 en hij legt onder andere in het jaarverslag verantwoording af hoe hij dit doet.

Overleg met de Ondernemingsraad

Gewoonlijk spreekt de SRC met de Ondernemingsraad (OR) in het kader van het functioneren van de directeur-bestuurder. Doordat de heer Quint op 15 november 2024 in dienst kwam, was dit gesprek vorig jaar niet nodig. De RvC heeft in 2024 wel een overleg gehad met de OR buiten afwezigheid van de directeur-bestuurder en woonde een delegatie van de RvC een OR-vergadering bij.

Overleg met de Participatiecommissie

Ook in 2024 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 een deel van de RvC aanwezig. Tijdens deze vergadering spraken ze met elkaar over wat er goed gaat bij de Woningstichting en welke punten van zorg er zijn bij de huurders. Zowel de PC-leden als de commissarissen ervoeren het gesprek met elkaar als prettig en nuttig.

Belanghouders

Volgens de GCW 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.

Gezamenlijke bijeenkomst RvC's regio Foodvalley

Medio oktober jl. vond de jaarlijkse bijeenkomst RvC regio Foodvalley plaats van de zeven raden van commissarissen van de Foodvalley corporaties. Voor het derde achtereenvolgende jaar stond 'samenwerking' als thema centraal. Dit jaar werd de betekenis van solidariteit en intern toezicht bij regionale samenwerking nader bekeken. De voorzitter van Aedes trapte af met een korte inleiding en een gezamenlijk gesprek over 'solidariteit in de sector'. Waarom is dat belangrijk, wat vraagt dat van ons? Hoe blijf je samen 'gas geven op de volkshuisvestelijke opgave'? Vervolgens maakten we de stap naar de Foodvalley en onze eigen corporaties. Wat betekent een duurzaam prestatiemodel voor de (corporaties in de) Foodvalley? En wat is de relatie met het thema solidariteit? De directeur van de Governance Academy, verzorgde een inleiding over de verankering van solidariteit in de Governancecode en de mogelijke werking ervan in de praktijk.

Auditcommissie

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

In 2024 vergaderde de AC vier keer. De AC sprak ook in 2024 met de business controller, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Uit dit gesprek kwamen geen bijzonderheden naar voren. De voorzitter van de AC koppelt de belangrijkste besprekspunten altijd terug aan de directeur-bestuurder. De interne auditor/concern controller, de business controller en de manager Bedrijfsvoering nemen in principe ook altijd deel aan de AC-vergaderingen.

In 2024 vergaderde de AC onder andere over de jaarrekening 2023 en het bijbehorende accountantsverslag. Verder besprak zij onder andere de (meerjaren)begroting 2025-2034 van de Woningstichting, de accountantsopdracht en het concept auditplan, het optimaliseren van de organisatie van de Ecovallei B.V., de interne controlerapportage 2023, het procesvoorstel evaluatie accountant Deloitte en verlenging opdracht, het jaarplan verantwoord handelen (compliance) 2024, de status van de implementatie van het nieuwe kernsysteem, de jaarlijkse compliance rapportage 2023, het interne controleplan 2024 en de interne controlerapportage 1-2024, de nieuwe opzet frauderisicoscan, de update financiële ratio's, de kadernota 2025, het proces werving concern controller, de jaarrekening 2023 Ecovallei, de evaluatie RFBB en de evaluatie verbindingenstatuut.

Verder besprak de AC in 2024 de rapporten van de uitgevoerde audits: treasury en governance.

De AC besprak ook de managementletter 2024 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. Tegelijkertijd constateert de AC dat hier ook nog werk te verrichten is op het gebied van procesgericht werken en taken en bevoegdheden. Het is goed om te zien dat de organisatie het procesgericht werken, en alles wat hiermee te maken heeft, als doel heeft gesteld voor 2025 en hiermee aan de slag is gegaan. Gezien het belang hiervan monitort en bespreekt de AC dit jaar regelmatig de voortgang van dit project.

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 (VTW). In 2024 bestond onze RvC uit vijf leden, waarvan twee huurderscommissarissen.

Rooster van aftreden RvC en samenstelling RvC op 31 december 2024

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	05-12-2028		Vast lid	Ja
Dhr. J.D. Jorna MSc RA, (1983), Lid, Financiën	02-07-2022	01-07-2026	Vast lid en voorzitter		

Herbenoembaar

De heer Jorna is herbenoembaar in 2026.

Functioneren van de RvC

Onafhankelijk

De RvC heeft vastgesteld dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de GCW en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Er bestaan geen overlappingsen 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 GCW onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van de RvC vond in december 2024 plaats onder externe begeleiding. Tijdens de zelfevaluatie besprak de RvC de volgende onderwerpen: terugblik op voorgaande zelfevaluatie en opgehaalde aandachtspunten, het collectief functioneren, de relatie bestuur & toezicht en het individu in het collectief. De RvC stelde ook de bestuurssecretaris in de gelegenheid input te geven over het functioneren van de RvC in 2024. Gewoonlijk vraagt de RvC ook de directeur-bestuurder om reflectie op het functioneren van de RvC. Aangezien de huidige directeur-bestuurder pas sinds 15 november 2024 bij de Woningstichting is begonnen, is dat dit keer niet gebeurd.

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 2024 aan deze VTW-norm.

Behaalde aantal PE-punten in 2024

Naam commissaris	Vereiste aantal PE-punten over 2024	Aantal behaalde PE-punten over 2024	Opmerkingen
Dhr. Gerritsen, voorzitter RvC	5	11	
Dhr. van Houten, vicevoorzitter RvC	5	5	1 punt uit 2023
Mevr. Dijcks, lid RvC	5	11	4 punten uit 2023
Mevr. Beentjes, lid RvC	5	10	
Dhr. Jorna, lid RvC	5	10	5 punten uit 2023

Er zijn bijeenkomsten, masterclasses en seminars gevolgd op het gebied van:

- Governance
- Aedes Benchmark
- Fiscaliteiten
- ESG
- Toezichtkader
- Consequenties Prinsjesdag voor woningcorporaties
- Financieel Beleid Woningcorporaties
- Toezicht op privacy en gegevensbescherming
- Kracht en Tegenkracht: het ongemakkelijke gesprek in de boardroom
- Boardroom dynamics

Conform ons Reglement Financieel Beheer & Beleid volgde minimaal één van de commissarissen in 2024 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 2024 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
23 april 2024	Jaarverslag en jaarrekening 2023	Accountantsverslag 2023	Huurverhoging 2024
	Verslag zelfevaluatie RvC 2023	Financiële begroting 2024 en meerjarenbegroting Ecovallei 2025-2033	Audit Treasury
	Visie opdrachtgeverschap en beleid van aanbesteden	Organisatieontwikkeling	Verslagen AC-vergadering en SRC-vergadering
	Profielschets Directeur-bestuurder	Plan van aanpak Ecovallei B.V.	Inkoop- en aanbestedingsbeleid
	Procesvoorstel evaluatie accountant Deloitte en verlenging	Jaarplan verantwoord handelen 2024	Duurzaamheidsbeleid
	Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden	Samenwerking Foodvalley corporaties 2024	Status implementatie nieuwe kernsysteem
	Actualisatie Toezicht- en toetsingskader		Toelichtende brief bod aan de gemeente
	Jaarplan 2024/2025 de Woningstichting		Brief WSW beoordeling risico profiel
	Indeling bezoldigingsklasse, honorarium RvC en kring topfunctionarissen 2024		Woonzorgvisie gemeente Wageningen
	Rooster van aftreden RvC en verdeling kerncommissies 2024		Jaarverslag Geschillencommissies Woningcorporaties 2023
	(voorgenomen) Herbenoeming Huurderscommissaris Beentjes		Resultaten Aedes benchmark 2023
11 juli 2024	Definitieve benoeming interim Directeur-bestuurder M. Govers	Stand van zaken plan van aanpak Ecovallei BV	Herijking Portefeuillestrategie
	Benaming Directeur-bestuurder S.M. Quint (onder voorbehoud goedkeuring AW en advies OR)	Jaarlijkse compliance rapportage 2023	Brief WSW Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
		Voortgangsrapportage 1-2024	
		Nieuwe opzet frauderisicoscan	
		Update financiële ratio's	
		Interne controle plan 2024	
10 oktober 2024	Beloningsbeleid Directeur-bestuurder	Evaluatie accountant 2024	Evaluatie RFBB (Reglement Financieel Beleid & Beheer)
		Concept auditplan 2025	Toets verbandingenstatuut
		Opdracht accountant controle jaarrekening 2024	
	Nagekomen besluit: Definitieve benoeming Directeur-bestuurder Sjoerd Quint	Risicoanalyse en beheersing 2024	
		IC-rapportage 2/2023	
	Definitieve herbenoeming Huurderscommissaris Beentjes	Stand van zaken organisatieontwikkeling	
			Zelfevaluatie RvC 2024 (met externe begeleiding)
3 december 2024	Financiële begroting 2025 en meerjarenraming 2026-2034	Bespreken concept management letter 2024	Evaluatie faseverslag project Beekstraat/Matenstraat
	Jaarplan 2025 de Woningstichting	Onderhoud	Startnotitie Dreijen fase 1
	Treasuryjaarplan 2025	Handreiking integriteit Autoriteit woningcorporaties	Resultaten Aedes benchmark 2024
		Frauderisicoscan	Brief WSW beoordeling risicoprofiel

Datum vergadering	Besluitvormend	Ter bespreking	Ter informatie
		IC-rapportage 1-2024	Brief AW beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2023
		Faseverslag haalbaarheid transformatie kantoor Olympiaplein	
		Voortgangsrapportage T2/ 2024	
		Audit Governance	
		Programma procesgericht werken	

Buiten deze reguliere vergaderingen om hadden de RvC en de Directeur-bestuurder twee keer een extra RvC-vergadering.

Datum vergadering	Besluitvormend	Ter bespreking	Ter informatie
29 februari 2024	Definitiefase investeringsbesluit huisvesting de Woningstichting	Project Julianastraat T3- rapportage	
		Mogelijke verwerving/ participatie Menzis terrein	
13 juni 2024	Faseverslag haalbaarheidsfase project Julianastraat	Stand van zaken werving & selectie Directeur-bestuurder	Netcongestie
	Nagekomen besluit: Voorgenomen benoeming interim Directeur-bestuurder mevrouw Govers	Strategische Personeels Planning (SPP)	Kadernota 2025
		Stand van zaken plan van aanpak Ecovallei B.V.	
		Voortgang organisatieontwikkelingsplan Thuis geven	

In 2024 organiseerde de Directeur-bestuurder een aantal themabijeenkomsten voor de RvC met de volgende thema's:

- Besturingsfilosofie
- Stand van zaken verschillende ontwikkelende elementen
- Doelstelling 2024 t.a.v. 'basis op orde'
- Stand van zaken nieuwe huisvesting
- Werkwijze solidariteit tussen woningcorporaties in Nederland.

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

Hoofdlijnen remuneratierapport 2024

Diversiteit

Op basis van het Reglement Raad van Commissarissen (RvC) 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. 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.	- 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.	Voorzitter bestuur van de Stichting Lettinga in Wageningen (tot 1 juli 2024).
Mevr. drs. A.M.G. Dijcks, (1960), Lid, Volkshuisvesting	Tot 1 oktober 2020 werkzaam als (interim) manager bij woningcorporatie De Woonplaats.	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.	- Lid Raad van Toezicht CNS Ede, lid Raad van Toezicht CVO AV. - Voorzitter bestuur Nederlandse Vereniging van Vakscholen.
Dhr. J.D. Jorna MSc RA, (1983), Lid, Financiën	Vanaf 17 maart 2025 Director Finance Operations bij Kramp Groep B.V. in Varsseveld. Tot 1 maart Manager Business control bij TAUW Group B.V. in Deventer.	Lid van de Raad van Commissarissen (en tevens voorzitter Auditcommissie en vicevoorzitter (sinds 17 juni 2024) van Stichting Wonion in Ulf.

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.

In 2024 vond er geen functioneringsgesprek en beoordelingsgesprek plaats met de directeur-bestuurder in verband met de bestuurswisselingen per 1 juli 2024 en 15 november 2024. In plaats van een beoordelingsgesprek sprak de SRC met de nieuwe directeur-bestuurder over zijn eerste indrukken en zaken die spelen bij de Woningstichting.

Honorering directeur-bestuurder

Mevrouw Barnard werd 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.

Mevrouw Govers werd 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.

De heer Quint 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 2024 voor een lid € 15.600,- en voor de voorzitter € 23.400,- (conform de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting klasse F). De totale bruto jaarhonorering voor de leden van de RvC bedroeg in 2024 € 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

Mevrouw Barnard ontving geen vaste kostenvergoeding of andere vormen van vergoedingen. De Woningstichting heeft, naast de onbelaste reiskosten- en thuiswerkvergoeding, enkele declaraties vergoed.

De heer Quint ontvangt maandelijks een vaste onkostenvergoeding.

Verklaring

De RvC verklaart dat aan de (interim) directeur-bestuurders 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 2024

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa	1	1.838	1.279
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	876.242	835.455
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	128.035	120.949
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.1	678	245
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.004.955	956.649
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	5.102	2.269
Financiële vaste activa	4		
Overige effecten	4.1	1	1
Overige vorderingen	4.2	6	18
Totaal van financiële vaste activa		7	19
Totaal van vaste activa		1.011.902	960.216
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden	5		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
Overige voorraden		17	11
Totaal van voorraden		17	11
Vorderingen			
Huurdebiteuren	6	187	202
Overheid	7	0	55
Latente belastingvorderingen	8	0	0
Belastingen premies sociale verzekeringen	9	1.356	1.154
Overige vorderingen	10	162	173
Overlopende activa	11	123	473
Totaal van vorderingen		1.828	2.057
Liquide middelen	12	1.372	493
Totaal van vlottende activa		3.217	2.561
Totaal van activa		1.015.119	962.777

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
Groepsvermogen	13		
Eigen vermogen		806.301	754.662
Voorzieningen	14		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	14.1	0	493
Overige voorzieningen	14.2	0	7
Totaal van voorzieningen		0	500
Langlopende schulden	15		
Schulden aan banken	15.1	192.147	190.562
Kortlopende schulden	16		
Schulden aan overheid		1.178	13
Schulden aan banken		6.914	7.293
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.426	5.225
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen	16.1	1.097	1.645
Overlopende passiva	16.2	4.056	2.877
Totaal van kortlopende schulden		16.671	17.053
Totaal van passiva		1.015.119	962.777

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	19	38.641	37.318
Opbrengsten servicecontracten	20	4.664	4.291
Lasten servicecontracten	21	-4.664	-4.291
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	22	-3.709	-3.482
Lasten onderhoudsactiviteiten	23	-19.611	-14.755
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24	-2.930	-2.211
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>12.391</i>	<i>16.870</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		3.011	1.652
Toegerekende organisatiekosten		-70	-94
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.087	-1.087
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	26	<i>854</i>	<i>471</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	-634	-14.635
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28	48.990	-22.126
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>48.357</i>	<i>-36.761</i>
Opbrengst overige activiteiten		426	380
Kosten overige activiteiten		-675	-444
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	29	<i>-249</i>	<i>-64</i>
Overige organisatiekosten	30	-2.595	-2.519
Kosten omtrent leefbaarheid	31	-824	-817
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	38	178	118
Rentelasten en soortgelijke kosten	39	-5.133	-4.711
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>		<i>-4.955</i>	<i>-4.593</i>
Totaal van resultaat voor belasting		52.979	-27.413
Belastingen	40	-1.339	-927
Netto resultaat na belasting		51.640	-28.340

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

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	38.309	36.757
Vergoedingen	2.757	4.250
Overige bedrijfsontvangsten	1.776	380
Ontvangsten interest	225	56
Saldo ingaande kasstromen	43.067	41.443
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	4.686	4.096
Onderhoudsuitgaven	16.152	12.573
Overige bedrijfsuitgaven	10.366	11.444
Betaalde interest	4.604	4.393
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	133	522
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven	162	217
Vennootschapsbelasting	1.499	1.855
Saldo uitgaande kasstromen	37.602	35.100
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.465	6.343
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.037	1.604
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Totaal ingaande kasstromen	3.037	1.604
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	301	4.709
Verbeteruitgaven	8.529	22.236
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	0	1.485
Totaal uitgaande kasstromen	8.830	28.430
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.793	-26.826
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	48.327	28.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-46.615	-9.224
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.712	18.776
Wijziging kortgeld	1.384	-1.707
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-12	1.695
Toename (afname) van geldmiddelen	1.384	-1.707
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.372	-12

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1 Algemene toelichting

1.1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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:

1. 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.
2. 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.

Schattingswijzigingen beleidswaarde

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 72.920.970 hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

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

Ultimo 2024 is er geen sprake van derivaten bij de Woningstichting.

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. 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	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
In de balans opgenomen:				
<i>Financiële activa</i>				
Effecten	1	1	1	1
Vlottende vorderingen	1.828	1.980	1.828	1.980
Liquide middelen	1.372	493	1.372	493
Totaal	3.201	2.474	3.201	2.474
<i>Financiële passiva</i>				
Langlopende schulden	192.147	190.562	217.743	204.466
Kortlopende schulden	16.671	17.026	16.671	17.026
Totaal	208.818	207.588	234.414	221.492
Niet in de balans opgenomen:				
Derivaten	0	0	0	64

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 marktrente.

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 marktrente.

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 € 203,0 miljoen WSW-borging verkregen.

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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). 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. Investerings- of verbetering uitgaven 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, (NB: zie 'schattingwijzigingen beleidswaarde' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. 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. De Woningstichting hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 68,0% van de maximaal redelijke huur
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. Voor zover geen onderhoudsbegroting beschikbaar is, wordt gewerkt met de onderhoudsnormen. De onderhoudsnorm voor de beleidswaarde is relatief hoog ten opzichte van het sectorgemiddelde. Woningstichting Wageningen scherpt de onderhoudsnorm in 2025 aan op basis van de geactualiseerde meerjaren onderhoudsbegroting. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uifaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
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'.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet DAEB 4,70%).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De Woningstichting heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	68,0%	70,5%
Onderhoudsnorm	€ 3.981	€ 3.254
Beheerlasten	€ 1.052	€ 932
Marktdisconteringsvoet	n.v.t.	6,04%
Discontovoet	DAEB 4,17%. Niet DAEB 4,70%.	n.v.t.

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 2023). 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 (onverkocht 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. 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. 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 marktrente 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 marktrente 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 marktrente 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 2024 (en 2023) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8% (2023: 3,1%) 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 “3.16 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 “3.16 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 “3.16 Toerekening baten en lasten”.

3.6. 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).

3.7. 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).

3.8. Totaal van nettoresultaat 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.

3.9. 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 "3.16 Toerekening baten en lasten".

3.10. 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 "3.16 Toerekening baten en lasten".

3.11. 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 "3.16 Toerekening baten en lasten".

3.12. 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 "3.16 Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. 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.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

3.16. 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.

Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

1. Immateriële vaste activa

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.279	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	0
Boekwaarden	1.279	0
Mutaties		
Investerings	915	1.279
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-356	0
Totaal mutaties	559	1.279
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.194	1.279
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-356	0
Boekwaarden	1.838	1.279

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 2024 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 689.253.000. Deze heeft voor € 604.195.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 85.058.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

Omschrijving (x € 1.000)	2024	2023
- DAEB-vastgoed in exploitatie	876.242	835.455
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	128.035	120.949
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	678	245
Totaal	1.004.955	956.649

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	275.544	43.882	245	319.671
Cumulatieve herwaarderingsprijs	563.432	77.123	0	640.555
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.521	-56	0	-3.577
Boekwaarden	835.455	120.949	245	956.649
Mutaties				
Investeringsprijs	1.824	18	433	2.275
Investeringsprijs – onttrekkingen aan voorziening	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0
Overboekingen	-2.099	0	0	-2.099
Overboeking ORT	0	0	0	0
Desinvesteringen boekwaarde	-318	-251	0	-569
Desinvesteringen herwaardering	-1.388	-129	0	-1.517
Herclassificatie verkrijgingsprijs	0	0	0	0
Herclassificatie herwaardering	0	0	0	0
Overige waardeverandering	1.226	0	0	1.226
Niet gerealiseerde waardeverandering	41.542	7.448	0	48.990
Bijzondere waardevermindering of terugname daarvan	0	0	0	0
Herclassificatie niet-gerealiseerd	0	0	0	0
Herclassificatie bijzondere waardevermindering	0	0	0	0
Totaal mutaties	40.787	7.086	433	48.306
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	274.952	43.649	678	319.279
Cumulatieve herwaarderingsprijs	604.811	84.442	0	689.253
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.521	-56	0	-3.577
Boekwaarden	876.242	128.035	678	1.004.955

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 uitpandscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpandscenario 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 (conform het handboek marktwaardering):

Parameters woonegelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe –EGW	€ 2.116	€ 2.116	€ 2.116	€ 2.116	€ 2.116	€ 2.116	€ 2.116
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.853	€ 1.853	€ 1.853	€ 1.853	€ 1.853	€ 1.853	€ 1.853
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1171%	0,1171%	0,1171%	0,1171%	0,1171%	0,1171%	0,1171%
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%	0,50%	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	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%
Mutatiekans bij uitpanden (excl. beperking)	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%	7,45%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet uitpanden EGW	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%	6,55%
Disconteringsvoet uitpanden MGW	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
Disconteringsvoet doorexpluiten EGW	5,58%	5,58%	5,58%	5,58%	5,58%	5,58%	5,58%
Disconteringsvoet doorexpluiten MGW	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%	5,78%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 619 per te splitsen eenheid.

Parameters bedrijfsmatig-maatschappelijk OG	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
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)	0,4165%	0,4165%	0,4165%	0,4165%	0,4165%	0,4165%	0,4165%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,85%	9,85%	9,85%	9,85%	9,85%	9,85%	9,85%

Parameters parkeerplaatsen en garageboxen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68	€ 68
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 228	€ 228	€ 228	€ 228	€ 228	€ 228	€ 228
Beheerkosten parkeerplaats	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34
Beheerkosten garagebox	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%

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, markthuurstijging 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 de taxateur 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 2024 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	5,75% - 10,00%	6,00% - 9,30%	6,21% - 7,62%
Markthuurstijging	-0,70% - 0,00%	Handboek	-0,70% - 0,00%
Exit yield	3,00% - 12,75%	6,00% - 9,80%	6,75% - 7,15%
Leegwaardestijging	1,00% - 6,00%	n.v.t.	0,00% - 2,00%
Onderhoudskosten	€ 500 - € 2.092	Handboek	€ 60 - € 261
Mutatie en verkoopkans	4,00% - 15,00%	n.v.t.	3,00% - 13,00%

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 2024		1.004.279		
Mutatiegraad	Daling van 1%	967.386	-36.893	-3,7%
Disconteringsvoet	Stijging van 1%	924.609	-79.670	-7,9%
Onderhoud	Stijging met 10%	997.735	-6.544	-0,7%
Ontwikkeling leegwaarde	Daling van 1%	998.377	-5.902	-0,6%

Marktwaardeontwikkeling

We hebben de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie in de periode 31 december 2023 tot en met 31 december 2024 beoordeeld. De marktwaarde in verhuurde staat is met ruim € 46 miljoen toegenomen tot € 1.004,28 miljoen in 2024. Een stijging van afgerond 5%. In onderstaand overzicht laten we de mutaties in de marktwaarde van ons bezit zien.

	x € 1.000	
Marktwaarde per 31 december 2023	956.404	100%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	31.059	3,2%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	5.599	0,6%
Mutaties in het bezit van de corporatie	-3.570	-0,4%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als verbetering op de vorig jaar gehanteerd gegevens	14.785	1,5%
Marktwaarde 31 december 2024	1.004.277	105%

WOZ-waarde

Het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bestaat uit 5.265 woningen, 42 BOG en MOG en 665 garages en parkeerplaatsen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.499 miljoen (2023: € 1.465 miljoen). De belangrijkste oorzaak van deze waardeverhoging 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 beleidsuitlegangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 315.558.970 (31 december 2023: € 285.922.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 123.137.000 (31 december 2023: € 79.853.000).

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	€ 41,8 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 32,3 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per vhe per jaar	€ 100 hoger	€ 21,1 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:

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.911	10.730
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.642	-8.337
Boekwaarden	2.269	2.393
Mutaties		
Investerings	2.202	181
Kantoorpand	873	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-242	-305
Totaal mutaties	2.833	-124
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.986	10.911
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.884	-8.642
Boekwaarden	5.102	2.269

De investeringen in het boekjaar hebben enerzijds betrekking op investeringen in laptops, bureaustoelen en een autolaadsysteem voor de nieuwe elektrische voertuigen. Daarnaast zijn de voorbereiding op onze nieuwe huisvesting gecontinueerd.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

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

Afgeschreven wordt vanaf het eerste jaar na aanschaf.

De marktwaarde van ons bedrijfspand wordt getaxeerd op € 1,5 miljoen.

4. Financiële vaste activa

4.1 Overige effecten

	2024	2023
	(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 2024 (evenals in 2023) geen dividend ontvangen.

4.2 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Starters Rente Regeling	6	18
Boekwaarde per 31 december	6	18

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 2024 hebben we geen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling (2023: 0). Per ultimo 2024 heeft de vordering ad € 6.000 nog betrekking op 2 kopers.

Alle financiële vaste activa hebben per ultimo 2024 een looptijd van meer dan één jaar.

5. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Voorraad onderhoudsmaterialen	17	11
Totaal voorraden	17	11

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

6. Huurdebiteuren

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Huurdebiteuren	330	291
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-143	-89
Totaal huurdebiteuren	187	202
Netto jaarhuur (x € 1.000)	38.642	38.051
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,9	0,8

6.1 Voorziening wegens oninbaarheid

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

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	89	95
Af: afgeboekte posten	-37	-36
Bij: dotatie	91	30
Totaal voorziening wegens oninbaarheid per 31 december	143	89

7. Overheid

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Woningaanpassingen Wmo	0	55
Terug te betalen TTB	0	0
Totaal overheid	0	55

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 doorexploitatie 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

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Vorderingen belastingdienst:		
- vennootschapsbelasting	1.345	1.154
- omzetbelasting	11	0
- loonheffing	0	0
- Schulden pensioenfonds (SPW)	0	0
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.356	1.154

10. Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	0	43
Vorderingen op zittende huurders	0	0
Vordering Ecovallei B.V. op afnemers	0	95
Overige	162	35
Totaal overige vorderingen	162	173

11. Overlopende activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Nog te verrekenen servicekosten	19	320
Overige overlopende posten	104	153
Totaal overlopende activa	123	473

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

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Direct opvraagbaar:		
Kas/bank/giro	1.372	493
Totaal liquide middelen	1.372	493

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

13. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het aandeel van de woningcorporatie in het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

14. Voorzieningen

14.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	493	0
Vrijval	- 493	0
Dotatie	0	14.820
Onttrekking	0	-14.327
Saldo per 31 december	0	493

14.2 Overige voorzieningen

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	7	17
Mutatie verzilverd wonen	-7	-10
Saldo per 31 december	0	7

Dit betreft een voorziening voor verzilverd wonen. Door de verkoop van Wiek 23 te Ede is deze voorziening komen te vervallen.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2024 zijn er evenals ultimo 2023 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2024 € 402.000 (2023: € 403.000).

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 € 18.798). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt in 2024 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 2024 volgens opgave van het fonds 130,3% (2023: 131,5%).

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2026 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode 2024 tot 2026) op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2024 volgens opgave van het fonds 130,3% (ultimo 2023: 131.5%). 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.

In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

15. Langlopende schulden

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

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Nominale schuld per 1 januari (lang- en kortlopend)	194.783	176.007
Bij: nieuwe leningen	48.327	28.000
Bij/af: opname/terugplaatsing op leningen met variabele hoofdsom	0	3.500
Af: aflossingen in het boekjaar	-46.615	-12.724
Nominale schuld per 31 december	196.495	194.783
Bij: boekwaarde 1 januari agio op Vestialening	2.630	2.692
Af: amortisatie agio Vestialening in het boekjaar	-63	-62
Boekwaarde per 31 december (lang- en kortlopend)	199.062	197.413
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn:		
• Aflossingsverplichting komend boekjaar	6.851	6.788
• Amortisatie agio Vestialening	63	63
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	192.147	190.562
Marktwaarde per 31 december	217.743	204.466

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 2024 bedraagt € 217.743.000 (31 december 2023: € 204.466.000). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 2,562% (31 december 2023: 3,861%), zijnde de 6-maands EURIBOR-rente.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 196.495.000 (2023: € 194.783.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit is inclusief het (nog) niet opgenomen deel van leningen met een variabele hoofdsom.

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Stand per 31 december	196.495	194.783
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-6.851	-5.000
Resterende looptijd > 1 jaar, maar < 5 jaar	-30.182	-23.803
Resterende looptijd > 5 jaar	159.462	165.980

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	6.595	9.144	7.695	6.748

15.1 Schulden/leningen en banken

Schulden/leningen banken

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

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	

Vastrentende leningen

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	192.995	179.783
Gemiddelde rente	2,49%	2,46%
Gemiddelde looptijd	18,5 jaar	20,3 jaar
Reële waarde	217.743	204.466

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	3.500	15.000
Gemiddelde rente	3,98%	3,047%
Gemiddelde looptijd	3,13 jaar	2,1 jaar
Reële waarde	10.000	15.000

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 13,6 jaar (2023: 14,3 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	3.500	Van 1 tot 3 maanden	3.500	< 1 jaar (kortlopend)	5.304
0% - 1%	46.000	Van 3 tot 6 maanden	2.215	Van 1 tot 5 jaar	19.895
1% - 2%	42.500	Van 6 maanden tot 1 jaar	0	Van 5 tot 10 jaar	47.024
2% - 3%	15.000	Van 1 tot 5 jaar	0	Van 10 tot 15 jaar	29.500
3% - 4%	52.362	Van 5 tot 10 jaar	0	Van 15 tot 20 jaar	15.000
4% - 5%	37.133	> 10 jaar	0	> 20 jaar	79.772
> 5%	0	Geen herziening	190.780		
Totaal	196.495		196.495		196.495

16. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	1.178	13
Schulden aan banken (aflossingsverplichting komend boekjaar)	6.914	6.788
Schulden aan banken (gebruik kredietfaciliteit)	0	505
Schulden aan leveranciers	3.426	5.225
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.097	1.645
Overlopende passiva	4.056	2.877
Totaal kortlopende schulden	16.671	17.053

Onder de post overlopende passiva hebben we onder andere opgenomen de niet-vervallen rente op leningen van banken (€ 2,3 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

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Schulden belastingdienst:		
- vennootschapsbelasting	0	0
- omzetbelasting	894	1.500
- loonheffing	151	97
Schulden pensioenfondsen (SPW)	52	48
Totaal schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen	1.097	1.645

16.2 Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Niet vervallen rente leningen banken	2.405	2.108
Niet vervallen rente derivaten	0	123
Kortlopende deel amortisatie agio lening Vestia	63	63
Nog te verrekenen servicekosten	1.113	0
Vooruit ontvangen huren	4	265
Vooruit ontvangen investeringssubsidies	0	0
Reservering vakantiedagen	207	207
Diversen	264	111
Totaal overlopende passiva	4.056	2.877

Alle overlopende passiva hebben een looptijd korter dan een jaar.

17. Niet uit de geconsolideerde balans blijken 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 2024 heeft een hoofdsom van € 4.668.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. 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.

17.3 Onderhoudsverplichtingen

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

17.4 Bankgarantie

Eind 2024 zijn er geen borgstellingen in de vorm van een bankgarantie afgegeven.

17.5 Leaseverplichtingen

Eind 2024 zijn er leaseverplichtingen voor 5 auto's en 4 fietsen. De lasten voortkomend uit de leasecontracten voor 2025 zijn € 64.000 voor jaar 2 tot en met 5, 2026 tot en met 2029 € 238.000.

17.6 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.

17.7 Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW

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

17.8 Prestatieafspraken

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

17.9 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

19. Huuropbrengsten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	34.543	32.278
Onroerende zaken niet zijnde woningen	0	815
	34.543	33.093
Af: huurderiving wegens leegstand	-870	-613
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-91	-30
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	33.582	32.450
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	5.206	4.313
Onroerende zaken niet zijnde woningen	0	645
	5.206	4.958
Af: huurderiving wegens leegstand	-136	-90
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-11	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	5.059	4.868
Totaal huuropbrengsten	38.641	37.318

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% (2023: 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;
- de verkoop van 11 verhuureenheden uit het bestaande bezit.

De huurderiving uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen huur kwam in 2024 uit op 2,5% (2023: 1,9%).

20. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Leveringen en diensten	4.472	3.912
Overige goederen	328	569
	4.800	4.481
Af : opbrengstderving wegens leegstand	-136	-190
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.664	4.291

21. Lasten servicecontracten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Overige goederen, leveringen en diensten	4.664	4.582
Af te rekenen verschil tussen voorschotten en kosten	0	-291
Totaal lasten servicecontracten	4.664	4.291

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

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Toegerekende personeelskosten	1.575	2.075
Toegerekende overige organisatiekosten	1.966	1.310
Toegerekende afschrijvingen	168	97
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.709	3.482

23. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	3.296	2.672
Mutatieonderhoud	4.406	2.551
Planmatig onderhoud	9.423	7.729
Toegerekende personeelskosten	1.879	1.196
Toegerekende overige organisatiekosten	673	554
Toegerekende afschrijvingen	115	70
	19.792	14.772
Af: doorberekende loonkosten servicemedewerkers	-181	-17
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	19.611	14.755

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	15.932	13.729
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.193	1.026
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	17.125	14.755

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

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	3.000	2.500
Mutatieonderhoud	4.053	2.239
Planmatig onderhoud	8.879	7.368
Totaal onderhoudslasten	15.932	12.107

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

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	296	171
Mutatieonderhoud	353	312
Planmatig onderhoud	544	361
Totaal onderhoudslasten	1.193	844

24. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Belastingen exploitatie bezit	2.096	1.987
Contributie landelijke federatie	56	44
Verzekeringen	470	161
Bijdrage huurcommissie	0	19
Overige lasten	308	0
Totaal	2.930	2.211

25. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Er is geen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.

26. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Bruto verkoopopbrengst bestaand bezit	3.095	1.652
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.087	-1.087
Af: makelaars- en notariskosten bestaand bezit	-84	-48
	924	517
Toegerekende personeelskosten	-30	-29
Toegerekende overige organisatiekosten	-37	-15
Toegerekende afschrijvingen	-3	-2
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	854	471

In 2024 zijn 11 DAEB-eenheden verkocht uit de vastgoedportefeuille. Het resultaat in 2024 heeft betrekking op de verkoop van 11 DAEB-eenheden.

27. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	(x € 1.000)	
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	0	-14.820
Terugname bijzondere waardeverandering DAEB	-492	-200
Terugname bijzondere waardeverandering niet-DAEB	0	-56
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-492	-15.076
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	0	0
Terugname voorziening onrendabele investeringen	0	198
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	0	198
<i>Doorberekening organisatiekosten</i>		
Geactiveerde productie (dekking uit projecten)	0	1.309
Inleen derden specifiek voor projecten	0	0
Toegekende personeelskosten	477	-802
Toegekende overige organisatiekosten	598	-234
Toegekende afschrijvingen	51	-30
Totaal overige waardeveranderingen doorberekening organisatiekosten	1.126	243
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	634	-14.635

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

28. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	(x € 1.000)	
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-41.513	6.409
Afname marktwaarde		-24.837
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	-41.513	-18.428
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-7.477	741
Afname marktwaarde		-4.439
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	-7.477	-3.698
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-48.990	-22.126

29. Netto resultaat overige activiteiten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Opbrengst overige activiteiten (Ecovallei B.V.)	426	380
Kosten overige activiteiten (Ecovallei B.V.)	-588	-379
Toegerekende personeelskosten	-37	-45
Toegerekende overige organisatiekosten	-46	-18
Toegerekende afschrijvingen	-4	-2
Totaal resultaat overige activiteiten	-249	-64

30. Overige organisatiekosten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Bestuurskosten	0	122
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	32	30
Saneringsheffing	0	0
Obligheffing	60	248
Toegerekende personeelskosten	1.060	1.553
Toegerekende overige organisatiekosten	1.329	520
Toegerekende afschrijvingen	114	66
Totaal overige organisatiekosten	2.595	2.519

31. Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	157	217
Toegerekende personeelskosten	283	443
Toegerekende organisatiekosten	354	139
Toegerekende afschrijvingen	30	18
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	824	817

32. Toegerekende kosten

	2024 Personeels- (x € 1.000) kosten	Overige organisatiekosten	Afschrijvingen	Totaal
Toerekening aan de activiteit:				
Verhuur en beheer	1.568	1.966	168	3.702
Onderhoud	1.130	1.416	121	2.667
Verkoop bestaand bezit	30	37	3	70
Overige waardeveranderingen	477	598	51	1.126
Overige activiteiten	37	46	4	87
Overige organisatiekosten	1.061	1.329	114	2.504
Leefbaarheid	283	355	30	668
Totaal	4.586	5.747	491	10.824

33. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Afschrijvingen financiële vaste activa	274	1
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	218	283
Afschrijving WKO-installatie	24	24
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	516	308

34. Lonen en salarissen

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Bruto salarissen	3.507	3.133
Ingeleend personeel	2.820	2.026
Reservering voor vakantiedagen	8	39
Af: ontvangen ziekengelden en WAO-uitkeringen	-75	-66
Totaal lonen en salarissen	6.260	5.132

Eind 2024 hadden wij 60 werknemers in dienst (2023: 56). Dit betreft 54,03 fulltime equivalenten (2023: 50,2 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023:0).

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.

In de inleenkosten zijn ook kosten van ingeleend personeel voor vastgoedprojecten opgenomen.

35. Sociale lasten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Totaal sociale lasten	582	587

36. Pensioenlasten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Totaal pensioenlasten	402	403

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 2024 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 2023, namelijk 8,44%. De franchise is toegenomen van € 17.488 in 2023 naar € 18.798 in 2024 en het pensioengevend jaarloon is in 2023 gemaximeerd op € 128.810 (2024: € 137.800).

De totale pensioenlasten (inclusief invaliditeitspensioen en vroegpensioen) bedragen 12,9% (2023: 12,9%) van de brutosalarissen van het CAO-personeel.

37. Honoraria accountantsorganisaties

2024 (x € 1.000)	Deloitte	PwC	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	190	0	0	190
Andere controleopdrachten	15	0	0	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	30	0	30
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
Totaal 2024	205	30	0	235

De bovengenoemde accountantskosten ad € 235.000 hebben betrekking op boekjaar 2024.

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

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

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Rente op liquide middelen	0	56
Amortisatie agio Vestialening	63	62
Overige rentebaten	115	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	178	118

39. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Rente leningen banken	5.125	4.626
Overige rentelasten	8	85
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	5.133	4.711

Onze gemiddelde rentevoet op langlopende leningen is 2,491% (2023: 2,5%).

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:

	2024	2023
	x€ 1.000	
Commercieel resultaat voor belastingen	52.979	-27.413
Correctie marktwaarde	-48.357	22.126
Fiscaal resultaat projecten	0	14.635
Correctie opbrengst verkopen	729	322
Correctie onderhoud	-921	-9.113
Gemengde kostenaf trek	13	12
Niet aftrekbare rente (ATAD)	3.395	3.584
Overige correcties	-134	68
Herinvesteringsreserve	-1.561	-782
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	6.143	3.439
Belastingbedrag 19,0% over € 200.000 (2023: 15% over € 395.000)	-38	-38
Belastingbedrag 25,8% over het meerdere	-1.527	-836
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	-1.565	-874
Acute belastinglast/bate:		
2020	0	0
2021	0	-26
2022	0	-27
2023	226	-874
2024	-1.565	0
Totaal acute belastinglast/bate	-1.339	-927
Mutatie latente belastingen:		
2023	0	0
2024	0	0
Totaal latente belastinglast/bate	0	0
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	-1.339	-927

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 2,1% (2023: 3,4%). 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.

Samenstelling geldmiddelen (x € 1.000)

Liquide middelen per 31 december 2023	-12	
Effecten per 31 december 2023	0	
Schulden aan banken (gebruik kredietfaciliteit)	0	
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens het kasstroomoverzicht		-12
Balansmutatie geldmiddelen in 2024		1.384
Liquide middelen per 31 december 2024	1.372	
Effecten per 31 december 2024	0	
Schulden aan banken (gebruik kredietfaciliteit)	0	
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens het kasstroomoverzicht		1.372

De liquide middelen per 31 december 2024 (en 31 december 2023) zijn vrij beschikbaar.

Toelichting op kasstromen

Onderhoud

In de winst- en verliesrekening presenteren we een bedrag van € 19.611.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 16.152.000 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 € 314.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 301.000 is opgenomen. Het verschil betreft met name een aantal facturen uit 2024, die in 2025 zijn betaald.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa	1	1.838	1.279
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	876.242	835.455
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	128.035	120.949
Vastgoed in ontwikkeling			
bestemd voor eigen exploitatie	2.1	678	245
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.004.955	956.649
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken			
ten dienste van de exploitatie	42	4.843	1.986
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	43	-14	130
Vorderingen op groepsmaatschappijen	44	501	445
Overige effecten	4.1	1	1
Overige vorderingen	4.2	6	18
Totaal van financiële vaste activa		494	594
Totaal van vaste activa		1.012.130	960.508
<i>Vlottende activa</i>			
Vorraden	5		
Vastgoed in ontwikkeling voor verkoop		0	0
Overige voorraden		17	11
Totaal van voorraden		17	11
Vorderingen			
Huurdebiteuren	6	187	202
Overheid	7	0	55
Groepsmaatschappijen	45	11	15
Latente belastingvorderingen	8	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	1.356	1.154
Overige vorderingen	46	124	78
Overlopende activa	11	123	473
Totaal van vorderingen		1.801	1.977
Liquide middelen	12	1.117	120
Totaal van vlottende activa		2.935	2.108
Totaal van activa		1.015.065	962.616

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen	47		
Herwaarderingsreserve		687.865	640.555
Overige reserves		118.436	114.107
Totaal van eigen vermogen		806.301	754.662
Voorzieningen	14		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	14.1	0	493
Overige voorzieningen	14.2	0	7
Totaal van voorzieningen		0	500
Langlopende schulden	15		
Leningen banken	15.1	192.147	190.562
Kortlopende schulden	48		
Schulden aan overheid		1.178	13
Schulden aan banken		6.914	7.293
Schulden aan groepsmaatschappijen		15	63
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.357	5.037
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.097	1.645
Overlopende passiva		4.056	2.841
Totaal van kortlopende schulden		16.617	16.892
Totaal van passiva		1.015.065	962.616

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	19	38.641	37.318
Opbrengsten servicecontracten	20	4.664	4.291
Lasten servicecontracten	21	-4.664	-4.291
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	22	-3.709	-3.482
Lasten onderhoudsactiviteiten	23	-19.611	-14.755
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24	-2.930	-2.211
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>12.391</i>	<i>16.870</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		3.011	1.652
Toegerekende organisatiekosten		-70	-94
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.087	-1.087
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	26	<i>854</i>	<i>471</i>
Overige waardeveranderingen	27	-1.126	-14.635
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28	49.483	-22.126
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>48.357</i>	<i>-36.761</i>
Opbrengsten overige activiteiten		57	22
Kosten overige activiteiten		-187	-65
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	29	<i>-130</i>	<i>-43</i>
Overige organisatiekosten	30	-2.595	-2.519
Kosten omtrent leefbaarheid	31	-824	-817
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	49	175	149
Rentelasten en soortgelijke kosten	39	-5.100	-4.711
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>		<i>-4.925</i>	<i>-4.562</i>
Totaal van resultaat voor belasting		53.128	-27.361
Belastingen	40	-1.345	-961
Resultaat deelnemingen	50	-144	-18
Totaal van resultaat na belastingen		51.639	-28.340

Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	38.309	36.757
Vergoedingen	2.757	4.250
Overige bedrijfsontvangsten	1.303	0
Ontvangsten interest	225	89
Saldo ingaande kasstromen	42.594	41.096
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	4.686	4.096
Onderhoudsuitgaven	16.152	12.573
Overige bedrijfsuitgaven	9.775	11.137
Betaalde interest	4.604	4.393
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	133	522
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven	161	217
Vennootschapsbelasting	1.499	1.855
Saldo uitgaande kasstromen	37.010	34.793
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.584	6.303
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.037	1.604
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Totaal ingaande kasstromen	3.037	1.604
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	301	4.709
Verbeteruitgaven	8.530	22.236
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	0	1.485
Totaal uitgaande kasstromen	8.831	28.430
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.794	-26.826
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	48.327	28.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-46.615	-9.224
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.712	18.776
Wijziging kortgeld	1.502	-1.747
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-385	1.362
Toename (afname) van geldmiddelen	1.502	-1.747
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.117	-385

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 2024, balans Niet-DAEB per 31 december 2024, Winst- en verliesrekening DAEB over 2024, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024, kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024. 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:

	2024	2023
	x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	10.405	10.224
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.419	-8.136
Boekwaarden	1.986	2.087
Mutaties		
Investeringsen	3.075	181
Desinvesteringsen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringsen	0	0
Afschrijvingen	-218	-283
Totaal mutaties	2.857	-102
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	13.480	10.405
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.637	-8.419
Boekwaarden	4.843	1.986

43. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Het verloop van de deelnemingen in een groepsmaatschappij is als volgt:

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	130	148
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	-144	-18
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	-14	130

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen
	(x € 1.000)		
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen:</i>			
Ecovallei B.V., Wageningen	100,00%	-144	4
<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 4,0 %. 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

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	0	43
Vorderingen op zittende huurders	0	0
Overige	124	35
Totaal overige vorderingen	124	78

47. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Herwaarderingsreserve	687.865	640.555
Overige reserves	118.436	114.057
Totaal eigen vermogen	806.301	754.612

Het verloop van de herwaarderingsreserve in 2024 (en 2023) is als volgt:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2024	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2023
	(x € 1.000)					
Stand per 1 januari	563.432	77.123	640.555	582.805	80.821	663.626
Mutatie van de marktwaarde	41.379	7.319	48.698	-18.428	-3.698	-22.126
Herclassificatie	0	0	0	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0	0	0	0
	604.811	84.442	689.253	564.377	77.123	641.500
Realisatie door verkoop	-1.388	0	-1.388	-945	0	-945
Stand per 31 december	603.423	84.442	687.865	563.432	77.123	640.555

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	114.107	119.376
Resultaat boekjaar	51.639	-28.340
	165.476	91.036
Mutatie van de marktwaarde	-48.698	22.126
Realisatie door verkoop	1.388	945
Overige mutaties	272	0
Stand per 31 december	118.438	114.107

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 51.368.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 24 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

48. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	1.178	13
Schulden aan banken (aflossingsverplichting komend boekjaar)	6.914	6.788
Schulden aan banken (gebruik kredietfaciliteit)	0	505
Schulden aan groepsmaatschappijen	15	63
Schulden aan leveranciers	3.357	5.037
Schulden ter zake van belastingen premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.097	1.645
Overlopende passiva	4.056	2.841
Totaal kortlopende schulden	16.617	16.892

49. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Rente lening Ecovallei B.V.	32	33
Amortisatie agio Vestialening	63	62
Overige rentebaten	80	54
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	175	149

50. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
	(x € 1.000)	
Resultaat deelneming Ecovallei B.V.	-144	-18
Totaal resultaat deelnemingen	-144	-18

51. Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

51.1 Bezoldiging bestuurder

Ultimo 2024 bestond het bestuur uit de directeur-bestuurder, de heer S. Quint. Hij 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 2024 voor de Woningstichting is € 195.000 (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.⁴

Gegevens 2024	J.L. Barnard
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1-30/06
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	80.153
Beloningen betaalbaar op termijn	11.279
Bezoldiging	91.432
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum⁵	96.968
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2024	91.432
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
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
Bezoldiging	162.740
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	187.000
Totaal bezoldiging 2023	162.740

⁴ 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.

⁵ $y = \frac{x \cdot a \cdot b}{365}$ waarbij: y = individueel WNT-maximum, x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum, a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in kalenderdagen.

Gegevens 2024	S.M. Quint
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	15/11-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.978
Beloningen betaalbaar op termijn	2.897
<i>Bezoldiging</i>	<i>22.875</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum⁶	25.041
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2024	22.875
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
Aanvang en einde functievervulling	N.v.t.
Omvang dienstverband (in fte)	N.v.t.
Dienstbetrekking	N.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.
<i>Bezoldiging</i>	<i>N.v.t.</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2023	N.v.t.

⁶ $y = \frac{x \cdot a \cdot b}{365}$ waarbij: y = individueel WNT-maximum, x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum, a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in kalenderdagen.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.⁷

Bedragen x € 1	Govers, M.A.J.		
Functiegegevens	directeur-bestuurder		
Kalenderjaar	2024	2023	2022
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	1-7 t/m 2-12		
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6		
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	621	0	0
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 221	€ 212	€ 206
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 184.800		
Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 137.241		
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)			
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 100.295		
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 100.295		
(-/-) Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0		
Totale bezoldiging, exclusief BTW	€ 100.295		
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			

Mevrouw Govers heeft de functie van directeur-bestuurder van 1-7-2025 t/m 14-11-2025 vervuld. In de periode tussen 15-11-2025 en 3-12-2025 heeft mevrouw Govers nog advieswerkzaamheden verricht.

⁷ 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.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen⁸

Gegevens 2024		S. Gerritsen
Functiegegevens		Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling		01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2024		23.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		29.250
-/ 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 2023		
Functiegegevens		Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling		01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2023		22.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		28.050

Gegevens 2024		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 2024		15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		19.500	19.500
-/ 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 2023			
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

⁸ [Deze tabel is bedoeld voor de topfunctionarissen met toezichthoudende taken.]

Gegevens 2024	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 2024	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.500	19.500
-/- 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 2023		
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

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 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 2024

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
<i>Vaste activa</i>		
Immateriële vaste activa	1.838	1.279
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	876.242	835.455
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	678	245
Totaal van vastgoedbeleggingen	876.920	835.700
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.843	1.986
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	108.937	98.962
Vorderingen op groepsmaatschappijen	21.205	23.293
Overige effecten	1	1
Overige vorderingen	6	18
Totaal van financiële vaste activa	130.149	122.274
Totaal van vaste activa	1.013.750	961.239
<i>Vlottende activa</i>		
Voorraden		
Overige voorraden	17	11
Totaal van voorraden	17	11
Vorderingen		
Huurdebiteuren	126	153
Overheid	0	55
Latente belastingvorderingen	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.221	1.037
Overige vorderingen	124	78
Overlopende activa	110	441
Totaal van vorderingen	1.581	1.764
Liquide middelen	-888	-793
Totaal van vlottende activa	710	982
Totaal van activa	1.014.460	962.221

	31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	603.423	563.432
Overige reserves	<u>202.877</u>	<u>191.229</u>
Totaal van eigen vermogen	806.300	754.661
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	493
Overige voorzieningen	<u>0</u>	<u>7</u>
Totaal van voorzieningen	0	500
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	192.147	190.562
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.178	13
Schulden aan banken	6.914	7.293
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.283	4.927
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	988	1.479
Overlopende passiva	<u>3.650</u>	<u>2.786</u>
Totaal van kortlopende schulden	16.013	16.498
Totaal van passiva	1.014.460	962.221

Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2024

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2024	31 december 2023
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	128.035	120.949
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	-14	130
Vorderingen op groepsmaatschappijen	501	445
Totaal van financiële vaste activa	487	575
Totaal van vaste activa	128.522	121.524
<i>Vlottende activa</i>		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	61	49
Groepsmaatschappijen	11	15
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	135	117
Overlopende activa	12	32
	219	213
Liquide middelen	2.005	913
Totaal van vlottende activa	2.224	1.126
Totaal van activa	130.746	122.650

	31 december 2024	31 december 2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	84.442	77.123
Overige reserves	24.495	21.839
Totaal van eigen vermogen	108.937	98.962
 Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	21.205	23.293
 Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	15	63
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	74	110
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	109	166
Overlopende passiva	406	56
Totaal van kortlopende schulden	604	395
 Totaal van passiva	130.746	122.650

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	33.581	32.450
Opbrengsten servicecontracten	4.326	4.246
Lasten servicecontracten	-4.326	-4.246
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.709	-3.130
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.418	-13.729
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.399	-1.988
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>9.055</i>	<i>13.603</i>
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.436	1.652
Toegerekende organisatiekosten	311	-94
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.070	-1.087
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>677</i>	<i>471</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.126	-14.635
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.006	-18.428
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>40.880</i>	<i>-33.063</i>
Overige organisatiekosten	-2.587	-2.290
Kosten omtrent leefbaarheid	-823	-817
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	599	711
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.100	-4.711
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-4.501</i>	<i>-4.000</i>
Totaal van resultaat voor belasting	42.701	-26.096
Belastingen	-1.036	-875
Resultaat uit deelnemingen	9.975	-1.380
Totaal van resultaat na belasting	51.640	-28.340

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	5.059	4.868
Opbrengsten servicecontracten	338	45
Lasten servicecontracten	-338	-45
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	0	-352
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.193	-1.026
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-531	-223
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>3.335</i>	<i>3.267</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	575	0
Toegerekende organisatiekosten	-381	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17	0
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>177</i>	<i>0</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.477	-3.698
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>7.477</i>	<i>-3.698</i>
Opbrengsten overige activiteiten	57	22
Kosten overige activiteiten	-186	-65
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>-129</i>	<i>-43</i>
Overige organisatiekosten	-8	-229
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	112	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	-536	-595
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-424</i>	<i>-562</i>
Totaal van resultaat voor belasting	10.428	-1.265
Belastingen	-309	-97
Resultaat uit deelnemingen	-144	-18
Totaal van resultaat na belasting	9.975	-1.380

Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	33.180	31.889
Vergoedingen	2.419	4.206
Overige bedrijfsontvangsten	1.303	0
Ontvangsten interest	727	652
Saldo ingaande kasstromen	37.629	36.747
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	4.218	3.682
Onderhoudsuitgaven	14.959	11.917
Overige bedrijfsuitgaven	9.244	10.419
Betaalde interest	4.604	4.393
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	133	494
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven	161	217
Vennootschapsbelasting	1.350	1.668
Saldo uitgaande kasstromen	34.669	32.790
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.960	3.957
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.462	1.604
Totaal ingaande kasstromen MVA	2.462	1.604
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	301	4.709
Verbeteruitgaven	8.511	22.034
Investerings overig	0	1.485
Totaal uitgaande kasstromen MVA	8.812	28.228
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-6.350	-26.624
Ontvangsten verbindingen	2.088	2.588
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.262	-24.036
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	48.327	28.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-46.615	-9.224
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.712	18.776
Wijziging kortgeld	410	-1.303
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-1.298	5
Toename (afname) van geldmiddelen	410	-1.303
Geldmiddelen aan het eind van de periode	-888	-1.298

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	5.128	4.868
Vergoedingen	339	44
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangsten interest	33	33
Saldo ingaande kasstromen	5.500	4.945
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	468	414
Onderhoudsuitgaven	1.194	656
Overige bedrijfsuitgaven	531	719
Betaalde interest	535	595
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	28
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven	0	
Vennootschapsbelasting	149	187
Saldo uitgaande kasstromen	2.877	2.599
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.623	2.346
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	575	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Totaal ingaande kasstromen MVA	575	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	18	202
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	0	0
Totaal uitgaande kasstromen MVA	18	202
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	557	-202
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen		0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.088	-2.588
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.088	-2.588
Wijziging kortgeld	1.092	-444
Geldmiddelen aan het begin van de periode	913	1.357
Toename (afname) van geldmiddelen	1.092	-444
Geldmiddelen aan het eind van de periode	2.005	913

Aard van de niet-DAEB activiteiten

Onze niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 413 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 verantwoorden 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 2024).

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 2024).

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 2024).

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 2024).

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 2024).

Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2024

Het bestuur van Woningstichting Wageningen verklaart dat de middelen in 2024 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woningstichting Wageningen in 2024 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Wageningen, 24 juni 2025

De heer S.M. Quint
directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2024 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 24 juni 2025 te Wageningen.

De heer S. Gerritsen
(voorzitter)

De heer R.T. van Houten
(vicevoorzitter)

Mevrouw A.M.G. Dijcks
(lid)

De heer J.D. Jorna
(lid)

Mevrouw C.A.M. Beentjes
(lid)

Overige gegevens

Overige gegevens

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

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Wageningen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Wageningen te Wageningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Wageningen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2024.
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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Wageningen 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 € 24,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het 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 € 770.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

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 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Reikwijdte van de groepscontrole

Woningstichting Wageningen staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Woningstichting Wageningen.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante groepsonderdeel Woningstichting Wageningen, waarbij wij zelf de controle 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.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Wageningen 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 noodzakelijk achten, 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 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. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Onderdeel van de werkzaamheden van de forensische specialisten betreft het uitvoeren van specifieke gegevensgerichte werkzaamheden rondom ketensamenwerking bij dagelijks onderhoud en beoordeling van de juridische kosten.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico'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 tevens naar de toelichting hierover zoals opgenomen in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting Wageningen.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de business controller en de raad van commissarissen.

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

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting Wageningen door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de business controller, het lezen van notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en rapporten met de uitkomsten van de door de business controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

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

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

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

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

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis 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.
- 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 (pagina 40 en 41) 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 woningcorporatiesector 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 we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting Wageningen 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 met governance belaste personen 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 2024 € 1.004,3 miljoen (2023: € 956,4 miljoen) wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van Woningstichting Wageningen. Woningstichting Wageningen waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 69 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 Woningstichting Wageningen. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 69 en 78 tot en met 82, 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 pagina 78 tot en met 82 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder 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 verslaggevingsvereisten.

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 66, 70, 71, 82 en 83 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Wageningen gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald doormiddel van het aanpassen van een aantal uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Woningstichting Wageningen, waarbij tevens een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Deze schattingswijziging is toegelicht op pagina 66 van de jaarrekening. 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.

Controleaanpak

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 66, 70, 71, 82 en 83 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 waarden 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, waaronder de toegelichte schattingswijziging, 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 2024 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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- De kerncijfers.
- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De overige gegevens.
- De bijlagen.

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, inclusief het volkshuisvestelijk verslag 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 2024) 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.

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2019 benoemd als accountant van Woningstichting Wageningen 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 de bepalingen bij en krachtens de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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 bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met de raad van commissarissen en het bestuur 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 het auditcomité 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.

Arnhem, 24 juni 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

Bijlagen

Algemene gegevens

Naam

Woningstichting Wageningen

Vestigingsplaats

Gemeente Wageningen

Adres

Buurtseweg 3, 6707 EZ Wageningen

Correspondentieadres

Postbus 38, 6700 AA Wageningen

Telefoonnummer

Voor huurders: 0800 – 0317

Voor andere zakelijke relaties: 0317 – 47 16 00

Website

www.wswageningen.nl

E-mailadres

info@wswageningen.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 Woningstichting Wageningen

De laatste statutenwijziging dateert van 4 maart 2025. Deze statutenwijziging vond plaats vanwege de statutaire naamswijziging van de Woningstichting naar Woningstichting Wageningen.

Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI)

Vanaf 1 januari 2021 is Woningstichting Wageningen 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

Sinds 19 juni 2000, geldig tot 17 maart 2027

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 2024 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 2024.