



# Jaarverslag 2023



# INHOUD

	BESTUURSVERSLAG
<b>1. Voorwoord</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Infographic – kengetallen (volgt nog)</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Governance en organisatie</b> .....	<b>8</b>
3.1 Organisatiegegevens .....	8
3.2 Bestuur, Management en Toezicht .....	8
3.3 Sturing van de organisatie .....	11
<b>4. Volkshuisvestelijke prestaties</b> .....	<b>15</b>
4.1 Gevarieerde woonoplossingen .....	15
4.2 Dienstverlening met verschil .....	23
4.3 Samen duurzaam .....	24
4.4 Schakel voor samenleven .....	26
4.5 Midden in de samenleving .....	27
4.6 Onze interne opgave: toegerust voor de toekomst .....	29
<b>5. Financieel verantwoord</b> .....	<b>34</b>
5.1 Beleid .....	34
5.2 Marktwaarde en beleidswaarde .....	35
5.3 Resultaat .....	36
5.4 Kasstroom .....	38
5.5 Vermogenspositie .....	39
5.6 Toekomstige ontwikkeling .....	40
<b>6 Risicomanagement</b> .....	<b>43</b>
<b>7. Verslag van de Raad van Commissarissen</b> .....	<b>50</b>
7.1 Voorwoord .....	50
7.2 Toezichtkader Raad van Commissarissen .....	50
7.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol .....	51
7.4 Verslag vanuit werkgeversrol .....	53
7.5 Over de RvC .....	54
7.6 Overleg en vergaderingen van de RvC .....	57
	<b>JAARREKENING</b>
<b>8. Jaarrekening</b> .....	<b>60</b>
8.1 Balans per 31 december 2022 voor resultaatbestemming .....	60
8.2 Winst-en-verliesrekening over 2022 .....	62
8.3 Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode) .....	63
8.4 Toelichting op de jaarrekening .....	64

8.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....	65
8.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	72
8.7	Grondslagen kasstroomoverzicht .....	78
8.8	Toelichting op de posten van de balans .....	79
8.9	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening .....	103
8.10	Toelichting op het kasstroomoverzicht .....	111
8.11	Overige toelichtingen .....	112
8.12	Balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB .....	114
8.13	Ondertekening van de jaarrekening .....	126
		<b>OVERIGE GEGEVENS</b>
<b>9.</b>	<b>Overige gegevens .....</b>	<b>128</b>
9.1	Bijlage organigram .....	128
9.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	129





# Voorwoord



## 1. VOORWOORD

In dit jaarverslag kijken we terug op 2023 en leggen we verantwoording af over onze activiteiten, volkshuisvestelijke prestaties en (financiële) resultaten. De meest kenmerkende kengetallen en prestaties worden samengevat weergegeven in een infographic.

Wonen staat nog steeds hoog op de maatschappelijke agenda. Woonveste heeft een handtekening gezet onder de woondeal voor de regio Noord-Oost Brabant. En we hebben de Nationale prestatie afspraken vertaald naar de situatie voor Woonveste. De nieuwbouw opgave is groot en uitdagend. De sterk gestegen inflatie en de hoge bouwkosten hebben veel invloed op ons werk. Voor het eerst hebben we te maken gehad met een huurverlaging in plaats van een huurverhoging.

Belangrijke opgaven zijn het verduurzamen van de woningen, zorgen voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen, huisvesten van kwetsbare doelgroepen en het faciliteren van het langer zelfstandig thuis wonen als gevolg van de sterke vergrijzing. We hebben in 2023 onze visie op Duurzaamheid vastgesteld. Verschillende (duurzaamheids)projecten en initiatieven opgestart, in ontwikkeling en of afgerond. Vaak in nauwe samenwerking met onze partners.

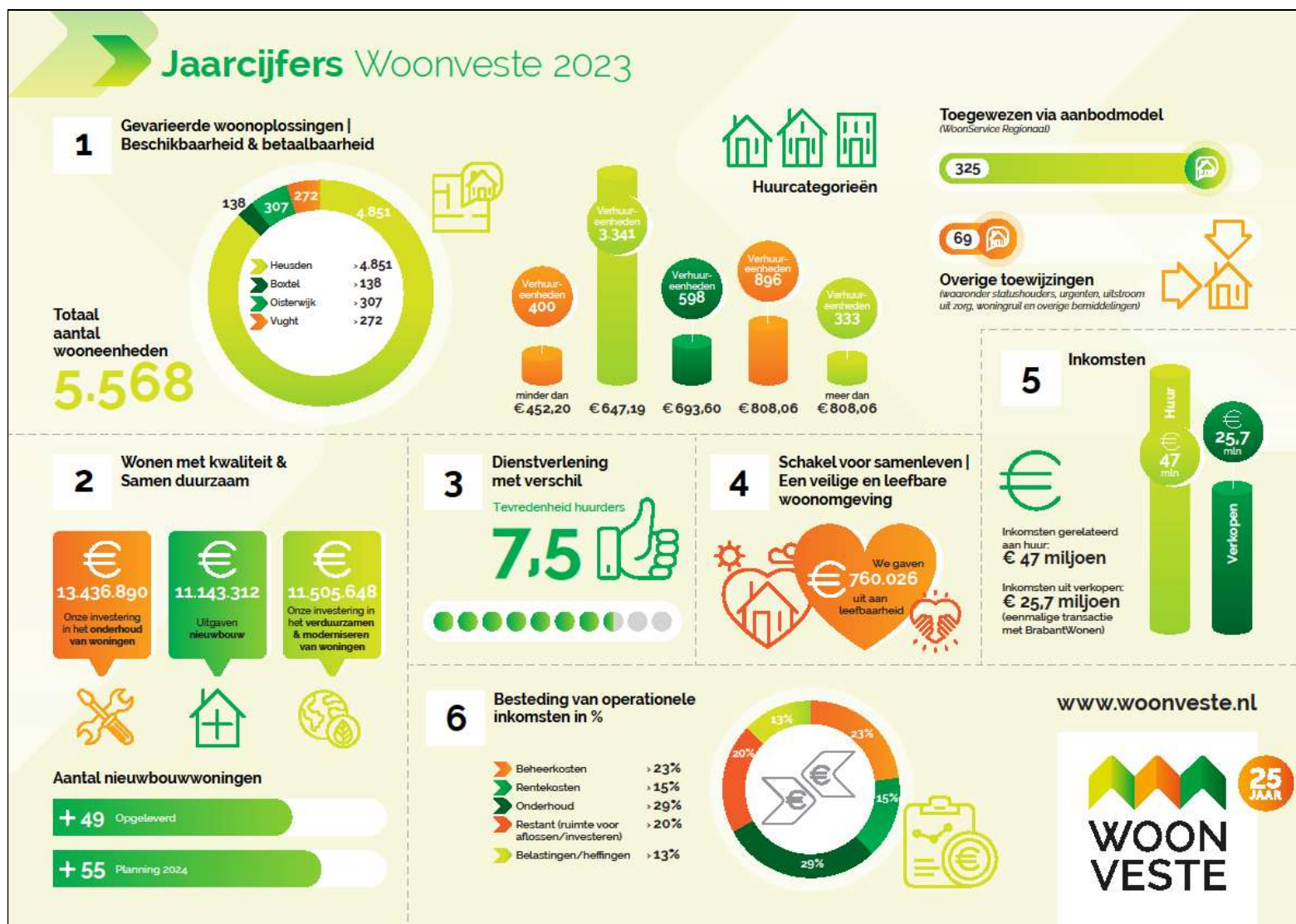
Er is flink geïnvesteerd in onze organisatie om de (toekomstige) opgaven aan te kunnen. We hebben onder andere de formatie uitgebreid en de ontstane vacatures ingevuld. Daarnaast zijn we gaan werken in de cloud. Het gebiedsgericht werken in rayonteamen werpt zijn vruchten af, vraagstukken pakken we vaker integraal op. We vinden het belangrijk om toegerust te zijn voor de toekomst om, samen met onze huurdersvereniging en samenwerkingspartners (zoals gemeente en maatschappelijke organisaties), voor onze huurders het verschil te kunnen blijven maken.

We bedanken alle medewerkers, partners en overige betrokkenen voor de geleverde inzet en prestaties in 2023. 2024 wordt wederom een jaar met uitdagende en complexe opgaven. Het is ook een jaar waarin Woonveste 25 jaar bestaat en waarin een nieuwe directeur-bestuurder is gestart. Er wordt veel van ons verwacht. Samen zetten we er weer de schouders onder.

Juni 2024

Directeur-bestuurder,  
Ernst Damen

## 2. INFOGRAPHIC – KENGETALLEN







# Governance en organisatie



## 3. GOVERNANCE EN ORGANISATIE

### 3.1 Organisatiegegevens

Stichting Woonveste is een toegelaten instelling en heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Woonveste is gevestigd in Drunen, Afrikalaan 92, 5152 MD en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545.

Het statutair werkgebied van de stichting omvat de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Woonveste exploiteerde in 2023 circa 6.700 verhuurobjecten in de gemeenten Heusden, Vught (woonkern Helvoirt), Boxtel (woonkern Esch), Oisterwijk (woonkern Haaren), Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch. Per 1 december 2023 heeft een woningruil met Brabant Wonen plaatsgevonden waarbij Woonveste haar bezit in Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch heeft verkocht en extra woningen in Heusden heeft toegevoegd aan haar voorraad.

Stichting Woonveste participeerde eind 2023 in negen verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex en is lid van coöperatie UA WoonserviceRegionaal. Woonveste kent geen nevenstructuur.

### 3.2 Bestuur, Management en Toezicht

Het bestuur van Woonveste werd in 2023 uitgeoefend door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor alle activiteiten van de organisatie; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een 'Reglement Bestuur Stichting Woonveste'. In 2023 heeft de huidige directeur-bestuurder zijn vertrek aangekondigd in verband met zijn pensionering en door de Raad van Commissarissen is de werving van een nieuwe bestuurder gestart. Begin 2024 wordt deze procedure afgerond en de overdracht aan de nieuwe bestuurder zal plaatsvinden op 1 april 2024.

De raad van commissarissen van Woonveste is in 2023 als volgt samengesteld:

- De heer ing. L. Greven voorzitter
- Mevrouw drs. C.D.M.M. Beks MBA - voorgedragen door de huurders
- De heer M. van Blokland RA
- Mevrouw mr. W van Rooij - voorgedragen door de huurders, vicevoorzitter
- De heer drs. D. Willebrands

De raad ziet toe op het handelen van het bestuur; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een 'Reglement voor de raad van commissarissen Stichting Woonveste'.

Woonveste handelt conform de uitgangspunten van de 'Governancecode voor woningcorporaties'. Ook in 2023 voldoet Woonveste aan de onderdelen van deze code. De in de code benoemde documenten zijn voor iedereen inzichtelijk via [www.woonveste.nl](http://www.woonveste.nl).

Woonveste heeft in het jaar 2023 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Er hebben geen transacties plaatsgehad waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuurslid of leden van de raad van commissarissen speelden. De accountant BDO heeft de verenigbaarheid tussen het bestuursverslag en de jaarrekening vastgesteld, de jaarrekening gecontroleerd en beoordeeld of het bestuursverslag voldoet aan de minimale wettelijke vereisten. Daarover is een goedkeurende verklaring gegeven.

#### Bestuursbesluiten 2023

De plannen voor 2023 zijn in december 2022 vastgelegd in het jaarplan. Door het bestuur werd gehandeld binnen de contouren van het jaarplan. De bestuursbesluiten zijn vastgelegd in het document Bestuursbesluiten 2023.

In 2023 zijn de onderstaande besluiten genomen door directeur-bestuurder:

- het vaststellen van de Financieringsstrategie 2023
- het instemmen met de pilot "Eén aannemer aanbesteed binnen-onderhoud". Pilot start in de Kuyperlaan in Vlijmen.
- het vaststellen van het calamiteitenplan (incl. ICT).



- het vaststellen van de uitvoeringsovereenkomst WMO met gemeente Vught.
- het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst en werkafspraken met Onder de Pannen.
- het instemmen met de inhoud van het Duurzaamheidsakkoord Boxtel en ondertekening daarvan op 8 mei 2023.
- het vaststellen huuraanpassingen per 1 juli 2023.
- het vaststellen van de Strategische Analyse 2023;
- het vaststellen van de kadernota 2024;
- het vaststellen van het jaarverslag, het bestuursverslag en de jaarrekening over 2022;
- het vaststellen van het jaarplan 2024 en het treasuryjaarplan 2024;
- het vaststellen van drie tertiaalrapportages;
- het vaststellen van de dVi voor 1 juli 2023 en de dPi voor 15 december 2023;
- het vaststellen van de geactualiseerde inkoopvoorwaarden;
- het vaststellen van het voorkeursscenario Midden-1 en de Strategische Analyse 2023 als onderbouwing daartoe als basis voor de Kaderbrief 2024;
- het vaststellen van de geactualiseerde bevoegdhedenregeling;
- het geven van toestemming voor een pilot samenwerking met Corp Support en nieuwe samenwerking met Janssen en Janssen Gerechtsdeurwaarders per 1 juli 2023;
- het vaststellen van de volkshuisvestelijke biedingen en daarvan afgeleide prestatieafspraken 2024 met gemeenten Boxtel, Vught, Heusden en Oisterwijk en de Huurdersvereniging Heusden;
- het goedkeuren om de vastgestelde periode voor extra aftoppingen medio sept 2021 - 2023 te verlengen met één jaar tot en met 2024 voor de gemeente Heusden;
- het vaststellen van de volgende startnotities:
  - o nieuwbouwprojecten: nieuwbouw fase 2c-2 Nieuwe Morgen Geerpark, herontwikkeling Pastoor Smoldersstraat, Den Hoek Helvoirt (8 woningen)
  - o groot onderhoud en verduurzaming: Priemsteeg/Ekelaarlaan Vlijmen C10042 voor verduurzaming van 13 bestaande woningen.
- het vaststellen van de volgende investeringsvoorstellen:
  - o nieuwbouwprojecten: herbouwplan Jorisakkerstraat 17-19 in Helvoirt. Het betreft 4 bebo-woningen, 24 flexwoningen De Hoge Heide in Vlijmen, realisatie van 3 woningen in het pand Burgemeester Van Houtplein 16k te Vlijmen
  - o groot onderhoudsprojecten: Marnixstraat e.o. Drunen fase 1 voor de renovatie van 50 grondgebonden woningen in complex C36060
- het vaststellen van de volgende evaluatiedocumenten;
  - o projectevaluatie (C22070): onderhoud van 49 woningen aan de Irenestraat e.o. in Oudheusden
  - o projectevalautie (C36020): groot onderhoud / verduurzaming 56 woningen Leharstraat e.o
  - o projectevaluatie (C36170): verduurzaming 31 woningen Keyserpark Drunen
  - o projectevaluatie (C3641) groot onderhoud/verduurzaming van 12 appartementen in de Vennestraat Drunen
  - o projectevaluatie (C4032): van de duurzame nieuwbouw 15 nul trede (patio) woningen aan Jacob van Lennepstraat in Vlijmen
  - o projectevaluatie (C4042): van de duurzame nieuwbouw 20 nul-trede (patio) woningen aan Von Suppéstraat in Drunen
  - o projectevaluatie (C4012)van de duurzame nieuwbouw van 11 huurwoningen Tot Morgen, fase 2b-2 Geerpark
- het goedkeuren van de aankoop van Grotestraat 68+70 in Drunen van corporatie Casade;
- het geven van toestemming voor een nieuwe werkwijze van het declareren van reiskosten- en de thuiswerkvergoeding;
- het vaststellen van de basishuur voor verhuurcomplex De Grootlaan, De Sav.Lohmanlaan, Dreeslaan (56 eenheden) en doelgroep eenheden Nassaulaan Vlijmen A t/m H, J, K t/m Q, S, U, W. (17 eenheden);
- het vaststellen geriefvergoeding in Vliedberg;
- het instemmen om de woning aan de Lombardstraat 3 en Molenstraat 9 in Heusden te verkopen;

- het akkoord gaan met de ruiling met gemeente Heusden voor de volgende percelen: de Bernhardstraat in Oudheusden voor verkoop. Het stukje grond aan de Donge in Drunen voor is aankoop;
- het goedkeuren om de complexen van Woonveste in gemeente Den Bosch en Sint-Michiëlsgestel te verkopen aan Brabant Wonen en complexen van BrabantWonen in Vlijmen aan te kopen tegen de voorgestelde koopsom onder voorbehoud van overeenstemming activa/passiva-constructie;
- het besluit om Wieldijk 4 in Heusden te verkopen vooruitlopend op het nog vast te stellen beleid en verkoopvijver. Deze woning is onderdeel van de voormalige verkoopvijver;
- het akkoord met een eenmalige uitkering van €1.000 bruto per medewerker uit te betalen bij de salarisbetaling van juli 2023;
- het besluit tot aanstelling van De Vertrouwenskamer als externe vertrouwenspersoon;
- het vaststellen Regeling melden vermoeden misstand (voorheen Klokkeluidersregeling);
- het vaststellen van de visie leveranciersmanagement 'duurzaam slimmer samenwerken';
- het goedkeuren voor de herziene Wmo samenwerkingsovereenkomst met gemeente Heusden;
- het vaststellen van het Addendum Portefeuilleplan 2021-2030;
- het geven van akkoord om de volgende drie aannemers, per perceel, voor complexmatige verduurzaming (hoofdzakelijk EFG-labels) in te zetten:
  - o Perceel 1: Drunen & Elshout, ca 110 woningen met Ballast Nedam
  - o Perceel 2: Vlijmen, Nieuwkuijk en Haarsteeg, ca 330 woningen met Knaapen
  - o Perceel 3: Esch & Haaren & Helvoirt & Oudheusden, ca 240 woningen met Casper de Haan.
- het goedkeuren van de oprichting Coöperatie Thuispoort waarmee Woonveste gaat deelnemen in het woonruimtevindingsysteem in de regio NoordOost-Brabant en Gennep;
- het vaststellen van het Sociaal reglement sloop en renovatie onder voorbehoud gekwalificeerd advies HvH;
- het besluit om een raamovereenkomst af te sluiten met Herp Solar Solutions BV voor PV-installaties voor bestaand bezit, conform het Zonnepanelenbeleid;
- het vaststellen van het Zonnepanelenbeleid vast onder voorbehoud gekwalificeerd advies HvH.

Het bestuur woonde zes keer een reguliere vergadering van de raad van commissarissen bij. Aan de orde kwamen alle onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de raad nodig was. Daarnaast waren er twee speciale themabijeenkomsten samen met RvC- en MT-leden over de vervolgstappen in het kader van duurzaamheid en hoe de doorlooptijd van projecten te versnellen en een door finance Ideas gegeven masterclass inzake het investeringsstatuut. Verder was er het jaarlijks gesprek met de RvC en de Huurdersvereniging Heusden.

Er zijn in 2023 drie tertiaalrapportages van de organisatie opgesteld, deze werden in de reguliere MT en RvC vergaderingen besproken.

De RvC is op de hoogte gesteld van alle bestuursbesluiten en alle –in de ogen van de bestuurder– relevante informatie.

In november kwamen de RvC-auditcommissie en de treasurycommissie in gezamenlijkheid bijeen voor de behandeling van het treasuryjaarplan.

De samenwerking tussen bestuur en raad van commissarissen was constructief en vond plaats in lijn met de governancecode.

## Management

Het management van Woonveste bestond in 2023 uit:

- De heer E. van den Einden                      statutair directeur, bestuurder
- Mevrouw F. den Breejen                      manager afdeling Wonen
- De heer M. de Rooij                              manager a.i. afdeling Vastgoed & Duurzaamheid
  - (tot 1-2-2023)
- De heer S. Schoonus                              manager afdeling Vastgoed & Duurzaamheid

- (per 1-2-2023)
- De heer D. van Eijck manager afdeling Bedrijfsvoering

Het management vergaderde in beginsel tweewekelijks. Bij de bespreking van verschillende onderdelen hebben de verantwoordelijke medewerkers zaken in het MT nader toegelicht. Aan de orde kwamen alle strategische en uitvoeringsgerichte actuele managementzaken. In een aantal gevallen leidde de besluitvorming tot een aanvullend besluit door de directeur-bestuurder.

In de governancecode voor woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in driejaarlijkse periodes 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De heer Van den Einden heeft in 2023 34 PE-punten behaald (in periode 2021 t/m 2023: 124 PE-punten).

### 3.3 Sturing van de organisatie

#### Ondernemingsplan

In 2019 is het ondernemingsplan 2020-2024 'Samen duurzaam (het) verschil maken' opgesteld. Hierin is de koers voor de komende jaren vastgelegd en staan onze missie, visie en kernwaarden beschreven.

Onze missie: waar staan wij voor? 'Wij werken samen aan een betaalbaar en duurzaam (t)huis voor iedereen die -om wat voor reden dan ook- onze ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een geschikte woning.'

- Samen: (in verbinding) met elkaar, met huurders en met partners.
- Betaalbaar: het bieden van een betaalbaar huis is ons bestaansrecht als corporatie; dat was zo, dat is zo en dat blijft zo.
- Duurzaam: het gaat voor ons vanzelfsprekend over een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad en bedrijfsvoering en over het beperken van de milieubelasting in brede zin, als onderdeel van onze (maatschappelijke) rol. Maar duurzaam gaat verder; ook duurzame woonoplossingen en verbindingen horen daarbij.
- (T)huis: wij bouwen en exploiteren voldoende en goede huizen, maar willen tegelijkertijd ons steentje bijdragen aan een thuis voor onze huurders. Dat gaat verder dan een huis en vraagt ook om een prettige woonomgeving en een gevoel van welkom.
- Ondersteuning: wij richten ons op mensen die anders niet aan bod komen op de vrije woningmarkt.

Onze visie op de opgave: waar wij voor gaan, is 'WELKOM bij Woonveste.' Samen en bevlogen maken wij duurzaam (het) verschil in de kernen waar wij actief zijn. Empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding met onze omgeving spelen wij in op woonvragen van nu en de toekomst. Alert op situaties die net iets anders van ons vragen dan we gewend zijn. Op weg naar een samenleving, waarin een ieder zich redt en zich thuis voelt.

Onze visie vertaalt naar zes kernopgaves:

Gevarieerde woonoplossingen	Dienstverlening met verschil	Samen duurzaam	Schakel voor samenleven	Midden in de samenleving
Betaalbare woonlasten	Tevreden bewoners	CO <sub>2</sub> -neutraal in 2050	Veilige en leefbare woonomgeving	Versterking participatie(-structuur)
Wonen met kwaliteit	Persoonlijke dienstverlening	Woonveste duurzaam	Vitale wijken: sociale draaglast en draagkracht in balans	Ondersteuning eigenaarschap huurders



Genoeg woonoplossingen	Verschil maken waar nodig	Bewustwording huurders	Sociale en fysieke opgave verbonden	Maatschappelijke legitimatie
Variatie aan woonoplossingen (met zorg)	Er op tijd bij zijn		Samenwerken in een sluitend partnernetwerk	
<b>INTERNE OPGAVE: Toegerust voor de toekomst</b>				
<p>Werken vanuit een heldere, gezamenlijke koers          We maken het verschil          Blijvend ontwikkelen: een leven lang leren          Bruggen bouwen: binnen en buiten          Randvoorwaarde: de basis op orde</p>				

In hoofdstuk 4 worden onze volkshuisvestelijke activiteiten, prestaties en resultaten in 2023 aan de hand van onze zes kernopgaves nader toegelicht.

### **Aanbestedingsbeleid**

Conform principe 5.3 Governancecode woningcorporaties heeft Woonveste een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Dit is verwoord in het aanbestedingsbeleid van Woonveste. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

### *Leveranciersmanagement*

Uiteraard hebben we ook veelvuldig contact met onze leveranciers. In 2023 stelden we een visie op leveranciersmanagement op met als titel "duurzaam slimmer samenwerken". Een van de doelen is om voor ons vastgoedonderhoud structureler en beter samen te werken met onze kernleveranciers op tactisch en strategisch niveau. In september organiseerden we een bijeenkomst voor onze belangrijkste onderhoudspartners. Daarnaast werken we aan het intern verduidelijken van rollen en taken.

### **Planning & Control**

Een heldere planning-en-controlcyclus krijgt binnen Woonveste nadrukkelijk aandacht om op de juiste wijze (bij)sturing te kunnen geven aan de financiële processen. Het vertrekpunt voor de financiële planning-en-controlcyclus vormt het ondernemingsplan. De beleidsvoornemens en de *going-concern* activiteiten worden vertaald in een jaarplan en een financiële begroting. Dit moet passen binnen het vastgestelde beleid (o.a. op de gebieden van financiën, fiscaliteiten, onderhoud en verduurzaming en nieuwbouw van woningen). Het bewaken van de uitvoering van de activiteiten vindt plaats door de tertiaalinformatie. Hiermee kan worden vastgesteld of Woonveste *in control* is. Het kan ook leiden tot bijstelling van de activiteiten en/of processen, dan wel het heroverwegen en zo nodig aanpassen van het voorgenomen beleid.

Woonveste stuurt financieel op basis van haar kasstromen. Het financieel beleid is vastgelegd. Het strategisch voorraadbeleid (portefeuilleplan) wordt periodiek geactualiseerd. De Strategische analyse 2023 heeft geleid tot aanpassing van enkele portefeuilledoelstellingen. De Nationale Prestatieafspraken zijn hierin vertaald. Hierbij is gebruik gemaakt van de scenarioanalyse.

Het bedrijfsinformatiesysteem functioneerde op een voldoende wijze voor de basisprocessen van de organisatie. Wat betreft ons primair systeem (Viewpoint van Itris) stond verdere uitnutting/interne doorontwikkeling centraal.

Op het gebied van risicomanagement heeft de jaarlijkse actualisatie weer plaatsgevonden. Belangrijke risico's waarmee Woonveste geconfronteerd zou kunnen worden zijn beschreven en mogelijke maatregelen worden aangegeven. De risico's worden 3x per jaar nadrukkelijk besproken tijdens de tertiaalrapportages. Daarnaast vindt minimaal eenmaal per jaar –zo ook in 2023– een

risico-analyse plaats met het MT. Deze wordt vervolgens geagendeerd in de auditcommissie en de RvC. Voor een beschrijving van de belangrijkste risico's verwijzen we naar hoofdstuk 6 van het bestuursverslag.

De huidige tijd kenmerkt zich door veel veranderingen en onzekerheden. Met de nieuwbouwpoging, noodzakelijke investeringen in renovatie en verduurzaming van het bestaand bezit (o.a vanuit de nationale prestatieafspraken), staat Woonveste voor een periode waarin veel investeringen gaan plaatsvinden. Daarnaast staat voor veel huurders de betaalbaarheid van de woonlasten onder druk en hebben we te maken met stijgende bouwkosten en rente. Uit het financieel meerjarenperspectief –dat voortdurend wordt geactualiseerd– blijkt, dat Woonveste op totaalniveau haar nieuwbouw, onderhoud en energetische verbeteringen aankan. Voor de periode 2024 – 2028 blijven de ratio's waar de financiële continuïteit aan getoetst wordt binnen de externe normen, dit geldt ook voor de 2e 5 jaarsperiode van 2029 – 2033. De interne signaleringsnormen worden in een aantal jaren voor de DAEB-tak overschreden. Woonveste zal de komende jaren daarom ook sterk moeten sturen op de ICR om ervoor te zorgen dat deze normen niet overschreden worden.

Woonveste bouwt uitsluitend voor de sociale doelgroep. Om ook op de wat langere termijn financieel gezond te blijven, beoordelen we mogelijke nieuwbouwprojecten kritisch en wegen af waar onze middelen het beste maatschappelijk renderen.

Het Waarborgfonds heeft Woonveste voor de periode 2023 en 2024 een passend borgingsplafond afgegeven



# Volkshuisvestelijke prestaties





## 4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

In dit hoofdstuk lichten we de volkshuisvestelijke prestaties van Woonveste in 2023 toe, we behandelen deze aan de hand van de zes thema's/opgaves die we hebben benoemd in ons ondernemingsplan 2020-2024 : 'Samen duurzaam (het) verschil maken'.

### 4.1 Gevarieerde woonoplossingen

#### 4.1.1 Betaalbare woonlasten

##### Huurbeleid

Betaalbaarheid van onze huurwoningen is het uitgangspunt van ons huurbeleid. Doel is dat zo veel mogelijk huurders een huur betalen die past bij hun besteedbaar inkomen.

In het huurbeleid zijn de kaders vastgelegd voor de nieuwe huurprijs na mutatie, de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen en verbeteringen. Er is een onderscheid gemaakt in de huurprijs bij een nieuwe verhuring en de huurprijs van zittende huurders. Voor de nieuwe verhuringen kijken we naar de gewenste basishuren, voor de zittende huurders laten we de basishuren los. We toppen bij de jaarlijkse huurverhoging niet af op streefhuren, maar gaan uit van een generieke gematigde jaarlijkse huurverhoging. In enkele kleine kernen adverteren we vrijkomende woningen via een tweehurenbeleid.

##### Huurverhoging, huurderving en huurachterstand

###### *Jaarlijkse huuraanpassing en huursom*

In 2023 was er sprake van een bijzondere situatie rond de jaarlijkse huuraanpassing. De landelijke afspraken vanuit de NPA waren het uitgangspunt. In die NPA was afgesproken om niet het (hoge) inflatiepercentage als uitgangspunt voor de huurverhoging te nemen, maar de CAO-loonontwikkeling. De huurverhoging was daardoor aanzienlijk lager dan als inflatie het uitgangspunt was geweest. Door de landelijke eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen heeft een aanzienlijk deel van de huurders een huurverlaging gekregen. Dit resulteerde erin dat de huurprijs van een deel van onze woningen is verlaagd naar €575,03. Van woningen met een energielabel E, F en G besloten we, vanwege de hoge energieprijzen de huur te bevriezen. Reguliere huurders van sociale huurwoningen kregen een huurverhoging van 2,3%, net als huurders van geliberaliseerde woningen. Huurders met een hoog inkomen in een sociale huurwoning kregen een huurverhoging van 6,6%. Alles bij elkaar heeft de huuraanpassing van 1 juli 2023 ertoe geleid dat we minder huurinkomsten (circa € 40.000 per maand) hebben dan daarvoor.

###### *Huuraanpassing bij mutatie*

Als een woning vrijkomt bij mutatie wordt de huurprijs aangepast naar de basishuur. De meeste woningen zijn gelabeld op of onder de aftoppingsgrenzen. Het gebeurt geregeld dat een woning na mutatie in huurprijs wordt verlaagd. Zo komt de woning beschikbaar voor de huishoudens met de laagste inkomens, conform ons huurbeleid. De huurprijs van zittende huurders verandert niet. Jaarlijks indexeren we de labels. Ook bekijken we periodiek of de verdeling nog juist is.

###### *Huurderving*

De huurderving (in een percentage van de huren en vergoedingen) als gevolg van leegstand is 0,88%. Leegstand langer dan veertien dagen ontstond vooral door grootschalige mutatiewerkzaamheden. Daarnaast stonden diverse woningen een langere periode leeg doordat ze werden gebruikt als proef- of rustwoningen bij projecten.

###### *Huurachterstand*

De huurachterstand is in 2023 gestegen ten opzichte van 2022. Eind 2023 lag de totale huurachterstand op 1,48%, waar het eind 2022 1,16% was. Het cijfer van eind 2023 wordt beïnvloed door een groot bedrag aan huurachterstand van een huurder van maatschappelijk onroerend goed. Deze achterstand is in januari 2024 ingelopen. Zonder deze laatste huurachterstand was de totale huurachterstand 1,30%.

Het aantal zittende huurders met huurachterstand als ook het aantal betalingsregelingen is licht gestegen ten opzichte van eind 2022. We zien een groep huurders die problemen heeft met het betalen van de rekeningen en zich bij ons meldt met het bericht dat ze de huur niet (volledig) kunnen betalen door de prijsstijgingen van dagelijkse boodschappen en andere vaste lasten. Hiermee proberen we goede afspraken te maken om olopende schulden te voorkomen.

Woonveste werkt steeds intensiever samen met de gemeente, maatschappelijk werk en de Kredietbank om zo vroeg mogelijk de huurder te ondersteunen en grote achterstanden te voorkomen. Het huurincassoproces is na de zomer in een pilot anders ingericht. We zijn een samenwerking gestart met Janssen&Janssen/CorpSupport om nog meer in te zetten op de eerste periode na het ontstaan van een huurachterstand. De insteek is dat we voorkomen dat de huurachterstand verder oploopt, zodat minder zaken doorgaan naar de deurwaardersfase, waarmee we kosten besparen voor huurders en Woonveste.

#### *Ontruiming*

In 2023 waren er geen ontruiming. Ontruiming vanwege huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Voordat tot ontruiming wordt overgegaan zijn er al vele acties ondernomen naar de betrokken huurder, onder andere door Woonveste en de deurwaarder.

### **4.1.2 Wonen met kwaliteit**

#### *Onderhoud van woningen*

De kernactiviteiten van onderhoud hebben als doel om in een kwalitatief goede woningvoorraad te voorzien. De uitdaging hierbij is om het onderhoud op een klantgerichte, efficiënte, effectieve en kostenbewuste manier uit te voeren. Om de kwaliteit van het bestaande woningbestand op het gewenste niveau te houden, voert Woonveste jaarlijks het nodige dagelijks-, contract- en planmatig onderhoud uit.

<b>Onderhoud en verbeteringen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Dagelijks onderhoud</b>	<b>6.786.638</b>	<b>4.866.992</b>
Kosten mutatieonderhoud	3.781.167	2.579.658
Kosten reparatieonderhoud	3.005.471	2.287.334
<b>Planmatig onderhoud</b>	<b>5.376.254</b>	<b>4.552.766</b>
Kosten regulier planmatig onderhoud	4.582.222	4.095.032
Kosten individueel planmatig onderhoud (IPO)	794.032	457.734
<b>Contractonderhoud</b>	<b>2.076.899</b>	<b>2.159.698</b>
<b>Totaal Onderhoud</b>	<b>14.239.791</b>	<b>11.579.456</b>
Renovatieprojecten	10.347.977	7.425.963
Overige verbeteringen bestaand bezit	880.907	866.421
<b>Totaal Investerings</b>	<b>11.228.884</b>	<b>8.292.384</b>

### *Mutatieonderhoud*

Bij iedere mutatie wordt gekeken wat de strategie van de woning is. Vervolgens wordt de woning beoordeeld op de technische staat, inrichting conform beleid en verhuurbaarheid. Indien noodzakelijk worden gebreken hersteld en wordt binnenonderhoud uitgevoerd om de woning op de gewenste basiskwaliteit te krijgen.

De uitgaven voor mutatieonderhoud zijn hoger dan verwacht bij het opstellen van de begroting 2023. Zowel het aantal huuropzeggingen als de kosten per mutatie lagen hoger dan vooraf ingeschat. De stijgende kosten per mutatie zijn onder andere het gevolg van een achterstand in de planmatige aanpak van badkamers, keukens en toiletten (BKT), waardoor we steeds meer badkamers, keukens en toiletten vervangen bij mutatie.

Ook het doorstroombeleid zorgt voor hogere mutatiekosten: huurders van 65 jaar en ouder konden eind 2022 vanuit eengezinswoningen met voorrang doorstromen naar 2 nieuwbouwprojecten met seniorenwoningen. Sinds de zomer van 2023 kennen we een 65+ doorstroomregeling voor reguliere seniorenwoningen. Degenen die doorstroonden naar een seniorenwoningen lieten een eengezinswoning achter die zij vaak tientallen jaren bewoond hadden. Daarnaast zagen we een toename van het aantal huuropzeggingen van oudere eengezinswoningen als gevolg van het overlijden van de huurder, die ook tientallen jaren in de woning woonde. De overleden huurders, maar zeker ook de degenen die doorstromen naar een seniorenwoning, laten vaak een woning achter die veel (binnen)onderhoud nodig heeft. Dat betekent dat bij mutatie badkamer, keuken, toilet vervangen moet worden, en vaak ook andere werkzaamheden nodig zijn, zoals stucwerk, vervangen zachtboard plafonds, aanpassen elektra ed.

Gedurende het jaar zijn nieuwe prijsafspraken gemaakt voor standaardwerkzaamheden bij vervanging van keukens, badkamers, toiletten en veel voorkomende zaken als stucwerk. Door de stijging van de bouw- en loonkosten zijn de prijzen in de nieuwe afspraken hoger dan de prijzen die eerder werden gehanteerd. De prijsstijging is hoger dan de indexering waar we in de begroting rekening mee hadden gehouden. Deze nieuwe prijzen gelden voor zowel mutatieonderhoud, reparatieonderhoud als IPO's.

Bij woningen waar zeer forse investeringen nodig waren om ze weer te laten voldoen aan de eisen van deze tijd, is steeds afgewogen of verkoop een optie zou zijn. Hierbij is de samenwerking opgezocht met het AM-team, om de afweging vanuit de totaalportefeuille te maken. Daarbij is ook gekeken naar zaken als ligging, woninggrootte en bijdrage aan de wensportefeuille. Zo is uiteindelijk ondanks de verkoopstop van 3 woningen besloten ze te verkopen, waarvan 1 in 2023 is verkocht en de 2 andere begin 2024 van eigenaar wisselen. Bij andere woningen is de bewuste keuze gemaakt om ze in portefeuille te houden en er in te investeren.

### *Reparatieonderhoud*

De uitgaven voor reparatie onderhoud zijn fors toegenomen ten opzichte van 2022 en hoger dan verwacht bij het opstellen van de begroting. Dit heeft meerdere oorzaken:

- We hebben te maken met ouderdom van ons bezit wat niet via planmatig onderhoud is (of kon worden) opgepakt, zoals rioleringsproblematiek, badkamers, keukens en toiletten die o.b.v. klacht vervangen moeten worden vanwege lekkages of zeer slechte staat, en buitendeuren die vervangen moeten worden. We zien dit soort meldingen afgelopen jaren steeds meer toenemen.
- We hebben te maken met enkele bijzondere situaties zoals verzakking van diverse vloeren in Oudheusden, wat forse kosten met zich meebrengt.
- Vanaf eind 2022 is de problematiek rond schimmelvorming enorm toegenomen, veroorzaakt doordat huurders vanwege de hoge energieprijzen niet meer stoken en niet goed ventileren. Is er eenmaal schimmel aanwezig, dan is het lastig om dit goed te bestrijden. Dit brengt forse kosten met zich mee.
- We merken dat huurders meer van Woonveste verwachten dan in het verleden en vaker bellen met een reparatieverzoek. Ook zien we het aantal klachten na afhandeling van een gebrek toenemen, waardoor er steeds meer juridische procedures opgestart worden. Hierdoor zijn we meer kosten kwijt aan technische onderzoeken die onze zaken ondersteunen.
- In november/ december is er uitzonderlijk veel regen gevallen, waardoor er veel waterschade gemeld is, van lekkages via daken of gevels, maar ook ondergelopen kelders, kruipruimtes,



liftschachten en parkeergarages. Er is een melding gedaan bij onze verzekering, omdat een deel van deze kosten misschien vallen onder de waterschadeverzekering van onze opstalverzekering.

- De loon- en bouwkostenstijgingen en nieuwe afspraken met aannemers (zie onder mutatieonderhoud)

#### *Regulier planmatig onderhoud*

Onder regulier planmatig onderhoud worden werkzaamheden verstaan als schilderwerk, vervangen van kozijnen, voegwerk, dakbedekking, dakgoten en complexgewijs binnenonderhoud (douche, toilet, keuken). Voor 2023 was hiervoor € 5,954 mio begroot. De besteding is circa €4,582 mio. Er is minder uitgegeven dan begroot. Circa € 650.000,- is overloop en is opnieuw begroot in 2024. Daarnaast is de onderbesteding te verklaren door verkoop van complexen en lager kosten voor een MAS ventilatiesysteem.

Ten behoeve van het RGS gevelonderhoud zijn bestaande schildersbedrijven geïnformeerd over het selectieproces. In januari 2024 staan de presentaties van de bedrijven gepland waarna we een keuze kunnen maken.

#### *Individueel planmatig onderhoud*

Indien huurders in het verleden niet hebben deelgenomen aan het geplande binnenonderhoud, kunnen zij na 5 jaar hiervoor alsnog in aanmerking komen. We hebben in 2023 meer individuele keuken-, badkamer- of toiletvervangingen uitgevoerd dan begroot. Ook de gemiddelde kosten zijn hoger dan vooraf ingeschat. De kosten komen dan ook uit boven de begroting. Het hoge aantal individuele vervangingen komt voort uit de nasleep van de corona-lockdown en het stil leggen van de uitvoering in de corona-periode, waardoor in 2023 een inhaalslag is gemaakt.

#### *Contractonderhoud*

Woonveste heeft kortcyclisch regulier onderhoud zoals cv-ketelonderhoud en -vervanging middels (raamwerk)overeenkomsten uitbesteed aan vaste samenwerkingspartners. Voor 2023 is € 2.018.000 begroot en €2.076.899 uitgegeven.

#### *Meerjarenonderhoudsbegroting*

De basis voor doeltreffend vastgoedbeheer wordt gevormd door een meerjarenonderplanning (MJOP) en de financiële vertaling daarvan – de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Op complexniveau moeten de vastgoedelementen en de technisch staat ervan in beeld zijn. Conditiemetingen zijn daarbij van belang. In 2023 is door adviesbureau Raderadvies B.V. voor circa een derde van de vastgoedportefeuille de conditie gemeten en hoeveelheden nagekeken. Het restant van de portefeuille staat gepland voor 2024.

#### *Investeringen*

De investeringen in energetische kwaliteit worden behandeld in het hoofdstuk "Samen duurzaam". De overige investeringen in 2023 betroffen onder andere investeringen in basisuitrusting op verzoek van huurders, veiligheid en langer thuis.

#### *Asset management (AM)*

In 2023 is de strategische visie op de opgave integraal opgesteld en doorgerekend als basis voor het nieuwe begrotingsjaar. We hebben hierbij gebruik gemaakt van de applicatie SAM. Via analyse van beleidsvarianten zijn we tot een voorkeursscenario gekomen. Verbeterde inzichten vanuit o.a. VABI en de MJOB zijn hierin geïntegreerd. Dit is in samenwerking met de afdelingen Wonen en V&D vertaald naar strategieën per complex. Meer specifiek gaat het hierbij om het uitlijnen van de verduurzamingsopgave binnen de bestaande voorraad en het herijken van de verkoopvijver. Dit stelt ons in staat om efficiënt te sturen op de opgave en (tussentijds) bij te sturen wanneer daar aanleiding toe is.

In het tweede tertiaal hebben complexsessies plaatsgevonden. Er wordt dieper ingezoomd op de complexen en hun bijdrage aan de opgave (strategische doelen). Gewijzigde strategielabels zijn in het derde tertiaal vastgesteld.

### 4.1.3 Genoeg woonoplossingen

De vraag naar woningen is groot. De druk op de woningmarkt loopt op, net als elders in het land. Jaarlijks wordt een klein deel van ons bezit opnieuw verhuurd. Ook hebben we een nieuwbouwprogramma dat bijdraagt aan een betere match tussen vraag en aanbod.

#### Portefeuilleplan 2021 – 2030

Het Portefeuilleplan 2021 – 2030 is op de volgende onderdelen geactualiseerd. De beoogde omvang van de woningvoorraad in 2030 is verder verruimd. De doelstellingen op het gebied van verduurzaming zijn herzien in het licht van de Nationale Prestatieafspraken. De onderlegger hiervoor is de vastgestelde beleidsvariant, zoals eerder onder het kopje AM is toegelicht. De wijzigingen die hieruit voort zijn gekomen zijn verwerkt in een addendum op het portefeuilleplan.

#### Nieuwe verhuringen

We verhuurden in 2023 394 woningen, waarvan 49 nieuwbouwwoningen. 378 woningen verhuurden we als sociale huurwoning en 16 als geliberaliseerde woning.

De mutatiegraad bedroeg 7,1%. Dit was hoger dan in 2022, toen het 6,5% was.. 37 garages zijn opgezegd en opnieuw verhuurd.

<b>Verhuringen</b> <b>Bron: Viewpoint</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aantal nieuwe verhuringen (inclusief nieuwbouw)	394	361
Mutatiegraad afgelopen 12 maanden	7,1%	6,5%
Percentage passend toegewezen	100,0%	99,4%
Percentage verhuurde sociale woningen aan primaire doelgroep; inkomenstoetsing	100,0%	100,0%
<b>DAEB-woningen</b> <b>Bron: WoonServiceRegionaal</b>		
Verhuurde woningen	378	343
Populariteitsgraad	201	184
Aanbiedingsgraad	2,1	2,1
<b>Niet-DAEB-woningen</b> <b>Bron: WoonServiceRegionaal</b>		
Verhuurde woningen	16	18
Populariteitsgraad	147	104
Aanbiedingsgraad	1,7	2,4

#### Woonruimteverdeling

We adverteren onze woningen via WoonService Regionaal. Dat doen we via het aanbodmodel waarin degene met de langst opgebouwde inschrijfduur als eerste een woning of garage krijgt aangeboden. Van de 394 woningen verhuurden we er 325 via het aanbodmodel. 69 woningen werden op een andere manier verhuurd, via directe bemiddeling.

#### Populariteit geadverteerde woningen

Er kwamen in 2023 gemiddeld 198 reacties op een geadverteerde huurwoning (DAEB en niet-DAEB samen). Vooral eengezinswoningen zijn populair. De gemiddelde inschrijfduur van nieuwe huurders is 11 jaar.

#### Directe bemiddelingen

Een deel van de vrijkomende woningen is via directe bemiddeling verhuurd.

- Er gingen 5 woningen naar urgenten met een medische of sociale urgentie. Ook verhuurden we 5 woningen voor woningzoekenden die uitstroomden vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Hierover zijn in het kader van de regionale matchingstafel afspraken gemaakt met de gemeente en de regio Hart van Brabant.

- 25 woningen werden toegewezen aan statushouders, 10 meer dan in 2022. Ondanks de stijging in het aantal toegewezen woningen werd de taakstelling door de gemeente Heusden niet gehaald, net als in veel andere gemeenten in Nederland. We zijn samen met de gemeente Heusden aan het zoeken naar manieren om de achterstand op de taakstelling in te lopen. In de gemeente Vught, Haaren en Boxtel dragen we bij naar rato van het bezit en mogelijkheden binnen de beperkte aantallen verhuizingen die we hebben in deze gemeenten.
- Andere bemiddelingen betreffen onder meer aangepaste woningen voor kandidaten vanuit de WMO (gemeente) en aanleunwoningen in de Grevelingen waarvoor de zorgorganisatie de kandidaat-huurder aandroeg.

Met de gemeente Heusden is de afspraak dat we maximaal 15% van onze sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroepen vergunninghouders, urgenten en uitstroom uit zorg. In 2023 kwamen we uit op 10%. Dat het percentage niet hoger is, komt doordat er dit jaar minder urgenten en minder uitstromers uit zorg waren dan vooraf verwacht. Het aantal te huisvesten statushouders was daarentegen veel hoger dan in 2022.

Bij de toewijzing streven we er naar een passende woning te vinden waarbij we ook kijken naar de draagkracht van onze wooncomplexen en buurten.

#### *Start pilot 65+ doorstroomregeling*

Eind 2022 en begin 2023 verhuurden we een deel van de nieuwbouw seniorenwoningen aan de Von Suppéstraat/ Chopinstraat en Jacob van Lennepstraat met voorrang voor huurders van Woonveste. Dit was succesvol. Er was veel animo onder huurders van 65 jaar of ouder om hun eengezinswoning te verruilen voor een van deze woningen.

In de zomer zijn we gestart met de 65+ doorstroomregeling voor onze reguliere seniorenwoningen. Doel van de regeling is omde stap naar een gelijkvloerse woning kleiner te maken. Tegelijkertijd kunnen we de achtergelaten eengezinswoning aanbieden aan andere woningzoekenden. Huurders van woningen die ouder zijn dan 65 jaar en in een eengezinswoning wonen, kunnen zich vanaf de zomer van 2023 aanmelden voor deze regeling. Dit leverde ongeveer 60 aanmeldingen op. Zij mogen vervolgens met voorrang reageren op seniorenwoningen met het doorstroomlabel. Ook behouden zij, onder bepaalde voorwaarden, hun huidige huurprijs. In 2023 hebben we de eerste 3 woningen volgens de 65+ doorstroomregeling verhuurd, in 2024 neemt dit aantal toe. Na een jaar evalueren we de pilot en besluiten we of we hier vervolg aan geven.

#### *Inkomenstoets passend toewijzen en staatssteunregeling*

Bij het toewijzen van woningen hebben we te maken met een toets op inkomen vanuit de wet passend toewijzen en met de staatssteunregeling.

Vanuit passend toewijzen moet minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen onder de benoemde inkomensgrens een woning toegewezen krijgen onder de vastgestelde huurprijsgrenzen, de aftoppingsgrenzen.

Voor de staatssteunregeling geldt de norm dat minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen toegewezen moet worden aan mensen met een inkomen onder €44.035 (1 persoon) of €48.625 (2 of meer personen).

We bleven in 2023 voor zowel passend toewijzen als staatssteunregeling binnen de normen.

#### *Woonruimtevindingsysteem Noordoost-Brabant en Gennep*

Samen met zeven corporaties actief in de woningmarktregio Noordoost-Brabant hebben we in 2023 hard gewerkt aan de tot standkoming van één nieuw en breder regionaal woonruimtevindingsysteem: Thuispoort. Zo willen we woningzoekenden in de regio nog beter helpen bij het vinden van een passende woning. Daarnaast beogen we met Thuispoort de samenwerking tussen corporaties te versterken. In 2023 is gestart met de implementatiefase. De planning is om in mei 2024 live te gaan.

#### *Nieuwbouw*

Om het huidige woningtekort aan te pakken is er vanuit Woonveste veel inzet op nieuwbouw. De realisatiekracht van nieuwbouw wordt bepaald door een complex samenspel van factoren, zoals



onder andere flora en fauna regelgeving, stikstof problematiek, capaciteit aannemers en levertijden.

#### Nieuwbouwopgave gemeente Heusden

Op 9 maart 2023 is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant ondertekend. Dit betekent voor Woonveste de realisatie van extra sociale huurwoningen voor 2030. Dit is meer dan eerder in de Woonvisie/coalitieakkoord opgenomen. Deze extra opgave is verwerkt in de wensportefeuille.

In de Woonvisie/coalitieakkoord heeft de gemeente Heusden gecommuniceerd dat in het nieuwbouwprogramma t/m 2025 gestreefd wordt naar minimaal 300 sociale huurwoningen en de ambitie 400 is. Bij deze aantallen was nog geen rekening gehouden met de ophoging van aantallen vanuit de regiodeals in het kader van de nationale prestatieafspraken.

In 2023 is gewerkt aan de onderstaande projecten in de diverse fases van ontwikkeling met de verschillende bijbehorende werkzaamheden.

#### **Opleveringen nieuwbouw 2023**

We hebben in 2023 49 NOM-woningen opgeleverd, te weten:

- Geerpark (Vlijmen): 32 woningen
- Von Suppéstraat (Drunen) 10 woningen
- Beekdal (Haaren): 7 woningen

#### *Verkoop*

In het portefeuilleplan zetten we in op vermindering van het aantal verkopen, als een van de maatregelen om te zorgen voor meer beschikbare sociale huurwoningen. De woningen die voorheen gelabeld waren voor verkoop, zijn afgelopen jaren mutatie doorverhuurd, tenzij er sprake was van specifieke omstandigheden, bijvoorbeeld qua ligging of kosten, waardoor verkoop toch de voorkeur had. In 2023 is 1 woning verkocht.

Er is 1 koopgarantwoning teruggekocht dit jaar. Deze woning is vervolgens doorverkocht op de vrije markt.

#### *Verhuureenheden*

Op de peildatum 31 december 2023 heeft Woonveste 6.680 verhuureenheden in eigendom. In de volgende tabel is de verdeling in DAEB- en niet-DAEB- eenheden opgenomen, waarbij is aangesloten bij de typeringen volgens de marktwaardeberekening.

<b>Aantal verhuureenheden</b>	<b>2023</b>			<b>2022</b>		
	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Totaal</b>	<b>DAEB</b>	<b>Niet-DAEB</b>	<b>Totaal</b>
Woningen	4.844	724	5.568	4.807	757	5.564
Parkeergelegenheden	0	827	827	0	827	827
BOG, MOG, ZOG	281	4	285	386	4	390
<b>Totaal</b>	<b>5.125</b>	<b>1.555</b>	<b>6.680</b>	<b>5.193</b>	<b>1.588</b>	<b>6.781</b>

BOG, MOG, ZOG staat voor bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk onroerendgoed en zorgonroerendgoed (intramurale zorgeenheden).

Het bezit is als volgt verdeeld over de gemeenten:

<b>Aantal verhuureenheden</b>	<b>Heusden</b>	<b>Boxtel</b>	<b>Oisterwijk</b>	<b>Vught</b>	<b>Totaal</b>
Woningen	4.851	138	307	272	5.568
Parkeergelegenheden	811	0	9	7	827
BOG, MOG, ZOG	265	0	0	20	285
<b>Totaal</b>	<b>5.927</b>	<b>138</b>	<b>316</b>	<b>299</b>	<b>6.680</b>

### Woningen

In 2023 is de voorraad toegenomen met 49 nieuwbouwwoningen. Per 1 december 2023 heeft de ruiltransactie met BrabantWonen plaatsgevonden, daarmee zijn 102 woningen en 85 ZOG en 3 MOG eenheden uit s-Hertogenbosch en Berlicum overgedragen aan de Bossche corporatie BrabantWonen en zijn 56 woningen in Vlijmen overgenomen van hen. Daarnaast hebben we van Casade een complex aangekocht in Drunen, bestaande uit 9 eenheden. Dit wordt nu aan de gemeente verhuurd voor het huisvesten van vluchtelingen. Verder is er 1 andere woning verkocht (Burgemeester van der Venstraat 3.) en zijn er 22 woningen aan de Pastoor Smolderstraat gesloopt in verband met toekomstige nieuwbouw. Ook heeft er een transformatie plaatsgevonden van de 3 kamers aan de Wilgenstraat tot 1 reguliere woning. Bovendien zijn de 18 ZOG verhuureenheden aan de Nassaulaan omgezet naar 17 woningen en 1 MOG eenheid. Tenslotte zijn er 33 woningen geherclassificeerd van Niet-DAEB naar DAEB.

De woningen zijn ingedeeld in huurcategorieën. Onderstaand een overzicht hiervan:

Huurcategorieën	Aantal
Minder dan € 452,20	400
€ 647,19	3.341
€ 693,60	598
€ 808,06	896
Meer dan € 808,06	333
Totaal	5.568

Hieronder een overzicht van de huurcontracten van de woningen, verdeeld naar gereguleerd en geliberaliseerd (zie 8.5.3.1).

Soort contract woningen	Heusden	Boxtel	Oisterwijk	Vught	Totaal
Gereguleerd - DAEB	4.221	124	272	227	4.884
Gereguleerd - niet -DAEB	333	8	21	26	388
Geliberaliseerd - niet-DAEB	297	6	14	19	336
Totaal	4.851	138	307	272	5.568

### Overige verhuureenheden

Woonveste verhuurt 271 zorgeenheden aan zorgorganisaties. Daarnaast heeft Woonveste 827 parkeergelegenheden (garages en parkeerplaatsen) in bezit. Het bedrijfsonroerendgoed omvat 4 eenheden en betreft onder andere een huisartsenpraktijk. Het maatschappelijk vastgoed betreft onder andere de MFA Caleidoscoop in Vlijmen, ontmoetingsruimtes ten behoeve van zorgwoningen, wijkwinkel en buurtcentra. Dit zijn in totaal 10 eenheden.

#### 4.1.4 Meer variatie aan woonoplossingen (met zorg)

##### Wonen met zorg of begeleiding: actieprogramma 'Weer thuis' in Hart van Brabant

Mensen met een zorg- en begeleidingsbehoefte hebben soms andere woonoplossingen nodig. In de regio Hart van Brabant werken gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties samen onder de noemer 'Weer Thuis'. Er zijn afspraken vastgelegd over de spreiding van uitstromers uit zorg-/opvangvoorzieningen via de regionale matchingstafel. De matchingstafel koppelt mensen aan een gemeente, waarbij de woningcorporatie vervolgens zoekt naar een geschikte woning en de benodigde zorg wordt bepaald door de gemeente en betrokken zorgpartij.

Waar nodig benutten we bij woningtoewijzing de mogelijkheden om aanvullende afspraken op te nemen in het huurcontract. Woont men er eenmaal, dan zorgen we ervoor dat we regelmatig met elkaar evalueren hoe het gaat.

In de regio Hart van Brabant is met corporaties, gemeenten en zorgpartijen gewerkt aan een regionale woonzorgvisie. We namen vanuit Woonveste deel aan enkele werkgroepen. De planning is dat de regionale woonzorgvisie in 2024 wordt vastgesteld en er vervolgens regionale afspraken worden uitgewerkt over bijvoorbeeld woonvormen en fair share, de verdeling van bijzondere doelgroepen binnen de regio. Met de gemeente stemmen we de inzet en lokale betekenis af.

## 4.2 Dienstverlening met verschil

### 4.2.1 Tevreden huurders

Het KWH Huurlabel is een instrument dat de organisatie ondersteunt bij het monitoren van de tevredenheid en verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening. Dit alles op basis van het oordeel van onze huurders. Het is ook een middel om de prestaties op het gebied van de kwaliteit van dienstverlening te laten zien aan onze belanghouders en ze te spiegelen aan andere corporaties.

De volgende onderdelen zijn gemeten:

Labelonderdelen KWH	2023	2022	Landelijk 2023
Algemene dienstverlening	7,2	7,4	7,1
Nieuwe woning	7,8	7,5	7,7
Reparaties	7,7	7,8	7,9
Onderhoud	7,0	6,8	7,5
Huur opzeggen	7,8	7,9	7,9
<b>Gemiddeld</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,6</b>

De KWH-scores van einde 2023 zijn positief. De onderdelen nieuwe huurders, reparatie en vertrokken huurders liggen rond het landelijk gemiddelde. Het onderdeel (planmatig) onderhoud blijft achter en scoort een 7, ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 7,5 is.

Helaas hebben we door de lagere score op onderhoud het KWH-keurmerk niet behaald. Het is vooral de informatie voorafgaand aan het onderhoud waarop we slechter scoren dan landelijk. Over de uitvoering zelf is men wel tevreden. We zijn actief bezig om het proces van informatievoorziening te verbeteren, zodat we de tevredenheid op dit punt kunnen verhogen.

Eind 2023 is het huurdersoordeel vanuit de Aedes benchmark bekend geworden. We hebben een C-score behaald, waar we vorig jaar nog een B haalden. De verklaring hiervoor is dat de reparatieverzoeken tijdens de gemeten periode wat minder gewaardeerd werden. Kijken we naar het gehele jaar 2023, dan ligt het cijfer voor reparatieonderhoud wel rond het landelijk gemiddelde.

Prestatieveld Huurdersoordeel	Woonveste score 2023	Gemiddelde sector	Letter 2023	Woonveste score 2022
Nieuwe huurders	7,6	7,7	B	7,9
Huurders met reparatieverzoek	7,2	7,6	C	7,3
Vertrokken huurders	7,6	7,4	C	7,8

In april organiseerden we een luisterpanel, waarbij collega's in een aparte zaal keken en luisterden naar de ervaringen die onze huurders met Woonveste hebben. Thema's als reparatieverzoeken, renovatie, dienstverlening en leefbaarheid kwamen langs. Voor de aanwezige collega's was het een waardevolle avond, waarin we nog beter leerden wat er leeft en wat er nodig is om onze dienstverlening te verbeteren.

De uitkomsten van het luisterpanel vormen input voor het verbeteren van het reparatieverzoekenproces. Na de zomer zijn we hiermee gestart. Doel is om het

reparatieverzoekenproces meer klantvriendelijk, efficiënt en volgbaar in te richten. We bespraken eind 2023 het gewenste proces met collega's en onze vaste bouwkundig aannemers. We gebruiken de eerste helft van 2024 om het proces opnieuw in te richten en verwachten na de zomer van 2024 via het nieuwe proces te kunnen gaan werken.

#### *Klachten*

Er zijn 52 klachten geregistreerd in onze interne klachtenprocedure. Naast dat individuele terugkoppeling plaatsvindt, wordt ook intern gekeken welke mogelijke verbeterpunten er zijn naar aanleiding van de klacht. De klachten gaan over uiteenlopende onderwerpen, bijvoorbeeld ontevredenheid over de wijze van afhandeling van het reparatieverzoek en te lang wachten totdat er een oplossing is voor het technische probleem in de woning.

Er is in 2023 geen klacht ingediend bij de gezamenlijke onafhankelijke regionale klachtenadviescommissie (KAC), waarin we samenwerken met 4 andere regionale corporaties. Per 1 januari 2024 gaat de regionale klachtencommissie woningcorporaties van start, een samenwerking tussen 9 corporaties in de regio Noord-Oost Brabant. Onze eerdere regionale klachtenadviescommissie is daarmee opgehouden te bestaan.

De Huurcommissie deed in één zaak uitspraak over een verzoek van een huurder voor huurverlaging op basis van een gebrek aan de woning. De klacht is niet ontvankelijk verklaard.

#### **4.2.2 Persoonlijke dienstverlening en verschil maken waar nodig**

Huurders en woningzoekenden kunnen op diverse manieren contact zoeken met ons: via telefoon, e-mail, klantportaal of door ons kantoor te bezoeken. Daarnaast organiseren we spreekuren in diverse kernen, of gaan we op huisbezoek. De wijze van contact is afhankelijk van de voorkeur van de huurder en van het onderwerp.

Verskil maken waar nodig betekent dat we voor bepaalde situaties afwijken van het standaardbeleid. Dit doen we door steeds na te denken wat een passende oplossing is. Daarbij wegen we af of er echt sprake is van maatwerk of iets waarvoor nieuw beleid gewenst is. Gedurende het jaar besteedden we binnen de organisatie aandacht aan het thema verschil maken en maatwerk.

#### *Participatie en activiteiten tijdens planmatig onderhoudsprojecten en nieuwbouw*

Tijdens de uitvoering van groot onderhoud zet Woonveste activiteiten in om bewoners gericht en persoonlijk te informeren en te begeleiden. In 2023 speelde dit bij de Meester Driessenstraat e.o., Priemsteeg en Ekelaarlaan in Vlijmen, de Marnixstraat e.o. in Drunen. We gaven nieuwsbrieven uit, gingen op huisbezoek en hielden spreekuren in modelwoningen. Onderhoudsprojecten zijn een uitstekend gelegenheid om huurders te leren kennen. Zo organiseerden we opruimdagen en ontmoetingsmomenten, met het doel om huurders tijdens de werkzaamheden een hart onder de riem te steken, te horen wat er speelt en beter kennis te laten maken met elkaar.

Tijdens de realisatie van de nieuwbouwwoningen organiseerden we ook diverse activiteiten, zoals kijkmomenten en inmeetmiddagen. Zo maken bewoners kennis met medewerkers van Woonveste, met hun toekomstige burens en voelen zich direct verbonden met hun nieuwe leefomgeving.

#### **4.2.3 Er op tijd bij zijn**

Er komen meer mensen met een zorgvraag, een complexe achtergrond of onvoldoende zelfredzaamheid in een van onze huurwoningen wonen. Hierbij kunnen zich achter de voordeur problemen manifesteren zoals verwaarlozing, vervuiling en eenzaamheid. We spannen ons in om zichtbaar te zijn in de buurten en kernen en achter de voordeur te komen, om zo problemen tijdig te signaleren. Onze buurtbeheerders hebben hierbij een belangrijke rol. Zij houden kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders en zijn veel in onze buurten en kernen te vinden.

### **4.3 Samen duurzaam**

In 2050 moeten alle sociale huurwoningen energieneutraal zijn. Door het wonen CO<sub>2</sub>-neutraal te maken, dragen corporaties bij aan de afspraken uit het Klimaatakkoord. Woonveste heeft in 2023 duurzaamheidsbeleid herijkt. Aanleidingen hiervoor waren de ontwikkelingen rondom Nationale prestatieafspraken, regelgeving, energie-armoede en de behoefte aan heroverweging van het beleidsstandpunt inzake zonnepanelen.



#### **4.3.1 Herijking duurzaamheidsbeleid**

In het duurzaamheidsbeleid zijn 8 acties geformuleerd waar Woonveste de komende jaren mee aan de slag gaat. Dit zijn:

- Complexmatig verduurzamen van circa 700 woningen
- Individueel verduurzamen van circa 170 woningen
- Uitfaseren enkel glas bij circa 175-200 woningen
- Verledten
- Pilot hybride warmtepompen
- Plaatsen PV panelen
- Klimaatadaptieve maatregelen
- Circulariteit

#### *Energieprestatie conform de NTA8800*

In 2023 hebben we de afgemelde labels als leidraad genomen voor de verduurzamingsprojecten. De energielabels van ons bezit zijn als volgt verdeeld. A labels of hoger 30,2%, BCD labels 60,3%, EFG labels 9,5%. Het gemiddelde van ons bezit zit op dit moment op een C label, gezien de EP2 score van 191.11 (waarde voor label C zit tussen 190.01 – 250)

#### *Onderzoek warmtenet Vliedberg*

Woonveste heeft een intentieovereenkomst getekend waarin Warm Vliedberg (de warmtecoöperatie in oprichting, ontstaan vanuit het G1000 Burgerberaad), gemeente Heusden, warmtepartner Kelvin B.V. en Woonveste samen gaan zij onderzoeken wat de beste manier is om Vliedberg aardgasvrij te krijgen. Onderzocht is welke concepten er zijn om aardgasvrij te worden, welke samenwerkingsvorm mogelijk is, wat per partij meespeelt om tot keuze te komen (bv. lage lasten voor de huurder en betrouwbare techniek vanuit Woonveste) en wat de voor- en nadelen zijn van de verschillende concepten. De keuze is gemaakt om 3 concepten (de individuele warmtepomp en een collectief warmtenet op 2 temperaturniveaus) specifiek uit te werken. Begin 2024 wordt dit naar beslisriteria verder uitgewerkt en wordt de businesscase opgesteld. Zodat een principekeuze voor verdere uitwerking gemaakt kan worden. Bij keuze voor een collectieve oplossing zal dit leiden tot een Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

#### *SoortenManagementPlan (SMP)*

De gemeente Heusden heeft in 2023 in nauw overleg met Woonveste een Europese aanbesteding georganiseerd voor een Soortenmanagementplan (SMP). De opdracht voor het opstellen van een SMP is door de gemeente verstrekt. Woonveste draagt bij aan de kosten hiervan en heeft zitting in de projectgroep.

#### *Zonnepanelen*

In 2023 is beleid opgesteld ten aanzien van zonnepanelen. Ook is zonnepanelen-partner van Herpt Solar Solutions geselecteerd.

#### *Aanpak verduurzaming woningen met een slecht energielabel (EFG)*

Het selectietraject van aannemers voor de complexmatige verduurzaming is afgerond. De complexmatige verduurzaming is verdeeld in drie percelen. Aan ieder perceel is een aannemer gekoppeld. Voor perceel 1 is dat Ballast Nedam, voor perceel 2 Knaapen en voor perceel 3 Casper de Haan. In 2024 worden samenwerkingsovereenkomsten (bouwteamovereenkomst) voorbereid, die we met de individuele aannemers gaan sluiten.

#### **4.3.2 Toekomstbestendige duurzame voorraad**

Er is gewerkt aan de voorbereiding, uitvoering en afronding van verschillende verduurzamings- en renovatieprojecten. Hieronder een terugblik en stand van zaken.

#### *Project evaluaties Groot Onderhoud / Verduurzaming:*

Voor de volgende projecten zijn na afronding van het project projectevaluaties opgesteld en vastgesteld.

- Onderhoud / Verduurzaming 49 woningen Irenestraat e.o.: Alle woningen zijn van label C,D,E,F en G naar label A gegaan behalve 1 woning met uitbouw. Deze is naar label B gegaan. De uitgaven voor dit project zijn € 5.341.244,-
- Groot Onderhoud / Verduurzaming 56 woningen Leharstraat e.o.: De Woningen zijn van label D/E naar energielabel A gegaan. De uitgaven voor dit project zijn exclusief subsidie €5.237.344
- Groot Onderhoud / Verduurzaming 31 woningen Keyserpark. De woningen zijn verduurzaamd van label D naar een A label. De totale gerealiseerde projectuitgaven exclusief subsidie zijn € 2.021.600,-,
- Groot Onderhoud / Verduurzaming 12 woningen Vennestraat. Het betrof hier een beperkte aanpak, waarbij met name tocht- en vocht- klachten zijn aangepakt. De totale gerealiseerde projectuitgaven exclusief subsidies zijn € 110.893,-,

*Projecten in uitvoering/afgerond:*

- Priemsteeg / Ekelaarlaan (13 woningen). De drie woningen aan de Priemsteeg zijn uitgevoerd in 2023. Aan de Ekelaarlaan (10 woningen) wordt begin 2024 gestart. In het voorjaar van 2024 is het project gereed. De verwachting is dat het energielabel van deze woningen verbeterd van E/F/G naar label A.
- Het project Mr. Driessenstraat e.o. (106 woningen) is in uitvoering. De verwachting is dat het energielabel van deze woningen verbeterd van E/F/G naar label A. Dit project loopt door tot medio 2024.
- Het project Venne Oost (marnixstraat e.o.) van 139 woningen is gesplitst in 2 fases in verband met natuurwetgeving. Fase 1 omvat de verduurzaming van 50 woningen. Deze fase is gestart. De tweede fase betreft het restant van 89 woningen. De uitvoering van de 2e fase start in 2024. Beide fasen hadden een C-D label, afhankelijk van tussen- of hoek- woning, na renovatie gaan deze woningen naar een A++ label.

## **4.4 Schakel voor samenleven**

### **4.4.1 Een veilige en leefbare woonomgeving in vitale wijken**

Een omgeving waarin huurders prettig kunnen wonen is voor bewoners én Woonveste van belang. Een prettige buurt kent minder overlast of andere problemen en leidt tot een betere verhuurbaarheid en vastgoedwaarde van de woningen.

De vraagstukken in onze kernen en buurten worden steeds complexer werden. Er is een toename van huisvesting van doelgroepen zoals urgenten, uitstromers vanuit zorg en statushouders. De tolerantie ten opzichte van elkaar neemt af. En tegelijk hebben we een opgave voor het realiseren van nieuwbouw en verduurzaming van woningen, waarbij de communicatie en het contact met huurders/ omwonenden cruciaal is voor een succesvolle uitvoering.

Om deze opgaven aan te kunnen startten we in 2022 met het werken in 3 rayonteam. In 2023 merkten we dat deze werkwijze zijn vruchten afwerpt. Vraagstukken worden sneller integraal opgepakt, de lijnen intern zijn korter en het is duidelijk wie aanspreekpunt is in welk gebied. De rayonteam gaan regelmatig met elkaar het rayon in.

In de uitvoering werkt Woonveste samen met bewoners en samenwerkingspartners in de buurten en kernen. We streven naar een gezamenlijke leefbaarheidsaanpak in alle kernen en wijken waar wij actief zijn, zodat al onze huurders er prettig kunnen (samen)wonen. Daarom overleggen we met netwerkpartners in Heusden over een gezamenlijke aanpak. Oudheusden, Venne-Oost in Drunen en Vliedberg in Vlijmen vragen aandacht waarvoor extra inzet en betrokkenheid nodig is. Enkele specifieke complexen kregen extra aandacht vanwege aanwezige (overlast)problematiek.

#### *Wijkwinkels*

Woonveste houdt regelmatig spreekuur in de wijkwinkels in de gemeente Heusden en ook andere maatschappelijke organisaties (politie, Bijeen en de Huurdersvereniging Heusden) zijn hier actief. De samenwerking in de wijkwinkel leidt tot het snel uitwisselen van informatie en het oppakken van signalen. Vanuit de wijkwinkel worden gezamenlijke activiteiten geïnitieerd en Woonveste participeert waar nodig.

### *Vliedbergs Hûkske*

Op 1 november was de opening van het Vliedbergs Hûkske: Woonveste huurt een ruimte in Caleidoscoop in Vliedberg voor een pilot van een jaar, samen met de Doorgeefwinkel en Repair Café Vlijmen. Doel is om zo meer ontmoeting en verbinding te creëren. Woonveste gebruikt deze ruimte voor bijeenkomsten met bewonersgroepen en als plek om leefbaarheidsprojecten vanuit te initiëren.

### *Woonomgevingsploeg*

In het najaar maakten we met RIBW afspraken over het starten met een woonomgevingsploeg. Vanuit de dagbesteding van het RIBW gaat een groep mensen eens per week aan de slag om lichte onderhouds- en opruimwerkzaamheden rondom onze huurwoningen te doen. Een win-win situatie: wij bieden de deelnemers een dagbesteding, terwijl onze huurders profijt hebben van een meer schone, hele en veilige woonomgeving.

### *Activiteiten*

Met onze Buurtwagen gaan we geregeld in gesprek met bewoners om de leefbaarheid in de buurt te bespreken. Dit jaar organiseerden we bijvoorbeeld een buurtgesprek bij de Zustersteeg en Waterpoort in Heusden Vesting.

In de Pastoor Smoldersstraat reddden we samen met Struikroven en bewoners van de Vliedberg groen uit de voor- en achtertuinen van de te slopen woningen. Daarna kreeg het groen een nieuwe bestemming op de Vliedberg.

Om de veiligheid te verbeteren wordt samengewerkt met bewoners, buurtpreventie, politie en brandweer. We waren aanwezig bij tal van activiteiten, zoals een inbraakpreventieavond in Vijfhoeven (Vlijmen), de veiligheidsmarkt, de kerstviering in Oudheusden en wijkbezoeken van de gemeenteraad in Oudheusden en Vliedberg.

#### **4.4.2 Samenwerken in een sluitend partnernetwerk**

Woonveste werkt nauw samen met gemeenten en maatschappelijke partners om de benodigde zorg en begeleiding voor huurders in te zetten en, in gevallen waar dat nodig en mogelijk is, tot een gezamenlijke aanpak te komen om zo effectief mogelijk te kunnen werken. De contacten met de netwerkpartners zijn goed.

Met de wijkteams in de diverse gemeenten zijn afspraken gemaakt over het signaleren, het bemiddelen en de samenwerking in de aanpak van knelpunten.

Samen met de gemeente Heusden bekostigt Woonveste buurtbemiddeling. Doel is om mensen die een conflict hebben zelf tot oplossingen en/of afspraken te laten komen. Een team van vrijwilligers is opgeleid als buurtbemiddelaar en helpt hen bij het aangaan van een gesprek met elkaar. Woonveste ondersteunt de inzet van buurtbemiddeling en begeleiding van de vrijwilligers, omdat het bewoners aanzet om zelf verantwoordelijkheid te nemen. Ook in Helvoirt (gemeente Vught) zijn afspraken over buurtbemiddeling.

### **4.5 Midden in de samenleving**

We willen huurders en samenwerkingspartners op verschillende manieren en vroegtijdig verbinden door met ze in gesprek te gaan en hen mee te laten praten over ons doen en laten. Ook in 2023 hebben we strategische, tactische en operationele vraagstukken gedeeld met huurders en maatschappelijke partners.

#### **4.5.1 Versterking participatie(structuur)**

##### *Huurdersvereniging Heusden*

We betrekken Huurdersvereniging Heusden (HvH) bij te maken keuzes en activiteiten door hen vroegtijdig te informeren over strategische zaken en bijeenkomsten in de wijk. We hebben in 2023 drie keer een bestuurlijk overleg gehad met HvH.

Dit jaar is met HvH over diverse beleidszaken overleg geweest. Voorafgaand aan de formele adviesaanvraag is in deze overleggen informatie opgehaald over zienswijze en ideeën van HvH. We hebben hiermee gewerkt aan kennisdeling en verbeteren van betrokkenheid van HvH.

Aan HvH is advies gevraagd over de jaarlijkse huurverhoging, beleid woonomgeving, beleid zonnepanelen, de oprichting van coöperatie Thuispoort, regionale klachtencommissie en het sloop- en renovatiereglement. HvH heeft over deze onderwerpen een schriftelijk advies uitgebracht.

Ook in 2023 heeft HvH actief geparticipeerd in het proces prestatieafspraken. De betrokkenheid in vier gemeenten vraagt de nodige inzet van HvH. In gemeente Boxtel, Oisterwijk en Vught werkt ze samen met de huurdersorganisaties van andere corporaties in deze gemeenten. Door actief mee te doen verbreedt HvH haar kennis en deelt zij ervaringen met collega huurdersorganisaties. De kennisverrijking heeft ook meerwaarde in de samenwerking tussen HvH en WV.

HvH heeft in 2023 ook een bijdrage geleverd aan raadsontmoetingen. Zij hebben hierin ervaringen en standpunten gedeeld over volkshuisvestelijke zaken zoals nieuwbouw en woonruimteverdeling.

In de kern Haaren en Helvoirt zijn overleggen gevoerd om huurders te enthousiasmeren voor het participeren in het proces prestatieafspraken en het organiseren van wijkgerichte activiteiten. In Haaren is in samenwerking met de energiecoöperatie Oisterwijk een informatiemarkt over energiebesparing georganiseerd.

Zowel de betrokken huurders in Haaren als Helvoirt hebben te kennen gegeven dat zij aanspreekpunt willen zijn voor wijkgerichte activiteiten. Zij zien geen rol in het meedenken in prestatieafspraken.

Begin september heeft het jaarlijks overleg RvC – HvH plaatsgevonden en in juni heeft de HvH haar Algemene ledenvergadering georganiseerd.

De HvH ontvangt een financiële bijdrage van Woonveste en legt hierover jaarlijks verantwoording af voor wat betreft haar ondernomen activiteiten en gedane uitgaven. Deze verantwoording is tevens de basis voor de afspraken voor de begroting van het jaar erop. De begroting 2023 is in bestuurlijk overleg besproken en vastgesteld.

Met de klachtenbemiddelingsteams van de HvH is op formele en informele wijze overleg gevoerd.

#### *Bewonerscommissies en actieve vrijwilligers*

Met actieve huurders en bewonerscommissies zijn regelmatig contacten over de woning, het wooncomplex en de woonomgeving. De bewonerscommissies ontvangen een financiële bijdrage van Woonveste om daarmee communicatiekosten te dekken en activiteiten op te zetten. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de bestedingen.

Elk jaar staan we stil bij de inzet van vele Woonveste-vrijwilligers in onze buurten en kernen, door het organiseren van een bedankmiddag. Afgelopen jaar was er op 21 april een succesvolle muziekbingo.

#### **4.5.2 Maatschappelijke legitimatie**

Woonveste is vooral actief in gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught. Onze focus ligt, gezien de omvang van ons woningbezit voornamelijk in de gemeente Heusden. Met de andere gemeenten blijven we in contact over volkshuisvestelijke zaken en maatschappelijke ontwikkelingen en leveren hieraan onze bijdrage. Ook met andere (zorg)maatschappelijke partners in deze gemeenten blijven we in gesprek en waar nodig worden zij betrokken in te maken keuzes en/of uitvoering van activiteiten.

#### *Gemeente Heusden*

De volkshuisvestelijke opgaven verbreden zich en we zien steeds meer samenhang tussen verschillende taakvelden. Om de goede samenwerking te behouden en inhoud te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven is het nodig om verder in elkaar te investeren.

In 2023 is dit geconcretiseerd door een Stuurgroep en projectgroep nieuwbouw in te stellen en een werkgroep strategisch/tactisch sociaal domein.



Daarnaast vindt bestuurlijk overleg plaats met diverse wethouders omdat de taakvelden van Woonveste zijn verdeeld over verschillende portefeuilles van de wethouders.

In mei heeft Woonveste deelgenomen aan een themabijeenkomst voor gemeenteraad. We hebben met de raad gesproken over nieuwbouw en verduurzamen van de woningvoorraad.

#### *Prestatieafspraken*

De prestatieafspraken 2024 zijn in de gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught tot stand gekomen in samenwerking met gemeenten, corporaties en hun huurdersorganisaties. Dit is in goed overleg en via een prettige samenwerking verlopen. De nationale prestatieafspraken, regionale woondeals en de onderliggende programma's zijn leidend geweest in de te maken afspraken.

#### *Samenwerkingspartners*

Om alle opgaven te realiseren werken we nauw samen met veel verschillende partijen. Naast de gemeenten zijn een aantal belangrijke samenwerkingspartners: politie, Mijzo, Bijeen, ContourdeTwern, Farent, Prisma, Cello, Van Neynsel, Chapeau Woonkringen, Reinier van Arkel, RIBW, 't Heem. Met hen is ook in dit verslagjaar contact geweest wanneer zij of Woonveste dat wenselijk vonden.

#### *Externe communicatie*

De website van Woonveste informeert en hanteert de uitgangspunten van transparantie en governance. Huurders ontvangen elk tertiaal een bewonersblad. In toenemende mate wordt informatie digitaal beschikbaar gesteld. We zijn in de loop van 2023 actiever geworden met het plaatsen van berichten op LinkedIn en Facebook, met als doel om vaker actuele ontwikkelingen en gebeurtenissen te delen met geïnteresseerden.

#### *Visitatie*

De Woningwet verplicht corporaties om minimaal eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren. In april 2023 heeft bureau Ecorys onze maatschappelijke visitatie 2019-2022 afgerond. De uitkomst levert voor ons herkenbare bevindingen en beelden op. Er is veel om positief over te zijn en het rapport maakt tegelijkertijd inzichtelijk waar Woonveste nog verder kan verbeteren.

## **4.6 Onze interne opgave: toegerust voor de toekomst**

### **4.6.1 Medewerkers maken het verschil**

Mensen vormen het hart van de organisatie. Onder andere door de krapte op de arbeidsmarkt wordt Woonveste extra gestimuleerd om goed naar het gewenste en aanwezige arbeidspotentieel te kijken. HR en het management zetten in op het vinden, binden, boeien, en laten groeien en bloeien van mensen.

#### *HR-kengetallen*

Woonveste vraagt en verwacht veel van medewerkers in deze turbulente tijden. We hebben de personeelsformatie daarop aangepast. Het personeelsbestand is in 2023 gegroeid. Mensen (extra) aannemen, inwerken en begeleiden kost veel tijd. Het vraagt de nodige flexibiliteit van leidinggevende en collega's en medewerkers ervaren hierdoor de nodige werkdruk. We werken daarom ook met inleenkrachten. Het aantal inleenkrachten in 2023 was hoger dan begroot wat in onze bedrijfslasten in 2023 terug te zien is. Dit heeft naast inhuur bij langdurig ziekteverzuim, en zwangerschapsverlof voornamelijk te maken met het later dan verwacht in hebben kunnen vullen van vacatures. We zetten wel in op zoveel mogelijke vaste formatie, eind 2023 hadden we nog 1 openstaande vacature. Hieronder de aantallen wat betreft bezetting, instroom, uitstroom en doorstroom voor 2023.

Bezetting (ultimo)	2023	2022
Aantal FTE's	57,7	52,0
Aantal FTE's inleenkrachten	8,8	14,1
Totaal	66,5	66,1
Aantal medewerkers in dienst	66	60

	2023	2022
Instroom (FTE)	14,7	14,0
Uitstroom (FTE)	5,5	8,3
Interne doorstroom (aantal)	3,0	2,0

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers was ultimo 2023 48 (2022: 49); 24 mannen (2022: 23) en 42 vrouwen (2022: 37). Het gemiddelde aantal dienstjaren was ultimo 2023 9 jaar en 3 maanden.

#### Verzuim

Verzuim blijft een belangrijk aandachtspunt. Het totale percentage is ten opzichte van 2022 gelukkig fors gedaald. Het totaal zit helaas nog wel net iets boven de streefwaarde van 4%. Verzuim is een structureel onderwerp van leidinggevenden en HR. Hierbij is zowel aandacht voor het terugdringen van verzuim als het voorkomen.

Verzuim	2023	2022
Verzuimpercentage	4,3%	7,4%
Verzuimpercentage kort ( $\leq$ 4 weken)	1,2%	1,0%
Verzuimpercentage ( $>$ 4 weken)	3,1%	6,3%
Verzuimmeldingen per medewerker	0,7	0,9
Aantal medewerkers met nulverzuim	33	30

#### Hybride werken

Hybride werken stelt medewerkers en leidinggevenden in staat om het werk in overleg flexibeler te organiseren. Woonveste ondersteunt dit omdat het bij kan dragen aan een optimale dienstverlening, goede balans werk/privé, efficiënt gebruik van (werk)tijd en duurzaamheid. In 2023 is het hybride werken naar tevredenheid geëvalueerd en gecontinueerd met een uitbreiding van het aantal werkplekken op kantoor en het overgaan op een maandelijkse declaratie van thuiswerken en kantoordagen

#### Follow-up Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

Om inzicht te krijgen in de werkbeleving binnen onze organisatie heeft DUO Market Research in de maanden november en december 2022 een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De betrokkenheid binnen de organisatie was groot met een respons van 89%. De algemene tevredenheid scoorde goed met een 8,1. Natuurlijk zijn er ook concrete aandachtsgedebieden naar voren gekomen, zoals zichtbaarheid MT/DB, effectieve besluitvorming en tussentijdse communicatie. In T1 van 2023 zijn de resultaten aan iedere afdeling gepresenteerd door DUO Market Research, vervolgens zijn de afdelingen samen in gesprek gegaan om de resultaten te verdiepen en verbeterpunten te formuleren. De leidinggevenden hebben dit met elkaar gedeeld. Acties zijn per afdeling benoemd en organisatie breed. Tijdens de afdelingsoverleggen is extra aandacht geweest voor ongewenst gedrag: bespreekbaarheid, vertrouwenspersonen en het agressieprotocol.

Daarnaast is in 2023 de personeelsbijeenkomst "Arbeidsvitaminen" geïntroduceerd, een korte personeelsbijeenkomst, 1x per tertiaal, staand, vlot en divers, om het tertiaal af te sluiten en om vooruit te kijken naar de volgende vier maanden. Verder zijn mede in relatie tot vervolgcacties uit het MTO in 2023 gesprekken opgestart met de OR over modernisering van de secundaire arbeidsvoorwaarden. Dit heeft geleid tot aanpassing hiervan per 1 januari 2024. Bovenstaande

opvolgingen zijn positief ontvangen. Uiteindelijk werken we bij Woonveste graag volgens onze kernwaarden (empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding) én met plezier.

#### *Veiligheid en gezondheid (integriteit)*

Klanten met agressief gedrag worden zowel mondeling als schriftelijk gewezen op het feit dat dit gedrag kan leiden tot het stopzetten van activiteiten door Woonveste. Leidinggevenden zijn verantwoordelijk voor de opvang en begeleiding van de medewerkers die geconfronteerd worden met agressief gedrag van klanten.

Woonveste vindt het belangrijk dat werknemers op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie. In december 2023 is een nieuwe regeling melden vermoeden misstanden Woonveste vastgesteld. Er zijn twee interne vertrouwenspersonen en één externe vertrouwenspersoon waar medewerkers, naast hun leidinggevende of de bestuurder bij te recht kunnen.

De bedrijfshulpverleners hebben hun jaarlijkse opleiding gevolgd en de jaarlijkse ontruimingsoefening heeft plaatsgevonden.

In 2023 hebben 14 medewerkers gebruik gemaakt van het periodiek medisch onderzoek (PMO). Door dit onderzoek krijgen de medewerkers inzicht in de eigen gezondheid, creëren we bewustwording voor een gezonde leefstijl en bevorderen we vitaliteit op de werkvloer. Dit in het kader van ziekteverzuimpreventie.

#### *Expeditie Loopbaan en trainee- en talentprogramma*

Een groot aantal samenwerkende woningcorporaties in Brabant heeft het initiatief genomen tot Expeditie Loopbaan. Expeditie Loopbaan geeft medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. We werken samen aan duurzame inzetbaarheid, mobiliteitsbevordering en aantrekkelijk werkgeverschap. Naast dat Woonveste hier ook actief aan deelneemt, doen we ook mee aan het trainee- en talentprogramma. In 2023 heeft Woonveste 2 trainees gehad.

#### *Beloningen en arbeidsvoorwaarden*

De arbeidsvoorwaarden zijn primair vastgelegd in de CAO Woondiensten. De beloningssystematiek die Woonveste hanteert komt overeen met hetgeen in deze CAO is opgenomen.

In het kader van de Wet normering topinkomens (WNT) waren er, buiten het salaris van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen om, geen andere salarissen waarop de openbaarmakingsverplichting van toepassing is.

#### *OR en personeelsvereniging*

Woonveste beschikt over een ondernemingsraad. Driejaarlijks vinden er verkiezingen plaats. Per kwartaal of op aanvraag vond er overleg plaats tussen de OR en de Directeur-Bestuurder.

In 2023 zijn tijdens deze overleggen onder meer het jaarverslag 2022 en het jaarplan 2024 besproken. Aantrekkelijk en modern werkgeverschap is een onderwerp dat zowel OR als Directeur-Bestuurder belangrijk vinden. Dit onderwerp heeft in 2023 geresulteerd in afspraken rondom modernisering secundaire arbeidsvoorwaarden.

In 2023 heeft de OR instemming verleend op de regeling melden vermoeden misstanden. Tevens is instemming verleend op de keuze voor de nieuwe externe vertrouwenspersoon "De Vertrouwenskamer". De OR is betrokken geweest bij de procedure voor de benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder per 1 april 2024. De OR had zitting in de adviescommissie en heeft een positief advies gegeven over de benoeming van Ernst Damen als nieuwe directeur-bestuurder.

Woonveste heeft een personeelsvereniging. Hierin hebben medewerkers zitting die op een actieve wijze invulling geven aan de hen toevertrouwde taken. Zo organiseren zij onder andere ieder jaar een personeelsdag en BBQ. De organisatie vindt het van groot belang dat ook langs deze weg de goede sfeer en de teambuilding worden bevorderd.

#### **4.6.2 Blijvend ontwikkelen: een leven lang leren & bruggen bouwen: binnen en buiten**

De dynamiek van deze tijd vergt veel van Woonveste en onze medewerkers. Ontwikkelingen en veranderingen, zowel intern als extern, volgen zich in een snel tempo op. Woonveste heeft als doelstelling te anticiperen op deze ontwikkelingen en veranderingen. Daarom zien wij blijvend leren en ontwikkelen als noodzaak en doen we ons best om onze medewerkers een permanente leer- en ontwikkelomgeving aan te bieden. Medewerkers krijgen zo veel mogelijk de kans om zowel binnen de functie als in bredere zin te groeien met de juiste verbinding tussen ontwikkeling van het individu en de organisatie.

Blijvend leren en ontwikkelen bestaat niet alleen uit opleidingen en trainingen. Blijvend leren is ook leren van elkaar of van onze samenwerkingspartners, feedback, intervisie, supervisie en vooral leren door te doen, te ervaren en te evalueren.

Woonveste faciliteert dit op verschillende manieren zoals opleiding, training, coaching, persoonlijk ontwikkelbudget vanuit de CAO, intervisie, supervisie, deelname aan netwerkbijeenkomsten en kennissessie, etc. Het is een nadrukkelijk onderwerp in de HR-cyclus.

#### **4.6.3 Randvoorwaarde: De basis op orde**

De basis op orde richt zich op veel elementen van de bedrijfsvoering van Woonveste. In 2023 besteedden we veel aandacht aan betrouwbare ICT-voorzieningen, ICT-veiligheid en de doorontwikkeling van processen.

##### *De ontwikkeling van informatisering en automatisering bij Woonveste*

De afdeling I&A heeft een visie en beleidsplan en ontwikkelkalender voor de ontwikkeling van informatisering en automatisering bij Woonveste voor de periode 2021-2024.

##### *Optimalisatie van Microsoft 365 en werken in de cloud*

Microsoft 365 biedt Woonveste een uitgebreide ondersteuning voor online communiceren, vergaderen en (samen)werken. Het geeft medewerkers toegang tot alle Office apps, zoals Outlook en Microsoft Teams. In 2023 is verder gewerkt aan de optimalisatie van Microsoft 365, voor slim en veilig gebruik. In 2023 is Woonveste overgegaan op werken in de Cloud (Microsoft 365). Dit om de bestandsopslag overzichtelijker te maken en dus te zorgen voor makkelijkere en veiligere toegang. Daarnaast wordt met het werken in de Cloud ook een efficiëntere manier van samenwerken bewerkstelligd. Alle medewerkers zijn getraind om te werken in en met deze nieuwe omgeving.

##### *Datakwaliteit, cybersecurity en AVG*

We zijn ons nog bewuster geworden van het belang van datakwaliteit- en management ("data op orde"). Op onderdelen, ook bij ons, nog een ondergeschoven aandachtsgebied. Er is meer aandacht gekomen op het vastleggen en beheren van data in onze primaire werkprocessen en onderhouds- en investeringsbegrotingen. We zijn ons meer bewust van de risico's. We hebben maatregelen genomen in kader van cybersecurity en AVG en werken verder aan het bewustzijn bij onze medewerkers bijvoorbeeld door training, filmpjes, quizzen, gerichte phishing en games.





# Financieel verantwoord



## 5. FINANCIËEL VERANTWOORD

Financiële continuïteit is de belangrijkste randvoorwaarde voor Woonveste. Onze maatschappelijke doelstellingen en activiteiten moeten blijven passen binnen onze financiële kaders. Dit doet Woonveste door transparant, kostenbewust en risicomitigerend te werken.

De hiermee samenhangende financiële sturing van Woonveste focust zich met name op een structureel gezonde operationele kasstroom en waarde- en vermogensontwikkeling. Om transparant haar financiën en risico's te verantwoorden worden in dit hoofdstuk het beleid, het resultaat, de kasstroom- en vermogenspositie van Woonveste beschreven. In hoofdstuk 8 staat een uitgebreide beschrijving van de financiële realisatie.

### 5.1 Beleid

#### *Financiële beleid*

Woonveste heeft een reglement financieel beleid en beheer waarin de beleidsdoelstellingen en de uitvoeringsvereisten van dit beleid staan beschreven. Dit beleid staat in dienst van het bereiken van de doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Een doelstelling die zich met name vertaalt naar de volgende belangrijke uitgangspunten:

- De exploitatie van vastgoed levert een structureel gezonde operationele kasstroom op die de continuïteit van Woonveste waarborgt. Een belangrijke indicator hiervoor is de interest coverage rate (ICR). Vastgelegd is dat deze te allen tijde minimaal 1,4 moet zijn. De interne signaleringsnorm van Woonveste is 1,6.
- De omvang van het vreemd vermogen van Woonveste is gerelateerd aan de waarde van haar bezit dat wordt gemonitord door de loan to value (LTV), die gemaximeerd is op 85% van de beleidswaarde. De interne signaleringsnorm van Woonveste is 75%.
- Investerings in vastgoed brengen een zodanig rendement op dat ze de toekomstige exploitatie niet in gevaar brengen. We toetsen op het effect op de LTV en ICR, het effect op het eigen vermogen, marktconformiteit van de stichtingskosten en het rendement van de investering.
- Voldoen aan de streefwaarden en prestatie-indicatoren die externe toezichthouders (Aw en WSW) aan Woonveste stellen.

Om de financiële continuïteit te blijven waarborgen maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit doen we om de impact van mogelijke relevante ontwikkelingen te duiden, de beleidskeuzes die Woonveste maakt te kunnen verantwoorden en de robuustheid te toetsen van de vermogens- en liquiditeitspositie. Zodra in het basisscenario met alleen "harde" projecten één van de interne signaleringsnormen ( LTV of ICR) binnen 5 jaar wordt bereikt zal worden bekeken of er moet worden bijgestuurd. Dit is o.a. afhankelijk van het feit of de ratio's incidenteel of structureel de interne signaleringsnorm overschrijden

<b>Financiële kengetallen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Dekkingsratio (marktwaarde)	26,1%	25,2%
Loan to value op basis beleidswaarde	47,2%	39,7%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	76,3%	76,5%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	50,8%	57,7%
Onderpandratio	25,1%	24,1%
Schuld per verhuureenheid (woningen en zorgeenheden)	€ 40.943	€ 41.007
ICR	2,3	2,3
Gemiddelde rente langlopende leningen	3,25%	3,10%

## 5.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde

### *Marktwaaarde*

Woonveste bepaalt de marktwaaarde in verhuurde staat voor het grootste deel van haar bezit, conform de door de minister voorgeschreven basisversie van het waarderingshandboek. Het maatschappelijk onroerend goed, het intramurale zorgvastgoed, de verduurzaamde woningen en de NOM-woningen met een energieprestatievergoeding worden op basis van de full-versie gewaardeerd. In de loop van het jaar 2023 zijn de verkoopprijzen van woningen in Nederland licht gedaald ten opzichte van 2022 dat heeft uiteraard ook effect op de marktwaaarde van Woonveste. De laatste update van het handboek 2023 van 31 maart 2024 zorgt door de forse aanpassing van de disconteringsvoet voor een forse daling van de marktwaaarde in 2023. Wel compenseert met name de stijging van de WOZ-waaarde dit weer enigszins. In 2023 zijn er verder veel woningen door veranderingen in het handboek van het scenario van doorexpluiteren naar het uitpondscenario gegaan. Dit komt met name door stijging van de disconteringsvoet in het doorexpluitererscenario en de verlaging van de markthuren.

De gesaldeerde afname van de marktwaaarde vanuit nieuwbouw, aankopen, verkopen, sloop en overige voorraadmutaties voor Woonveste in 2023 is circa € 4,3 miljoen. Verder is de marktwaaarde van de woningportefeuille in exploitatie met circa € 35,3 miljoen afgenomen, wat resulteert in een marktwaaarde ultimo 2023 van € 999,8 miljoen. Dit betreft een totale waaarde afname in 2023 van 3,8%. Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaaarde bedraagt eind 2023 € 784,8 miljoen.

Als Woonveste nu voor al haar vastgoed als enige doelstelling rendementsmaximalisatie had, zou deze waardering op marktwaaarde een juiste inschatting van het vermogen weergeven. Woonveste heeft echter met name haar volkshuisvestelijke doelstellingen en zal dus nooit streven naar eenzijdige winstmaximalisatie (direct verkopen of verhuren tegen maximale markthuren). Zij heeft namelijk een maatschappelijk doel om te zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep, betaalbare huren, een prima (duurzame)kwaliteit van haar bezit en leefbare buurten en wijken. Hiermee kiest Woonveste er bewust voor dat het vastgoed minder oplevert dan de marktwaaarde.

### *Beleidswwaaarde*

Dat is ook een belangrijke reden dat de beleidswaaarde is geïntroduceerd. De beleidswaaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt inzicht gegeven in het deel van de waaarde van het vastgoed en dus daarmee samenhangende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van Woonveste niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Woonveste heeft voor de lasten van onderhoud en beheer voor de beleidswaaardeberekening zich geconformeerd aan de centraal (Aw, WSW en BZK) vastgestelde definities.

Woonveste heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaaarde van het DAEB- en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 533,4 miljoen. In de volgende tabel wordt per onderdeel het verschil aangegeven tussen de marktwaaarde en de beleidswaaarde ultimo 2023.

<b>Verskil marktwaarde en de beleidswaarde</b>		
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		<b>999.767.630</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	6.421.890	
Betaalbaarheid (huren)	-330.484.092	
Kwaliteit (onderhoud)	-203.121.345	
Beheer (beheerkosten)	-6.210.605	
<b>Subtotaal afslagen</b>		<b>-533.394.152</b>
<b>Beleidswaarde</b>		<b>466.373.478</b>

Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaarde bestaat uit een gerealiseerd deel van € 170,4 miljoen en een nog niet-gerealiseerd gedeelte van € 614,4 miljoen (herwaarderingsreserve). Van dit niet-gerealiseerde deel zal dus ook een belangrijk deel nooit of eerst op zeer lange termijn gerealiseerd worden in verband met de eerder genoemde maatschappelijke beleidskeuzes van Woonveste. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen van Woonveste ultimo 2023 € 251,4 miljoen; dat betekent dat circa 68% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd gaat worden. Het vermogen op beleidswaarde dient als indicator voor de investeringscapaciteit, uiteraard rekening houdend met onze minimale norm van de solvabiliteit van 20%.

Wat opvalt is dat de afslag voor beschikbaarheid geen afslag is maar een opslag laat zien. Dit wordt veroorzaakt doordat in de marktwaarde berekening de overdrachtskosten zijn meegenomen van 11,4%. Bij de berekening van de beschikbaarheid voor de beleidswaarde worden de overdrachtskosten op 0% gesteld. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde. Dit effect komt ook tot uitdrukking in de eindwaarde, deze stijgt ook door het wegvallen van de overdrachtskosten.

### 5.3 Resultaat

#### *Exploitatieresultaat*

Het exploitatieresultaat over 2023 bedraagt € 20,4 miljoen positief en is daarmee circa € 1,1 miljoen hoger dan dat van het voorgaande jaar. De totale huuropbrengsten zijn beperkt gestegen met circa € 0,4 miljoen. De huurprijzen voor sociale huurwoningen verhoogden we in 2023 met 2,3%. Echter door de landelijke eenmalige huurverlaging voor huurders met een laag inkomen heeft een aanzienlijk deel van de huurders ook een huurverlaging gekregen. Voor deze huurders is de huurprijs verlaagd naar €575,03 per woning. Verder besloten we van woningen met een energielabel E, F en G vanwege de hoge energieprijzen de huur te bevriezen. Dit laatste hebben we grotendeels gecompenseerd door een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor de hoogste inkomenscategorie. Naast deze huurverhoging, de eenmalige huurverlaging en het saldo van het optrekken en verlagen naar de basishuur bij mutatie en zijn de huuropbrengsten ook toegenomen door de huurinkomsten uit het eerste volledige exploitatiejaar van het nieuwbouwcomplex Jacob van Lennepstraat in Vlijmen en de oplevering van de nieuwbouwwoningen aan het Geerpark (Vlijmen), Von Suppéstraat (Drunen en Beekdal (Haaren)). Verder zijn bedrijfsopbrengsten nog met circa € 0,3 miljoen gestegen door hogere voorschotten voor electra en gas en stijging van de energieprestatievergoedingen.

De bedrijfslasten zijn per saldo met circa € 0,4 miljoen gedaald. Deze daling ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing (was 3,6 miljoen in 2022). Verder zijn de onderhoudskosten gestegen met € 2,7 miljoen. In 2023 hadden we gelukkig geen last meer van coronamaatregelen en zijn we ook gestart met de inhaalslag naar aanleiding van de Covidjaren. Verder zijn de personeelskosten in 2023 circa € 0,3 miljoen hoger door



uitbreiding van 5 fte's conform begroting en door hogere kosten voor uitzendkrachten als gevolg van tijdelijke inhuur voor het later dan voorzien invullen van vacatures en extra ondersteuning in 2023. Tenslotte zijn ook de kosten voor ICT (met name outsourcing als gevolg hogere kosten beveiliging, back-up en aantal gebruikers), externe adviezen (o.a. ondersteuning bij het verder uitwerken van de MJOB, kosten visitatie en extra advieskosten woningruil met andere corporaties) en servicekosten (met name hogere energiekosten) per saldo met circa € 0,2 miljoen gestegen.

<b>Resultaat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bedrijfsopbrengsten	47.143.081	46.474.686
Bedrijfslasten	<u>26.748.188</u>	<u>27.178.347</u>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>20.394.893</b>	<b>19.296.339</b>
Resultaat vastgoedportefeuille	-44.914.151	22.394.946
Financieringsresultaat	-7.071.033	-6.606.034
Belastingen	<u>-3.143.871</u>	<u>-1.920.759</u>
<b>Jaarresultaat</b>	<b>-34.734.162</b>	<b>33.164.492</b>

<b>Resultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	3.687.123	186.967
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.421.999	290.793
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-11.425.089	-10.827.938
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-38.598.184</u>	<u>32.745.125</u>
<b>Resultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>-44.914.151</b>	<b>22.394.946</b>

#### *Jaarresultaat*

Het jaarresultaat is over 2023 circa € 34,7 miljoen negatief. Ten opzichte van 2022 een daling van circa € 67,9 miljoen. Deze daling is met name het gevolg van de daling van het resultaat van de vastgoedportefeuille met circa € 67,3 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Het netto verkoopresultaat in 2023 bedraagt circa € 3,7 miljoen, dit betreft met name de verkoop als gevolg van de activa/passiva transactie met Brabant Wonen (190 eenheden) en de verkoop van het pand Burgemeester van der Venstraat 3. In 2022 was dit resultaat ongeveer € 0,2 miljoen. Daarnaast zijn de opbrengsten vastgoed in ontwikkeling circa € 1,4 miljoen als gevolg van de winstneming en rentebaten vanuit GREX Geerpark. In 2022 was dat resultaat zo'n € 0,3 miljoen.

Bij alle nieuwbouw, sloop, - en ingrijpende verbeteringsinvesteringsbeslissingen wordt per project op integrale manier getoetst of het realiseren van deze nieuwbouw verantwoord is, gelet op de (financiële) ambities van Woonveste. Het saldo voorcalculatorische exploitatieverliezen op basis van marktwaarde die hiermee gepaard gaat bedraagt voor 2023 € 11,4 miljoen negatief, dat is verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De afboeking over 2023 is voornamelijk veroorzaakt door het toevoegen van de voorcalculatorische verliezen voor de sloop van de pastoor Smolderstraat in Vlijmen, de nieuwbouwcomplexen Geerpark Nieuwe Morgen 2c-2, Hoge Heide tijdelijke woningen en van Houtplein in Vlijmen en Jorisakkerstraat en Den Hoek in Helvoirt en de grootonderhoudsprojecten Priemsteeg/Ekerlaan te Vlijmen en Marnixstraat in Drunen.

Verder is in de specificatie van het resultaat van de vastgoedportefeuille te zien dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in 2023 een waardedaling tonen van circa € 38,6 miljoen. In 2022 heeft op dit vastgoed een positieve waardecorrectie plaatsgevonden van circa € 32,7 miljoen. De daling in 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door de aanpassingen in het handboek van de markthuren en disconteringsvoet.

Het financieringsresultaat over 2023 is met circa € 0,5 miljoen verslechterd als gevolg van de stijging van de rentelasten.

Tenslotte zien we de vennootschapsbelasting van circa € 3,1 miljoen, met name als gevolg van de acute belastingplicht waar Woonveste vanaf 2019 mee te maken heeft. Deze belastingplicht bedraagt over 2023 circa € 3,0 miljoen. Daarnaast heeft er dit jaar een correctie plaatsgevonden voor eerdere jaren waardoor Woonveste circa € 0,2 miljoen meer moet afdragen dan eerder verwacht.. Tenslotte muteren de belastinglatenties in 2023 nog voor € - 0,1 miljoen.

## 5.4 Kasstroom

Het kasstroomoverzicht geeft, in tegenstelling tot het jaarresultaat, een directer inzicht in de financiële slagkracht van Woonveste aangezien deze niet beïnvloed wordt door waarderingseffecten.

### Operationele kasstroom

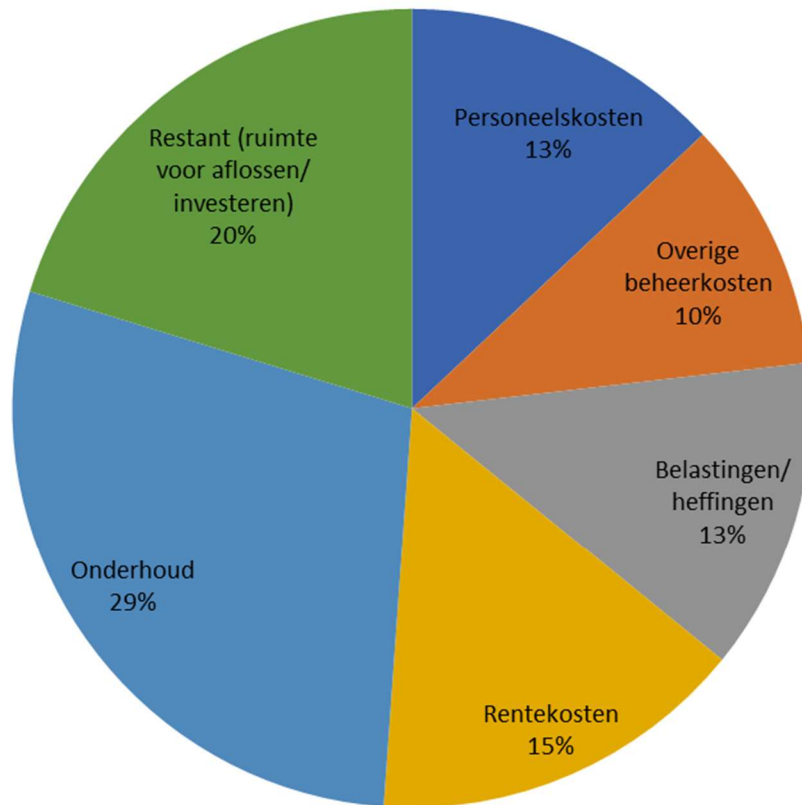
<b>Kasstroomen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ontvangsten uit operationele activiteiten	46.978.106	46.441.535
Betalingen uit operationele activiteiten	-24.322.010	-20.291.115
Betalingen (netto) aan rente	-7.172.430	-6.715.224
Betalingen aan belastingen en heffingen	<u>-5.963.001</u>	<u>-10.735.313</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.520.665</b>	<b>8.699.883</b>
Investeringskasstroom		
Investeringen in vaste activa	-34.927.819	-19.137.351
Desinvesteringen in vaste activa	<u>26.213.916</u>	<u>4.132.868</u>
<b>Investeringskasstroom</b>	<b>-8.713.903</b>	<b>-15.004.483</b>
Financieringskasstroom		
Ontvangsten vanuit langlopende schulden	25.897.546	23.500.000
Aflossing langlopende leningen	<u>-29.137.080</u>	<u>-20.438.516</u>
<b>Financieringskasstroom</b>	<b>-3.239.534</b>	<b>3.061.484</b>

De operationele kasstroom (€ 9,5 miljoen) was in 2023 van voldoende omvang om het bestaande vastgoed op een goede manier te onderhouden. Daarnaast kon het (energetisch) verbeteren van het bestaand bezit voor € 9,5 miljoen van de € 11,5 miljoen worden betaald uit de operationele kasstroom.

De totale operationele kasstroom ligt circa € 0,8 miljoen hoger dan in 2022. De belangrijkste verschillen ten opzichte van 2022 zijn ruim € 0,5 miljoen hogere huur- en overige ontvangsten, hogere onderhoudsuitgaven van circa € 2,7 miljoen, hogere overige bedrijfsuitgaven van circa € 1,3 miljoen, hogere rentebetalingen van circa € 0,5 miljoen en tenslotte zijn de daadwerkelijke uitgaven ten aanzien van belastingen en heffingen met circa € 4,8 miljoen afgenomen door afschaffing verhuurderheffing en lagere uitgaven aan vennootschapsbelasting.

In 2023 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten van Woonveste € 47,0 miljoen. In de volgende grafiek is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt als percentage van de totale operationele inkomsten van 2023. .

## Besteding van operationele inkomsten in procenten



### *Investeringskasstroom*

De investeringskasstroom in vaste activa bedroeg in 2023 € 34,9 miljoen. De investeringsuitgaven voor nieuwbouwprojecten, renovaties en verduurzamingsmaatregelen zijn circa € 6,4 miljoen lager dan begroot, dit komt voornamelijk door de latere start van de duurzaamheidsprojecten Mr. Driessenstraat in de Vliedberg (Vlijmen) en Marnixstraat in Venne-Oost (Drunen). Daarnaast hebben we de bij de begroting ingerekende investering in hybride warmtepompen in 2023 niet gerealiseerd aangezien we gestart zijn met pilots om beter inzicht te krijgen in plaats van de ingerekende beleid van het volledig uitrollen bij CV-vervanging.

De totale investeringskasstroom inclusief verkopen is circa € 19,4 miljoen positiever dan begroot dit komt naast de eerder genoemde lagere uitgaven op het gebied van duurzaamheid voornamelijk door de vastgoedtransacties met Brabant Wonen en Casade die niet in begroting waren opgenomen. Overigens wel in een separaat scenario.

### *Financieringskasstroom*

De financieringskasstroom was in 2022 € 3,2 miljoen negatief. Er is voor circa € 25,9 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken danwel overgenomen en er heeft voor circa € 29,1 miljoen aan aflossingen danwel overdracht van leningen plaatsgevonden. De investeringen van de aankoop, nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten zijn dus volledig gefinancierd vanuit de verkoopontvangsten en uit de operationele kasstroom.

## 5.5 Vermogenspositie

### *Solvabiliteit*

Om alle voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten de komende jaren binnen de financiële mogelijkheden te kunnen uitvoeren is voldoende solvabiliteit een vereiste. De solvabiliteit van Woonveste is in 2023 nagenoeg gelijkgebleven met 2022 (76,3% en 76,5%). De Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteert op dit moment een minimumnorm van 15% voor de solvabiliteit op basis van de marktwaarde. De interne norm van Woonveste is 20%.

<b>Balans</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<i>Activa</i>		
Vastgoedbeleggingen	1.014.509.800	1.055.575.609
Materiële en immateriële vaste activa	2.928.956	3.079.212
Financiële vaste activa	1.317.842	1.236.519
Vlottende activa	<u>9.871.820</u>	<u>10.841.760</u>
	<b>1.028.628.418</b>	<b>1.070.733.100</b>
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	784.871.561	819.605.724
Voorzieningen	5.060.689	8.241.536
Langlopende schulden	214.611.654	225.649.200
Kortlopende schulden	<u>24.084.514</u>	<u>17.236.640</u>
	<b>1.028.628.418</b>	<b>1.070.733.100</b>

Per saldo neemt het eigen vermogen in 2023 af met € 34,7 miljoen en daalt het balansvolume met 3,9% (€ 42,1 miljoen).

#### *Loan to value*

De loan to value (LTV) geeft aan in welke mate de waarde van Woonveste is gefinancierd met vreemd vermogen. De LTV, gebaseerd op marktwaarde bezit en marktwaarde leningen (dekkingsratio), bedraagt 25,1. Deze is gestegen door de daling van de marktwaarde van het bezit in 2023. Overigens ligt de LTV gebaseerd op marktwaarde ruim onder het door het WSW gehanteerde percentage van 70%. De LTV op basis van beleidswaarde ligt op 47,2% en daarmee ruim onder onze eigen norm (75%) en die van het WSW (85%).

## **5.6 Toekomstige ontwikkeling**

Bij de meerjarenprognose van eind 2023, die onderdeel uitmaakt van de begroting van 2024, is onder andere rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie de huur aanpassen naar basishuur op basis van de complexbeheerplannen die zijn vastgesteld en waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- De huurontwikkeling werd voorgaande jaren gebaseerd op de prijsinflatie van het voorgaande jaar. In de nationale prestatieafspraken 2022 is opgenomen dat voor de jaren 2024 en 2025 de looninflatie +/- 0,5% wordt gevolgd. Dit is ook het uitgangspunt dat is gehanteerd bij de meerjarenprognose. Voor de huurstijging na 2025 is weer prijsinflatie gevolgd.
- De mutatiegraad is bepaald op basis van het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren per type marktwaardecomplex;
- De prijs- en looninflatie en bouw- en onderhoudsindex en rente hebben we doorgerekend conform de parameters zoals door de Autoriteit woningcorporaties gepubliceerd. Voor de marktindex zijn eigen percentages gebruikt.
- Er is uitgegaan van een norm voor onderhoud van circa € 2.979,- per vhe en voor beheer van circa € 890,- per vhe;
- In de personeelskosten voor 2023 en verder is een groei van 1,7 fte opgenomen ten opzichte van de formatie voor 2023 en is uitgegaan van een CAO-verhoging van 9% per 1-1-2024
- Planmatig onderhoud is voor 2024 grotendeels opgenomen op basis van offertes, vanaf 2025 is hiervoor in basis uitgegaan van de meerjarenonderhoudsbegroting..
- Er is per jaar een obligovergoeding aan het WSW opgenomen van 0,167% van het schuldrestant van de leningenportefeuille einde voorgaand jaar,

- Investerings in (duurzaamheids)verbeteringen voor in totaal circa € 131,5 miljoen in de komende 5 jaar.
- Toevoeging van circa 430 nieuwbouw sociale huurwoningen in de komende 5 jaar.
- Er zijn conform de nieuwe verkoopvijver (in totaal circa 75 woningen) voor de komende 5 jaar in totaal circa 20 verkopen ingerekend
- De fiscale meerjarenprognose is geactualiseerd en meegenomen in de doorrekening

#### Kasstroomontwikkeling

De kasstroomprognose blijft ook voor de komende jaren positief en dus is Woonveste in staat om, naast de reguliere uitgaven voor onderhoud, beheer, overheidsheffingen, belastingen en verzekeringen, ook de rente op haar leningen te blijven voldoen. De belangrijke indicator daarvoor is de ICR. Dit getal drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom (voor aftrek rentelasten) en de rentelasten. Woonveste heeft een minimale ICR-eis geformuleerd van 1,4 en een signaleringsnorm van 1,6. De ICR is in 2023 gelijk gebleven op 2,3. De ICR op totaalniveau blijft binnen de norm en voldoet ook de komende jaren aan de gestelde eis. De ICR van de afzonderlijke takken DAEB en niet-DAEB voldoen de komende jaren ook aan de externe normen van respectievelijk 1,4 en 1,8. Wel laat de ICR in de DAEB-tak de komende jaren een dalende lijn zien waarbij de interne signaleringsnorm van 1,6 in een aantal jaren wordt overschreden. In de financieringsstrategie is benoemd dat de begroting met alleen harde projecten wordt doorgerekend zodra in het basisscenario een van de interne signaleringsnormen binnen 5 jaar wordt bereikt en of er moet worden bijgestuurd. Dit is afhankelijk van het feit of de ratio's incidenteel of structureel worden overschreden. In 2024 is sprake van een incidentele overschrijding van de signaleringsnorm van de ICR en wordt in de volgende jaren weer voldaan aan de interne signaleringsnormen. Woonveste zal de komende jaren sterk moeten sturen op de ICR en o.a. de renteontwikkelingen en lastenstijgingen voldoende moeten monitoren om boven de norm te blijven.

bedragen x € 1.000	2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijfsontvangsten	47.229	49.790	52.611	55.100	56.644
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	39.509	39.869	39.649	41.526	40.767
Vennootschapsbelasting (VPB)	<u>1.952</u>	<u>1.239</u>	<u>2.869</u>	<u>3.321</u>	<u>5.802</u>
<b>Kasstroom operationele activiteiten</b>	<b>5.768</b>	<b>8.682</b>	<b>10.093</b>	<b>10.253</b>	<b>10.075</b>
Investeringsuitgaven	33.250	58.068	50.983	47.383	26.744
Ontvangsten uit grondexploitatie	<u>1.070</u>	<u>1.070</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kasstroom (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>32.180</b>	<b>56.998</b>	<b>50.983</b>	<b>47.383</b>	<b>26.744</b>
Aflossing leningen o.g.	22.493	6.523	11.342	9.559	2.073
<b>Financieringsbehoefte</b>	<b>48.905</b>	<b>54.839</b>	<b>52.232</b>	<b>46.689</b>	<b>18.742</b>
Interest dekkingsratio (ICR) (min 1,4)	1,5	1,7	1,7	1,6	1,6

#### Vermogensontwikkeling

Onderstaande tabel, ontleend aan de meerjarenprognose 2024-2028 toont aan dat de LTV en solvabiliteit ook de komende jaren ruimschoots blijven voldoen aan de intern en extern geformuleerde normen. De LTV in de DAEB-tak blijft zowel onder de externe (85%) als de interne (75%) norm. Wel is een stijgende lijn te zien in de ratio. Dit wordt veroorzaakt door de forse toename van de leningen, voornamelijk door investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van het bezit.



<i>bedragen x € 1.000</i>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Exploitatieopbrengsten	48.637	51.116	54.630	56.753	57.823
Exploitatielasten en organisatiekosten	32.721	31.817	30.449	30.348	28.639
Financiële lasten minus baten	7.879	9.039	10.516	11.791	12.618
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>1.952</u>	<u>1.239</u>	<u>2.869</u>	<u>3.321</u>	<u>5.802</u>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>6.085</b>	<b>9.021</b>	<b>10.796</b>	<b>11.293</b>	<b>10.764</b>
Marktwaaarde materiële vaste activa in exploitatie	1.116.829	1.200.420	1.263.989	1.311.264	1.346.288
Totaal eigen vermogen ultimo jaar (o.b.v. marktwaaarde)	887.551	914.162	931.028	940.466	958.861
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	55,6%	49,7%	45,1%	40,6%	39,4%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	42,9%	48,6%	52,7%	57,3%	59,2%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktwaaarde)	25,8%	28,5%	30,7%	32,3%	32,7%

### *Borgingsplafond*

Op 5 juli 2023 heeft het WSW zijn borgingsbrief verstrekt. Hieruit blijkt dat Woonveste, ondanks haar aanzienlijk investeringsprogramma voor de komende jaren, blijft voldoen aan de eisen en derhalve borgbaar blijft. Met een borgingsplafond van € 232,7 miljoen ultimo 2023, € 281,6 miljoen ultimo 2024 beschikt Woonveste over een passend borgingsplafond.

In haar brief van 21 december 2023 geeft het WSW aan dat het risicoprofiel van Woonveste op basis van haar beoordeling ongewijzigd gemiddeld blijft. Uit dPi2022 van blijkt dat de financiële positie voldoende sterk is om de ingerekende investeringen te dragen. Daarnaast is de koers van Woonveste voldoende duidelijk aldus het WSW.

### *Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties*

In haar laatste Toezichtsbrief d.d. 7 juni 2023 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan dat het door hen verrichte onderzoek geen aanleiding geeft om voor Woonveste een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor Woonveste is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er ook geen aanleiding is voor het opleggen van interventies of het maken van (aanvullende) toezichtafspraken.

# Risicomanagement



## 6 RISICOMANAGEMENT

Woonveste wil als maatschappelijk ondernemer haar risico's op een afdoende manier beheersen en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Het accepteren van risico's is een onderdeel van ondernemen. Vanuit dit perspectief is Woonveste bereid om risico's te nemen, zolang de risico's passen bij haar maatschappelijke ambities en deze de continuïteit van Woonveste niet in gevaar brengen.

### *Adequate risicobeheersing*

Woonveste heeft haar beleid ten aanzien van risico's vastgelegd. Een goed risicomanagement is van belang om ervoor te zorgen dat we nog beter grip hebben op het verwezenlijken van onze maatschappelijke doelstellingen, het voldoen aan de (steeds weer veranderende) wetgeving en het voorzien van juiste informatie aan onze stakeholders.

### *Soorten risico's en beoordeling*

Woonveste onderscheidt in haar risico-overzicht de volgende soorten risico's:

- *Strategische risico's;*
- *Operationele risico's;*
- *Financiële/economische risico's;*
- *Compliance-risico's.*

Het is dus van belang om continu te achterhalen welke risico's de doelstellingen van Woonveste bedreigen. Jaarlijkse worden de strategische risico's door het MT van Woonveste geanalyseerd en besproken. Vervolgens wordt dit gedeeld en besproken met de RvC.

Dit jaar is heeft de risico-inventarisatie plaatsgevonden door vooraf via een digitale enquête de strategische en externe risico's te scoren voor Woonveste. Hiervoor zijn de risico's zoals die door Accent Advies in het voorjaar 2023 aan 60 corporatiebestuurders zijn voorgelegd, gebruikt. Tevens werd gevraagd om de belangrijkste strategische risico's te benoemen (open vragen). Ook is gevraagd om de beheersing van de risico's door Woonveste te beoordelen. Deze vragenlijsten zijn uitgezet bij het MT inclusief controller en de RvC. In het MT van 26 september zijn de resultaten uit de enquête van het MT besproken. De bespreking met de RvC heeft plaatsgevonden op 24 oktober 2023.

### *Conclusies en vervolgacties*

De volgende risico's voor Woonveste zijn het meest genoemd:

- Politieke onvoorspelbaarheid
- Niet voldoen aan nieuwbouwopgave
- Tekort aan personeel
- Hoge lastendruk
- Te hoge ambities nieuwbouw/vernieuwingsagenda/duurzaamheid
- Duurzaam verdienmodel staat onder druk
- Maatschappelijke onrust/betaalbaarheid/toename kwetsbare huurders
- Afhankelijkheid samenwerking

De wijze waarop deze strategische en externe risico's beheerst kunnen worden zijn:

- Regelmatig strategie evalueren en bijstellen op basis van nieuwe informatie en veranderingen in de omgeving.
  - Bij Woonveste gebeurt dit in ieder geval jaarlijks in het voorjaar door middel van de strategische analyse. Bij het bepalen van de impact van de Nationale Prestatie-afspraken van dit jaar is het uitgebreid gedaan. In 2024 zal dit ook weer uitgebreid worden als het nieuwe ondernemingsplan wordt opgesteld.
- Gevoeligheidsanalyses en beoordelen financiële impact, bijvoorbeeld inflatie, rentestijgingen
  - Gebeurt bij het opstellen van de meerjarenbegroting in het najaar door middel van de "Monte Carlo-analyses" door Ortec

- "Wat-als" scenario's doorrekenen op de financiële meerjarenbegroting
  - Gebeurt bij het opstellen van de meerjarenbegroting waarbij diverse beleidsscenario's worden doorgerekend naast het basisscenario. Bij de strategische doorrekeningen in de applicatie SAM wordt dit op hoofdlijnen ook gedaan.
- Bepalen van risico-bereidheid en aanhouden van financiële buffers
  - De financiële buffers zijn bepaald in het financieringsbeleid.
- Verdergaande vorm van samenwerking om toekomstige ontwikkelingen het hoofd te bieden
  - Een eerste aanzet wordt hiertoe gemaakt op het gebied van onderhoud en renovatieprojecten door middel van leveranciersmanagement. Ook het woonruimtevindstelsel Thuispoort (nu WoonSerice Regionaal) is hier een voorbeeld van. Dit kan nog verder uitgewerkt worden naar bijvoorbeeld ICT-diensten en andere back-office werkzaamheden.

Daarnaast blijven de volgende risico's, genoemd in voorgaande jaren, nog steeds actueel:

#### Strategische risico's

- We zien het aantal kwetsbare huurders toenemen. Deze ontwikkeling heeft effect op diverse risico's. Ook heeft dit invloed op de keuzes waar Woonveste voor staat. Bij het opstellen van de diverse beleidsstukken (onder andere huurbeleid, duurzaamheid) zal dit nadrukkelijk de aandacht krijgen.
- Bij de strategische risico's is het risico met betrekking tot de landelijke politiek hoog. Dit was vorige jaren ook zo. Door middel van de landelijke prestatie-afspraken is de richting voor de komende tijd duidelijk. Door de uitslag van de Tweede Kamerverkiezingen en de formatie van het nieuwe kabinet, is dit risico echter weer toegenomen. Het landelijke politieke risico is moeilijk te beïnvloeden. Hier blijft lobby vanuit Aedes en VTW belangrijk. Door middel van diverse scenarioberekeningen wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op veranderend beleid.
- Het politiek risico lokaal wordt wat lager ingeschat omdat ervaren wordt dat de gemeente Heusden actief is in het meedenken in locaties voor nieuwbouw. De politieke wil is er, maar de vergunningstrajecten lopen vertraging op door onder andere personeelstekort bij de gemeente.
- Het concurrentierisico blijft aanwezig. De reden hiervoor is het Didam-arrest wat gemeentes verplicht om de verkoop van grond aan te besteden tenzij er moverende redenen zijn om dat niet te doen. De financiële impact hiervan is beperkt (vanwege de sociale kavelprijzen), maar de invloed op het behalen van de doelstellingen (nieuwbouwoopgave) kan groot zijn.
- Het risico met betrekking tot wonen en zorg blijft de aandacht houden. Met de zorgpartijen is zeer regelmatig overleg om een vinger aan de pols te houden en eventuele signalen tijdig op te vangen en hierop te anticiperen. Woonveste werkt ook steeds meer samen met zorgpartijen om tijdig te kunnen anticiperen op veranderingen in regelgeving.
- Reputatieschade is een risico wat door social media steeds groter wordt. De schade zal hierbij vaak niet zozeer financieel zijn, maar meer betrekking hebben op de goede naam van Woonveste. Een ander risico op het gebied van reputatie wat erbij gekomen is, zijn de hoge verwachtingen voor woningcorporaties op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Vooral op de gebieden van beschikbaarheid (nieuwbouwoopgave) en duurzaamheid kan dit tot reputatieschade leiden als niet aan de verwachtingen wordt voldaan.

#### Operationele risico's

- Het grootste operationele risico blijft de beveiliging van ICT. Binnen de organisatie krijgt dit veel aandacht door een online bewustwordingscampagne voor het hele personeel op dit gebied en in 2023 is een Calamiteitenplan opgesteld. Daarnaast is de "techniek" buiten de deur geplaatst bij een outsourcingpartij om zo altijd actuele beveiliging en kennis hieromtrent te hebben. Woonveste heeft tevens een cybersecurity-verzekering om het financiële risico bij cyberincidenten te verminderen.
- Het risico met betrekking tot kwantiteit van het personeel wordt nog steeds hoog ingeschat. De reden hiervoor is de krapte op de arbeidsmarkt. Door de ambities van Woonveste op het gebied van nieuwbouw, duurzaamheidsprojecten (wat veel communicatie vergt met bewoners), meer kwetsbare huurders en maatwerk in dienstverlening, steeds meer regelgeving en eisen zoals op het gebied van datakwaliteit neemt de behoefte aan extra personeel toe.

- Het debiteurenrisico blijft hoger dan voorheen. Door middel van vroegtijdig contact bij huurachterstand en doorverwijzen naar (gemeentelijke) hulpverlening proberen we de huurders zo goed mogelijk te ondersteunen. Het huurincassoproces is in 2023 anders ingericht om zo te proberen de huurachterstand te verminderen.

#### Financieel-economische risico's

- Het renterisico is toegenomen door de fluctuerende rente en economisch onzekere tijden. De bestaande leningportefeuille bestaat grotendeels uit langjarige leningen met vaste rente zodat dit het risico op korte termijn relatief beperkt is. Door de investeringsplannen op gebied van nieuwbouw en renovatie moeten echter nieuwe leningen worden aangetrokken waarop de stijgende rente wel direct van invloed is. In de (meerjaren)begroting wordt gerekend met de huidige hogere rente en daarnaast wordt een scenario doorgerekend waarbij de rente nog meer stijgt dan ingeschat om het risico wat Woonveste op dit punt loopt in beeld te brengen.
- Het inflatierisico is nog steeds aanwezig. De extreme stijging lijkt voorlopig voorbij, maar de kans daarop blijft aanwezig. Door wijziging van de regels rondom huurverhoging is de inflatie niet meer de basis voor deze verhoging. De gevolgen hiervan worden in de (meerjaren)begroting door middel van scenario's in beeld gebracht en de consequenties hiervan beoordeeld.

#### Compliance-risico's

- De compliance-risico's worden na beheersmaatregelen allemaal ingeschaald op een lage kans met een lage schade.
- Het juridisch risico wordt wel hoger ingeschat, onder andere door de kans dat woningcorporaties wellicht verplicht Europees moeten gaan aanbesteden.

#### Frauderisico's

Financieel-economische criminaliteit, waaronder fraude, is een belangrijk maatschappelijk probleem dat burgers, organisaties en de overheid ernstig financieel kan benadelen. Naast financiële schade kan fraude bedrijfsdoelstellingen frustreren en de continuïteit van de organisatie in gevaar brengen. Daarnaast schaadt fraude de integriteit van de organisatie en heeft het mogelijk een nadelig effect op het imago.

Het bestuur en het toezichthoudend orgaan heeft de primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en tijdig detecteren van fraude. Daarom wordt jaarlijks een frauderisico-analyse uitgevoerd. Dit is in het najaar van 2024 gebeurd en besproken in het MT van 26 september en de RvC-vergadering van 24 oktober.

In de frauderisico-analyse zijn de volgende risico's beschreven inclusief beheersingsmaatregelen:

- Aanbestedings/inkooprisico, bestaande uit niet voldoen aan inkoopprocedure, factuur zonder prestatie, betaling op fout IBAN, aankoop privé-uitgaven. Beheersingsmaatregelen zijn bevoegdhedenregeling, functiescheiding, autorisaties, 4-ogenprincipe en controle op aanbestedingen/inkopen.
- Transactierisico, bestaande uit aankoop voor een te hoge prijs, of verkoop tegen te lage prijs, aantrekken van financiering voor niet de beste voorwaarden. Beheersingsmaatregelen zijn inschakelen externe taxateurs bij aan- en verkopen van onroerend goed, functiescheiding, autorisaties, bevoegdhedenregeling, controle op transacties.
- Toewijzingsrisico, bestaande uit toewijzen van woningen aan personen die daarvoor niet in aanmerking komen. Beheersingsmaatregelen zijn autorisaties, procedure bij toewijzing.
- Huurprijrisico, bestaande uit verhuren van eenheid tegen een te lage prijs. Beheersingsmaatregelen zijn vastgestelde huurprijzen in Viewpoint, autorisatie m.b.t. wijzigingen huurprijzen, controles op wijzigingen huurprijzen.
- Onderverhuurrisico, bestaande uit huurders die woningen doorverhuren (voor een te hoge prijs). Beheersingsmaatregelen zijn verbod op onderverhuur in contract, aanwezig zijn in de wijk door medewerkers Woonveste en actief reageren op signalen.
- Ontvreemdingsrisico, bestaande uit het ontvreemden door medewerkers van spullen van Woonveste. Beheersingsmaatregelen zijn, geen kasgeld aanwezig, ICT-apparatuur is geregistreerd in intern systeem, bestellingen facilitaire zaken gebeurd centraal.
- Systeemfrauderisico, bestaande uit fraude/chantage door bijvoorbeeld phishing, ongeautoriseerde handelingen door medewerkers. Beheersingsmaatregelen zijn technische



informatiebeveiliging (o.a. firewalls, spamfilters, autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, antivirussoftware) en softcontrols zoals awarenesscampagnes.

- Verslagleggingsrisico (financiële verslaglegging wordt gebruikt om er beter van te worden, onterechte declaraties/vakantiedagen niet juist bijhouden).

Uit de bespreking blijkt dat het systeemfrauderisico nog steeds als grootste risico wordt gezien. Er wordt veel aandacht gegeven aan awareness (niet klikken op links in mails die je niet vertrouwd, wachtwoorden niet delen etc). Daarnaast is in 2023 het ICT-calamiteitenplan opgesteld voor als er een ICT-calamiteit plaatsvindt. Het informatiebeveiligingsbeleid wordt in het voorjaar van 2024 geactualiseerd met behulp van een onafhankelijk adviseur.

Naast het frauderisico van hackers in de ICT-systemen bestaat ook het risico dat medewerkers ongeautoriseerde handelingen verrichten. Woonveste heeft een aantal beheersingsmaatregelen zoals, functiescheiding, autorisatie-inrichting en logging om dit te beheersen.

Ook het onderverhuurrisico wordt als risico gezien. De kans hierop is aanwezig. De financiële impact voor Woonveste is beperkt. Dit betreft meer imagoschade en klachten.

- In 2023 zijn geen issues in het kader van integriteit of fraude gemeld.
- In de uitzending van Nieuwsuur d.d. 22 juni 2023 ging het over het privé verhuren van woningen door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. De journalisten onderzochten of er mogelijk sprake is van belangenverstrengeling of twijfelachtig verhuurderschap. Er is binnen Woonveste (MT-RvC) geïnventariseerd of dit bij Woonveste aan de orde is. Hieruit blijkt dat er één RvC-lid is die een woning in bezit heeft voor niet eigen bewoning, welke verhuurd wordt (aan familie) buiten de woningmarktregio van Woonveste. De bestuurder, MT-leden en overige RvC-leden verhuren geen eigen woningen.
- Woonveste heeft een Regeling melding vermoeden misstand (voorheen klokkenluidersregeling). In de regeling is vastgelegd wat de procedure is voor het melden van een vermoeden van een misstand binnen zijn organisatie. Deze regeling is in het 3<sup>e</sup> tertiaal geactualiseerd door een interne vertrouwenspersoon, OR-lid en controller en, na instemming OR, goedgekeurd door de RvC. De regeling is gepubliceerd op het intranet en begin februari 2024 toegelicht aan de organisatie.
- In november-december 2023 heeft of iedere afdeling/team een "fraudeworkshop" plaatsgevonden. Hierin is aandacht besteed aan wat fraude is en de fraudedriehoek. En is gezamenlijk het gesprek gevoerd waar medewerkers een risico zien voor fraude en hoe en waar ze dit kunnen melden als het zich voordoet.
- Woonveste is zich ervan bewust dat ondanks alle genomen maatregelen het risico op fraude blijft bestaan en daarom continue aandacht vraagt.

### *Interne beheersing*

Risicobeheersing staat structureel op de agenda van het MT en RvC. In de tertiaalrapportages worden de risico's benoemd. Ook wordt ieder investeringsvoornemen dat voorgelegd wordt aan het MT en de RvC voorzien van een risico-inventarisatie. Verder maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit wordt gedaan om de impact te bepalen van het risico dat gestelde uitgangspunten niet gerealiseerd worden.

Bij de meerjarenprognoses worden bijvoorbeeld verschillende beleidsvarianten doorgerekend en wordt een risicoanalyse uitgevoerd op de macro-economische parameters. De uitkomsten van deze 'stresstest' worden ook gedeeld met de RvC.

Woonveste draagt er verder zorg voor dat de interne beheersing op orde is. De interne beheersing wordt georganiseerd op basis van het "Three lines model". Hierbij is sprake van 3 verdedigingslijnen voor beheersing van risico's. De 1e beheersingslijn wordt gevormd door het lijnmanagement en de medewerkers (collegiale en zelfcontrole). In de 2e beheersingslijn zijn diverse medewerkers actief. O.a. de adviseurs Planning&Control, medewerkers I&A, beleidsmedewerker en bestuurssecretaris, maar ook de controller in een aantal situaties. In de 3e beheersingslijn geeft de controller vorm aan de functie van interne audit en adviseert over en beoordeelt de inrichting en werking van het risicomanagement.

Het continu monitoren van de doelstellingen, de kasstromen en de administratieve organisatie geeft inzicht in de mate van risicobeheersing. Daar waar nodig worden op basis van de uitkomsten processen bijgesteld of aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Woonveste heeft de primaire

processen vastgelegd in de applicatie Sensus. Ook worden de belangrijkste risico's en beheersingsmaatregelen per proces vastgelegd. Zodat duidelijk is welke controles in de lijn plaatsvinden en waardoor de controle op opzet, bestaan en werking hiervan nog efficiënter plaats kan vinden.

Woonveste heeft een onafhankelijke controller in dienst voor 32 uur per week. De controller heeft als taak de bedrijfsbrede (zowel op operationeel-, tactisch- en strategisch niveau) ontwikkeling van het risicomanagement en het begeleiden van het management in de toepassing daarvan. De controller heeft naast een coördinerende en adviserende rol ook een toetsende rol op volledigheid en juistheid. Verder adviseert de controller (gevraagd en ongevraagd) en toetst of de organisatie in opzet en feitelijke werking voldoet aan eisen van de governancecode en interne beleidsstukken en 'compliance' (wet- en regelgeving). Daarnaast kent de controller de inhoud van statuten en reglementen van governance-organen (inclusief de raad van commissarissen) en bewaakt dat de daarin gestelde regels gehandhaafd worden. Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, adviseert de controller betrokkenen binnen de organisatie om regelgeving, procedures en dergelijke aan te passen.

De controller beoordeelt de voorstellen die ter besluitvorming aan het bestuur, raad van commissarissen en auditcommissie worden aangeboden en adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur en andere organen over beoordeelde voorstellen, waarbij met name de relaties naar geldend beleid en geldende bevoegdheden, de aandacht voor risicobeheersing en informatievoorziening en de consistentie van voorstellen aan de orde kunnen komen. De bevindingen van de controle worden vastgelegd in de bijbehorende notitie of in de oplegnotitie.

Daarnaast zorgt de controller jaarlijks, in opdracht van de directeur-bestuurder, voor de uitvoering van het interne controleplan waarin wordt getoetst of processen nog altijd op afdoende manier worden beheerst en of de geformuleerde verbetervoorstellen van het vorig jaar zijn gerealiseerd. Dit plan wordt vooraf getoetst door de Auditcommissie en accountant. De bevindingen uit de interne controles worden besproken door het management en vermeld in de tertiaalrapportages.

#### *Soft controls*

De zachte beheersingsmaatregelen (soft controls) zijn voor Woonveste belangrijk als het gaat om risicobeheersing. Woonveste staat voor een open, klantgerichte prestatiecultuur. We mogen fouten maken maar moeten wel leren van onze fouten; elkaar aanspreken maakt daar onderdeel van uit. We faciliteren medewerkers die dit lastig vinden met opleiding en coaching op dit gebied.

Bij het wervingsbeleid van Woonveste wordt ook nadrukkelijk meegewogen of medewerkers beschikken over de kernwaardes empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding. Medewerkers worden verder gestimuleerd om na te denken over risico's als integriteit en dit te bespreken met hun leidinggevende. Verschillende herkenbare dilemma's (niet alleen fraude) worden regelmatig in groepsverband besproken. Tevens beschikt Woonveste over interne en een externe vertrouwenspersonen die benaderd kunnen worden om bevindingen vertrouwelijk te melden.

Het belang van een goede governance is in de afgelopen jaren nog duidelijker op de maatschappelijke agenda komen te staan. Woonveste onderschrijft, als lid van Aedes, de governancecode voor woningcorporaties.



# Verlag van de Raad van Commissarissen



## 7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

### 7.1 Voorwoord

We kijken terug op een bijzonder en grillig 2023. De ontwikkelingen in de wereld om ons heen en de situatie in eigen land, werpen brede maatschappelijke vraagstukken op, die het werkveld van Woonveste direct raken. Ogenschijnlijk vallen we van de ene crisis in de andere crisis, moeten we voortdurend branden blussen én ook aan de lange termijn denken. Een soort *"gasgeven met de handrem er op"*. Nederland verkeert in een milde recessie, de politieke situatie is niet echt stabiel en onderwijl moeten wij plannen realiseren voor enorm veel nieuwbouw, renovatie en verduurzaming, zorgen voor voldoende betaalbare en -beschikbare woningen in plezierige leefomgevingen, grote groepen ontheemde mensen opvangen en dat alles onder een toenemende hoeveelheid wet- en regelgeving. Dit in een leefomgeving waarin steeds minder respect en tolerantie aanwezig is.

Onze doelgroep, overwegend mensen met lage inkomens, hebben de minste keuzes en krijgen hierbij de zwaarste klappen; woningen worden nog schaarser en de kosten voor levensonderhoud nemen een steeds grotere hap uit het beschikbare budget. Niet voor niets werd 'bestaanszekerheid' eind 2023 een politiek issue. Deze alarmerende berichten zouden je somber kunnen stemmen. Maar de veranderingen die dan nodig zijn, kunnen ook iets positiefs voortbrengen. Wij zijn meestal niet zo goed in veranderen. We voelen ons over het algemeen prettig bij het oude en vertrouwd en zoeken vaak naar houvast. Verandering is niet altijd makkelijk, maar soms wel nodig. De manier waarop en de wijze van communicatie is daarin belangrijk.

Zowel in de samenleving als in ons werkgebied en -werkomgeving, zullen de komende jaren veranderingen opdoemen. Kan iedereen meekomen in de complexe stroomversnelling die vaak gepaard gaat met nieuwe ontwikkelingen? Is er draagvlak? Kan iedereen zich vinden in de nieuwe plannen? De medewerkers van Woonveste hebben de afgelopen jaren in deze context laten zien, dat zij prima in staat zijn om onze relaties en huurders, die hierbij ondersteuning kunnen gebruiken, adequaat te kunnen helpen. Zo ontstaat wederzijds begrip en respect voor elkaar, ondanks het feit dat er soms verschillende inzichten blijven.

Woonveste heeft in 2023 veel gerealiseerd en ook in de nabije toekomst wordt er veel van Woonveste verwacht. De komende jaren zal moeten blijken wat wel en niet mogelijk is. Het zal ongetwijfeld nog voor enige spanning zorgen. Met het aflopen van ons huidige ondernemingsplan, de wisseling van bestuurder in 2024, verdient Woonveste een nieuwe stip op de horizon. Het blijft echter niet bij plannen en ambities alleen. De uitvoering zal flink wat vragen van iedereen bij Woonveste, net als van onze samenwerkingspartners. Daarbij zal de Raad scherp toezien op de voortgang van de uitvoering.

Er liggen nog roerige tijden én flinke opgaven voor ons. Ik heb vertrouwen in de samenwerking met onze maatschappelijke partners en onze medewerkers om onze gezamenlijke opgaven waar te maken.

De Raad bedankt alle partners, bestuur en medewerkers van Woonveste voor hun betrokkenheid en inzet waarmee zij elke dag weer bijdragen aan het woon- en leefplezier in buurten en wijken.

Namens de Raad,

*Was getekend*

Lambert Greven

Voorzitter Raad van Commissarissen  
Stichting Woonveste

### 7.2 Toezichtkader Raad van Commissarissen

De Raad houdt integraal toezicht op de algemene bedrijfsvoering, het beleid, het presteren en op de maatschappelijke doelstelling van Woonveste. Daarnaast vervult zij de rol van werkgever voor de directeur-bestuurder. De kernopdracht van de Raad is het erop toezien dat Woonveste optimaal invulling geeft aan haar visie en missie, tegen aanvaardbare kosten en risico's, met voldoende



inbreng van de relevante belanghouders en met inachtneming van alle relevante wettelijke en interne spelregels.

### **7.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol**

#### **Invulling toezicht**

De Raad ziet erop toe dat de strategie zoals geformuleerd in het Ondernemingsplan 2020-2024 (*Samen duurzaam het verschil maken* - vastgesteld eind 2019) en de afgeleide jaarplannen in voldoende mate tot uiting komen. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laat de Raad zich regelmatig informeren over de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en het bod en afspraken daaromtrent in de gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught.

De Raad heeft in het afgelopen boekjaar overleg gehad met de externe accountant, de Huurdersvereniging Heusden en de ondernemingsraad, om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonveste. Rondom specifieke onderwerpen schuiven medewerkers van Woonveste regelmatig aan bij vergaderingen van de Raad.

Het afgelopen jaar is veel aandacht besteed aan het bezien of en zo ja in welke mate, de Nationale Prestatieafspraken in de reguliere opgaven kon worden geïmplementeerd en zo ja welke prioriteiten daaraan op onderdelen moeten worden gesteld. Parallel werd ook bezien in hoeverre en op welke wijze de verduurzamingsopgave kon worden ingepast. Ondanks het feit dat Woonveste in principe over voldoende financiële middelen beschikt, ziet de Raad dat door exogene factoren nog immer niet die versnelling kan worden bereikt die haar in eerste aanleg voor ogen stond.

De Raad stelt vast dat de bestuurder voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat de financiële continuïteit van Woonveste de komende jaren in voldoende mate is geborgd. De Raad heeft zich via de (4-maandelijke) tertiaalrapportages laten informeren over de voortgang van alle relevante facetten in de bedrijfsvoering van Woonveste. De Raad heeft een tweetal commissies ingesteld. De commissies bereiden de besluitvorming voor de Raad voor op de desbetreffende terreinen om de integrale verantwoordelijkheid van de leden van de Raad te kunnen borgen.

#### **Auditcommissie**

De auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de Raad over de financiële aspecten van de bedrijfsvoering, informatieverschaffing door Woonveste, de geautomatiseerde gegevensverwerking en de beveiligingsaspecten daaromheen, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de controller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De Auditcommissie bestond uit de heer Daan Willebrands (voorzitter) en de heer Michiel van Blokland (lid). De auditcommissie wordt aangevuld met de controller, de manager Bedrijfsvoering en met de directeur-bestuurder als toehoorder. Incidenteel met een externe treasurer (Thésor Treasury Outsourcing). Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2023, vaak digitaal, vergaderd. De auditcommissie is voor wat betreft de risicobeheersing de vooruitgeschoven post namens de Raad. Naast de reguliere (financiële) onderwerpen en het risicobeheersingsinstrumentarium, heeft de Auditcommissie in 2023 met name gekeken naar de risico's omtrent ICT- en databeheer (IT-security), een verdieping van de kadernota en de realisatie van scenarioanalyses als gevolg van de inpassing van de Nationale Prestatieafspraken. De bevindingen en aanbevelingen van de commissie zijn tijdig en schriftelijk gerapporteerd aan de Raad.

#### **Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2022**

Op 20 juni 2023 heeft de Raad het jaarverslag en de jaarrekening in eerste aanleg buiten aanwezigheid van de bestuurder besproken met de accountant en nadien in aanwezigheid van de bestuurder en de Manager Bedrijfsvoering. Vervolgens heeft de Raad het jaarverslag en de jaarrekening op 20 juni 2023 vastgesteld en goedgekeurd, mede op advies van de auditcommissie, na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant. De Raad heeft in haar vergadering van 20 juni volledige décharge aan het bestuur verleend voor het gevoerde beleid en beheer en aan de Raad voor het gehouden toezicht over 2022.



### **Jaarplan, begroting en treasuryjaarplan 2023**

Op 20 juni is de kadernota voor de begroting 2023 besproken en verzocht de Raad om verdere verdieping. Deze versie met verdieping is besproken en geaccordeerd in de vergadering van september. Dit vormde de input voor het op te stellen Jaarplan met (meerjaren)begroting. Op 6 december is de begroting 2024 en onderliggende financiële meerjarenprognose besproken en goedgekeurd. De Raad stelde wel vast dat er meer onzekerheden in de begroting zitten dan gebruikelijk. Dit betreft met name de verdere uitwerking van de Nationale prestatieafspraken (NPA) en de verduurzamingsopgave met bijbehorende aanpak. De Raad vroeg voorts aandacht voor meetbare KPI's en een verdere uitbreiding van de risicoparagraaf.

Het treasuryjaarplan 2024 is gebaseerd op de begroting 2024 en meerjarenbegroting tot 2030. Uit het treasuryjaarplan blijkt dat de lening portefeuille van Woonveste de komende jaren fors toeneemt. Woonveste groeit hiermee sneller richting de genormeerde grenzen van de financiële ratio's, (WSW en AW), maar deze parameters voldoen binnen de planningsperiode tot en met 2030, nog altijd aan die normen. De huidige financiële positie van Woonveste is gezond en daarnaast kan Woonveste extra investeren.

### **Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

De stijging van de bouwkosten ging in 2023 vooral door, als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen (Oekraïne-Rusland), de daarvan afgeleide energiecrisis en de naweeën van de grondstoffen-schaarste. In de Raad is in 2023 gediscussieerd over de maatschappelijke inzet van Woonveste in relatie tot de beschikbare middelen versus rendementseisen en normen van efficiency en effectiviteit.

De Raad heeft kennisgenomen van het akkoord van de huurdersvereniging Heusden op de biedingen en deze biedingen met de gemeenten Heusden, Boxtel, Vught en Oisterwijk op 20 juni 2023 goedgekeurd. Ook in 2023 heeft de Raad meerdere start- en investeringsnotities voor nieuwbouw en verduurzamingsprojecten goedgekeurd.

### **Maatschappelijke Visitatie Woonveste 2019 tot en met 2022**

Met een visitatie leggen we verantwoording af over de gemaakte keuzes van maatschappelijk presteren. Bureau Ecorys heeft onze maatschappelijke visitatie uitgevoerd. De uitkomst levert herkenbare bevindingen op; er is aandacht besteed aan het betrekken van belanghebbenden en belanghouders bij onze visievorming, we hebben inzicht gegeven over de inzet van ons maatschappelijk vermogen en de maatschappelijke oriëntatie van de Raad van Commissarissen is versterkt. De visitatiecommissie stelt vast dat we op de goede weg zijn en we krijgen mooie scores op belangrijke volkshuisvestelijke onderwerpen duurzaamheid en leefbaarheid.

Onze belangrijkste belanghouders waarderen bovengemiddeld de manier waarop we invulling geven aan de samenwerking en de openheid in communicatie en strategievorming. De commissie is positief over de wijze waarop we ons vermogen aanwenden voor de maatschappelijke doelen en ons daarover extern legitimeren. We zijn trots dat onze inzet en de flexibiliteit en veerkracht van onze medewerkers, ook in de coronaperiode, wordt gewaardeerd. De commissie constateert dat we ook ten aanzien van onze interne opgaven ("de basis op orde") duidelijk slagen hebben gemaakt. De samenwerking en professionaliteit zijn toegenomen en de Governance-structuur en kwaliteit van het intern toezicht zijn verbeterd.

### **Klachtenbehandeling**

Woonveste hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van huurders. De Raad wordt via de tertiaalrapportages door de bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de klachten die door de klachten- en geschillencommissies zijn behandeld. Woonveste neemt deel aan de regionale Klachten Advies Commissie in Noordoost Brabant. Er zijn in 2023 geen klachten bij de commissie binnen gekomen.

### **Dialoog met belanghouders en belanghebbenden**

De Raad heeft tijdens de vergaderingen met de bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle overleggen met de gemeenten Heusden, Boxtel, Vught en Oisterwijk en van het overleg met diverse andere belanghouders zoals de huurdersvereniging Heusden, zorgpartijen en andere semipublieke instanties in ons werkgebied. Daarnaast heeft de Raad met plezier kennis genomen van de bevindingen van de visitatiecommissie op dit vlak. Alle commissarissen in de Raad onderhouden frequent hun contacten met de huurdersvereniging en andere belanghouders in de samenleving. De hierbij opgevangen signalen of informatie nemen zij mee in de reguliere

vergaderingen van de Raad. Daarnaast bezoeken de leden van de Raad op verzoek regelmatig bijeenkomsten voor het personeel (zomer-BBQ, Kerstbijeenkomst) om ook zo kennis te nemen van de heersende cultuur.

#### **7.4 Verslag vanuit werkgeversrol**

##### **Werkgever, commissie Mens en Werk**

De Raad heeft een commissie Mens en Werk (remuneratiecommissie). Deze commissie bereidt de besluitvorming met betrekking tot het functioneren en bezoldiging van de Raad en het bestuur voor, voert desgevraagd besluiten van de Raad uit, begeleidt de jaarlijkse zelfevaluatie, draagt zorg voor de correcte invulling van (her)benoemingen en selecteert de bureaus en adviseurs op dit vlak. De commissie legt verantwoording af voor de wijze waarop het bezoldigings- en beoordelingsbeleid voor de Raad en de bestuurder van Stichting Woonveste via een mandaat van de Raad het afgelopen jaar in de praktijk zijn gebracht, mede in relatie tot de Wet Normering Topinkomens (WNT). Voor de uitvoering van haar taken kwam de commissie Mens en Werk in 2023 vele malen (deels digitaal) bijeen. De commissie Mens en Werk opereert op basis van een reglement (van mei 2019) en bestond uit Willeke van Rooij (voorzitter), Chantal Beks (lid) en Lambert Greven (lid). Naast de reguliere onderwerpen heeft de commissie zich in 2023 vooral bezig gehouden met het voorbereiden van een seminar "Boardroom Dynamics", het zoeken van een externe partner voor de zelfevaluatie, het afhechten van de relatie met de zittende bestuurder en de werving en selectie van een nieuwe bestuurder.

##### **Bestuur en benoeming**

Het bestuur van Stichting Woonveste functioneert op basis van de statuten en een reglement bestuur. Evenals voorgaande jaren is in 2023 door het bestuur geen melding gedaan en is geen - tegenstelling vastgesteld tussen de (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en Stichting Woonveste, haar werkdomein en haar activiteiten anderzijds. Ook is er geen integriteitsmelding ten aanzien van het bestuur gedaan.

Het bestuur van Woonveste bestaat uit één directeur-bestuurder (man, NL - 1961). De bestuurder is op 1 augustus 2021 voor een tweede termijn tot 1 augustus 2025 herbenoemd. De bestuurder heeft de Raad evenwel tijdig (juli) aangegeven dat hij op 1 april 2024 met vervroegd pensioen zal gaan. De commissie Mens en Werk vormde tevens de wervings- en selectiecommissie en is een zorgvuldige wervingsprocedure gestart, waarbij de huurdersvereniging en de Ondernemingsraad direct waren betrokken.

Kort voor de jaarwisseling is overeenstemming bereikt over een voorgenomen benoeming, gehoord het advies van de Ondernemingsraad en onder voorbehoud goedkeuring door de Autoriteit Woningcorporaties, van de heer ir. E.C. Damen uit Breda (man NL, 1975) tot bestuurder van Woonveste met ingang van 1 april 2024.

##### **Beoordelingskader en beoordeling**

Jaarlijks vindt een evaluatie van het functioneren van de bestuurder en het functioneren van de organisatie plaats. Halfjaarlijks vindt een voortgangsgesprek met de bestuurder plaats om te bezien of de realisatie van de afspraken in lijn liggen met de voornemens. In het voortgangsgesprek van juli gaf de bestuurder aan gebruik te willen maken van de vroegpensioenregeling met ingang van maart/april 2024. In het licht van de bestuurswisseling en de opgave naar de komende jaren, heeft de Raad het profiel van de bestuurder op aangeven van de commissie aangepast en heeft de commissie de werving en selectie ter hand genomen.

##### **Beloningskader en beloning**

De honorering van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector zijn sinds 2015 gereguleerd. Deze WNT-bezoldiging bestaat uit een bij AMvB beschreven verzameling (primaire en secundaire) looncomponenten. Woonveste valt in deze regeling onder bezoldigingsklasse F op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente in haar primaire werkgebied.

De Raad heeft de WNT- bezoldiging voor 2023 vastgesteld op € 179.573,-, 96% van het WNT-loon 2023, zijnde, gelet op de geleverde prestaties over 2022. Voor 2024 heeft de Raad de bezoldiging vastgesteld op € 188.911,- zijnde 97% van het max. WNT-bedrag 2024. Bij een vertrek per 1 april 2024 heeft de bestuurder ex WNT recht op 91/366e deel van dat bedrag.

De nieuwe bestuurder start per 1 april 2024 en ontvangt een honorering van € 165.000, zijnde 85% van de max. WNT bezoldiging op jaarbasis.

Honorering bestuurder ex WNT	2023	2022
Eric van den Einden (1961)		
Duur dienstverband	1/1 - 31-12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (36 uur/wk)	1 fte	1 fte
Beloning en overige emolumenten c.a.	€ 143.931	€ 140.678
WN pensioenpremie OP	€ 10.175	€ 9.131
<b>Totaal belastbaar loon</b>	<b>€ 154.106</b>	<b>€ 149.809</b>
Overige emolumenten (auto)	€ 4.058	€ 4.210
WG pensioenpremie NOP en OP	€ 21.101	€ 18.807
<b>Genoten bezoldiging ex WNT</b>	<b>€ 179.265</b>	<b>€ 172.826</b>
Overeengekomen max. bezoldiging	€ 179.573	€ 172.833
<b>Maximale bezoldiging WNT klasse F</b>	<b>€ 187.000</b>	<b>€ 181.000</b>

### Nevenfunctie(s) bestuurder

De zittende bestuurder had in 2023 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Bestuur Stichting Viewpoint. Gebruikersgroep van Viewpoint, een primair systeem (ERP) voor woningcorporaties
- Voorzitter vrijwilligersbestuur Stichting MSt; mensen in beeld houden (Tilburg)
- Lid RvT van de Stichtingen Maatschappelijke Opvang Breda, Veilig Thuis West Brabant en Vrouwenopvang Safegroep Breda/Dordrecht

### Organisatiecultuur en integriteit

De Raad hecht aan een integere en open cultuur binnen Woonveste, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder, de leden van het managementteam en de leden van de Raad hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. Betrokkenen zijn zich daarvan bewust en spreken elkaar daarop aan. De Raad stelde in 2023 vast dat er sprake is van een open en veilige cultuur waarin eenieder zich goed kan uitspreken.

### Verslag vanuit klankbordfunctie

De Raad hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de bestuurder. Dit met het in acht nemen van de positie van de bestuurder. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen en 'spiegelen' van diverse (beleids-) vraagstukken. De Raad kan met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met advies, suggesties of opmerkingen komen.

## 7.5 Over de RvC

### Samenstelling en profielschetsen

De Raad werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad. De Raad bestaat eind 2023 uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de

huurdersorganisatie Heusden. De Raad bestaat per einde verslagjaar uit twee vrouwen en drie mannen en voldoet daarmee aan de vereisten uit de Wet bestuur en toezicht. Alle leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De Raad hecht veel belang aan de persoonlijke educatie en legt de opleidingswensen vast. Uit het hiernavolgende overzicht blijkt dat de leden voldoen aan de vigerende normen. Interne toezichthouders moeten in 2022 en 2023 vijf PE-punten per kalenderjaar behalen, waarbij uit een vorig kalenderjaar maximaal vijf punten kunnen worden meegenomen. De leden van de Raad voldeden allen aan de PE- verplichting. In het hiernavolgende overzicht de samenstelling van de Raad en de individuele situatie per ultimo 2023:

### Samenstelling van de RvC per 2023

<b>De heer ing. L.W. (Lambert) Greven (Horn)</b>	
Geboortejaar, Nationaliteit	1955, NL
Profiel	Volkshuisvesting, Vastgoed, duurzaamheid en wijkontwikkeling
Functie in de Raad	Voorzitter Raad, Lid Commissie Mens en Werk
Benoemd per / tot	1 oktober 2018 tot 1 oktober 2026
Herbenoembaar	nee
Beroep / functie	Zelfstandig adviseur/ondernemer, directeur-eigenaar van Zeus Governance
Behaalde PE-punten	Overschot 2022: 5 - PE 2023: 5 - Overschot 2023: 5
Nevenfuncties	Lid, oud-Gouverneur, & honorary committee Lions Clubs International ©Beschikbaar lid 'Commissarissenpool' van de VTW
<b>De heer drs. M. (Michiel) van Blokland ('s Hertogenbosch)</b>	
Geboortejaar, Nationaliteit	1969, NL
Profiel	Financiën, bedrijfseconomie, bedrijfsvoering, ICT en dataverwerking
Functie in de Raad	Lid van de Raad, Lid Auditcommissie
Benoemd per / tot	1 januari 2022 tot 1 januari 2026
Herbenoembaar	ja
Beroep / functie	Interim manager Bedrijfsvoering, Financiën & Control en Vastgoed, voornamelijk bij woningcorporaties
Behaalde PE-punten	Overschot 2022: 5 - PE 2023: 7 - Overschot 2023: 5
Nevenfuncties	Lid Raad Volksbelang Helmond Peningmeester Wijkraad binnenstad 's Hertogenbosch Vennoot CHM informatiemanagement VOF
<b>De heer drs. D. (Daan) Willebrands (Eindhoven)</b>	
Geboortejaar, Nationaliteit	1984, NL
Profiel	Financiën, risicobeheer, tax, control, treasury
Functie in de Raad	Lid van de Raad, Voorzitter Auditcommissie
Benoemd per / tot	19 januari 2021 tot 1 januari 2025
Herbenoembaar	ja
Beroep / functie	Programma Directeur bij DLL Financial solutions
Behaalde PE-punten	Overschot 2022: 3 - PE 2023: 8 - Overschot 2023: 5
Nevenfuncties	geen
<b>Mevrouw Mr. W.L.P. (Willeke) van Rooij (Deurne)</b>	
Geboortejaar, Nationaliteit	1983, NL
Profiel	Juridische zaken, governance, HRM, politiek, communicatie
Functie in de Raad	Vice-voorzitter Raad, Voorzitter commissie Mens en Werk Benoemd op 1e voordracht huurdersorganisatie
Benoemd per / tot	1 april 2017 tot 1 april 2025

Herbenoembaar	nee
Beroep / functie	Bestuurssecretaris Huize Rosa
Behaalde PE-punten	Overschot 2022: 4 - PE 2023: 5 - Overschot 2023: 4
Nevenfuncties	Bestuurslid van de VVD gemeente Deurne
<b>Mevrouw drs. C.D.M.M. (Chantal) Beks MBA (Vught)</b>	
Geboortejaar, Nationaliteit	1973, NL
Profiel	Zorg, welzijn, sociaal domein, samenleving, maatschappij, volkshuisvesting
Functie in de Raad	Lid van de Raad, lid van commissie Mens en Werk Benoemd op 2e voordracht huurdersorganisatie
Benoemd per / tot	1 januari 2022 tot 1 januari 2026
Herbenoembaar	Ja
Beroep / functie	Voorzitter Raad van Bestuur De Wever, VVT instelling Midden Brabant
Behaalde PE-punten	Overschot 2022: 5 - PE 2023: 19 - Overschot 2023: 5
Nevenfuncties	Bestuurslid Actiz Lid Arbeidscommissie Actiz branchevereniging VVT Lid Raad van Advies Mindlabs Tilburg

### **Integriteit en onafhankelijkheid**

In 2023 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad en/of de bestuurder betrokken waren. De Raad is zodanig samengesteld dat zij onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Er hebben zich in 2023 géén zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht aan de Autoriteit woningcorporaties, noch meldingen over vermoeden van een misstand of integriteitsschendingen, zoals vastgelegd in de Woningwet.

### **Benoeming en ontslag**

In het verslagjaar 2023 hebben er geen benoemingen, schorsingen of herbenoemingen plaatsgevonden.

### **Zelfevaluatie**

In oktober heeft de Raad een seminar "Boardroom Dynamics" gevolgd waarin zowel de individuele, als de teamrollen binnen de Raad met elkaar werden besproken en geëvalueerd. De uitkomst vormde mede de input voor de door bureau Partners in Toezicht (extern) begeleidde zelfevaluatie van november 2023. De Raad stelt in haar zelfevaluatie vast dat de huidige samenstelling qua disciplines, qua persoonlijkheden en qua interactie goed op elkaar is ingespeeld en ten aanzien van de competenties en ervaring goed is uitgebalanceerd en er sprake is van een open en veilige cultuur waarin eenieder zich goed kan uitspreken. Ook werd geconstateerd dat op adequate wijze invulling is gegeven aan de openstaande acties.

Om het vooroverleg wat te verstevigen wordt dit qua tijdspanne vergroot en aangevuld met een gezamenlijke lunch voorafgaand aan de Raadsvergadering. Voorts zijn er afspraken gemaakt om de toezichtvisie wat te verdiepen, jaarlijks een (vast te stellen) investeringsagenda te maken, waardoor kleinere investeringen niet meer een grote druk op de reguliere agenda leggen. Geconstateerd werd dat de inzet van de bestuurssecretaris positief heeft bijgedragen aan adequate ondersteuning van de Raad.

### **Bezoldiging**

De bezoldiging van de leden van de Raad voldoet aan de WNT en aan de 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de VTW. De voorzitter ontvangt over 2023 een bedrag ad € 21.720,- en de leden van de Raad een bedrag van € 14.480,-. De honorering is verantwoord in de jaarrekening. Eind 2023 is besloten de bezoldiging voor 2024 overeenkomstig de beroepsregel van de VTW te indexeren.



De door de Raad collectief of individueel gemaakte onkosten worden op declaratiebasis vergoed tot het wettelijk maximum. Naast de bezoldiging stelt Woonveste middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie).

### **Informatievoorziening**

De Raad heeft met de bestuurder afspraken gemaakt over de informatievoorziening en dit vastgelegd in haar reglement. De Raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Woonveste. De Raad stelt vast dat door de inzet en bijdrage van de bestuurssecretaris, de informatievoorziening en het proces rondom de vergaderingen sterk is verbeterd. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen:

- tertiaalrapportages (dienstverlening, bedrijfsvoering, projecten, financiële forecast, etc.);
- overleg met de huurdersvereniging en de ondernemingsraad;
- informatiebeveiliging en privacybescherming;
- risicomangement binnen Woonveste;
- inhoud en stand van zaken prestatieafspraken;
- Vastgoed portefeuilleplan in meerjarenperspectief;
- opvolging verbeterpunten uit interne en externe controles, managementletter;
- jaarverslagen en jaarrekening inclusief accountantsrapportages;
- Aedes benchmark uitkomsten;
- Kadernota, begroting en beleidsvoornemens, jaarplan;
- samenwerking met andere corporaties in de regio;
- Woonruimteverdeling systeem en uitkomsten;
- Diverse start- en investeringsnotities nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.

De Raad is van mening dat de planning- en control-cyclus van Woonveste goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen.

## **7.6 Overleg en vergaderingen van de RvC**

### **Overleg met huurdersvereniging Heusden (HvH)**

De Raad overlegt jaarlijks met de Huurdersvereniging over de samenwerking met Woonveste. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. De huurderscommissarissen wonen regelmatig bijeenkomsten van de HvH bij.

### **Overleg OR**

De Commissie Mens en Werk van de Raad heeft tweemaal per jaar overleg met de ondernemingsraad zonder aanwezigheid van de bestuurder. In die overlegsituaties passeren alle onderwerpen de revue. Zowel de Raad als de ondernemingsraad ervaren dit contact als positief. De input en bevindingen van zowel de HvH als de OR worden meegenomen met de beoordelingsgesprekken met de bestuurder.

### **Overleg met overige stakeholders**

De primaire belanghouders zijn de gemeenten, zorginstellingen, accountant en de sectorinstituten WSW en AW. Huurders, woningzoekenden en de HvH zijn de belangrijkste belanghebbenden. Woonveste organiseert een maal per jaar een bijeenkomst met een van de belanghouders en geen "poolse landdag" voor alle belanghouders.

### **Intern overleg**

De Raad is in het afgelopen jaar weer 11 maal fysiek bijeengekomen en 3 maal digitaal (email beraadslaging). Het betreffen vijf reguliere vergaderingen, twee thematische bijeenkomsten met de bestuurder en het MT en een overleg met de controller en een met de accountant, beiden buiten aanwezigheid van de bestuurder. Voorts een extern begeleide teambuildingsbijeenkomst in oktober (boardroom dynamics) en een in november voor de extern begeleide zelfevaluatie. Bij vijf vergaderingen heeft een vooroverleg plaatsgevonden waar alleen de commissarissen aan deelnemen.

De belangrijkste besluiten die de Raad in 2023 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- voorgenomen huurverhoging 2023, gehoord de HvH;
- investeringsbesluit 13 woningen Vliedberg Vlijmen;
- startdocument herontwikkeling Pastoor Smoldersstraat te Vlijmen en voorbereidingsbudget € 50.000 incl. btw; en het inzetten op sloop in 2023;
- investeringsvoorstel 6 woningen Nieuwe Morgen Geerpark; investeringsbedrag van € 1.732.906
- geactualiseerde bevoegdhedenregeling (procuratiereglement);
- financieringsstrategie 2024 en kadernota;
- reactie op de bevindingen van de visitatiecommissie (Woonveste 2019-2022);
- verkoop woningen in Den Bosch en Sint-Michielsgestel aan Brabant Wonen en terugkoop woningen van Brabant Wonen in Vlijmen door Woonveste middels een activa/passiva-constructie;
- vaststellen en goedkeuren jaarverslag en jaarrekening 2022;
- decharge aan bestuurder voor het gevoerde beleid in 2022;
- decharge voor de Raad voor het gehouden toezicht over 2022;
- volkshuisvestelijk bod ex prestatieafspraken voor 2024 met gemeenten Heusden, Boxtel en Vught;
- investeringsbesluit Jorisakkerstraat Helvoirt; totaal investeringsbedrag van € 1.072.313,- incl. btw.
- investeringsvoorstel 3 appartementen Van Houtplein 16 k Vlijmen. Dit betreft: De realisatie van 3 woningen aan Burgemeester Van Houtplein 16k te investeringsbudget van € 789.852,- incl. btw;
- investering Marnixstraat Drunen renovatie van 50 grondgebonden woningen € 5.263.528,- incl. btw;
- verzoek ontslag bestuurder i.v.m. vroegpensioen m.i.v. 1 april 2024;
- Investeringsvoorstel 8 woningen Den Hoek in Helvoirt; investeringsbudget van € 2.388.648,- incl. btw;
- aankoop pand aan de Grotestraat 68-70 in Drunen van Casade voor € 455.000 k.k.;
- leningselectie transactie met Brabant Wonen;
- verkoop van lombartstraat 3 en molenstraat 9 in Heusden (niet in verkoopvijver);
- controleplan voor BDO 2023;
- investeringsbesluit 24 flex-huurwoningen; investeringsbedrag van € 3.924.299,- incl. btw. Met de gemeente de gebruikersovereenkomst van de locatie "de Hoge Heide" voor 15 jaar uit te werken;
- jaarplan, treasuryjaarplan en begroting 2024;
- controlplan 2024;
- herziene regeling melden misstanden.

## Tot slot

Het visitatierapport van 2023 bevestigt dat onze belanghouders ook in 2023 hebben laten merken dat zij Woonveste een betrokken organisatie vinden met aandacht en een luisterend oor voor een ieder. Dit scheidt ons inziens voldoende vertrouwen naar de immer onzekere toekomst.

*Was getekend*

Lambert Greven

Voorzitter Raad van Commissarissen

Stichting Woonveste



## 8. JAARREKENING

### 8.1 Balans per 31 december 2023 voor resultaatbestemming

Bedragen in €	Toelich ting	31.12.2023		31.12.2022	
<b>VASTE ACTIVA</b>					
<b>Immateriële vaste activa</b>					
Overige immateriële vaste activa	8.8.1	578.958	578.958	683.316	683.316
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.2	842.188.838		869.896.968	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.2	157.578.792		169.416.914	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.2	7.578.036		7.109.749	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.8.2	7.164.134		9.151.978	
			1.014.509.800		1.055.575.609
<b>Materiële vaste activa</b>					
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	8.8.3	2.349.998	2.349.998	2.395.896	2.395.896
<b>Financiële vaste activa</b>					
Latente belastingvorderingen	8.8.4	1.317.842		1.236.519	
			1.317.842		1.236.519
<b>Som der vaste activa</b>			<b>1.018.756.598</b>		<b>1.059.891.340</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>					
<b>Vorderingen</b>					
Huurdebiteuren	8.8.6	533.526		520.338	
Overheid	8.8.6	3.303.918		2.400.998	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.6	3.351.890		2.900.242	
Overige vorderingen	8.8.6	182.575		30.898	
Overlopende activa	8.8.6	250.692		307.293	
			7.622.601		6.159.769
<b>Liquide middelen</b>	8.8.7	2.249.219	2.249.219	4.681.991	4.681.991
<b>Som der vlottende activa</b>			<b>9.871.820</b>		<b>10.841.760</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>			<b>1.028.628.418</b>		<b>1.070.733.100</b>

Bedragen in €	Toelich ting	31.12.2023		31.12.2022	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>					
Herwaarderingsreserve	8.8.8	614.353.076		670.694.468	
Overige reserves	8.8.8	205.250.696		115.744.801	
Resultaat boekjaar	8.8.8	-34.734.162		33.164.503	
Wettelijke en statutaire reserves	8.8.8	1.951		1.951	
			784.871.561		819.605.724
<b>VOORZIENINGEN</b>					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8.9	5.060.689	5.060.689	8.241.536	8.241.536
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>					
Schulden/leningen overheid	8.8.10	4.930.832		5.147.101	
Schulden/leningen banken	8.8.10	202.500.670		213.716.478	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.10	7.162.215		6.767.684	
Overige langlopende schulden	8.8.10	17.937		17.937	
			214.611.654		225.649.200
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>					
Schulden aan overheid	8.8.11	216.268		656.452	
Schulden aan banken	8.8.11	15.798.422		7.203.918	
Schulden aan leveranciers	8.8.11	3.439.744		3.967.397	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.11	1.399.602		1.843.385	
Schulden ter zake van pensioenen	8.8.11	0		48.535	
Overige kortlopende schulden	8.8.11	2.345		2.118	
Overlopende passiva	8.8.11	3.228.132		3.514.836	
			24.084.514		17.236.640
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<b>1.028.628.418</b>		<b>1.070.733.100</b>



## 8.2 Winst-en-verliesrekening over 2023

### Functioneel model

Bedragen in €	Toelich ting	2023		2022	
Huuropbrengsten	8.9.1	45.260.241		44.853.222	
Opbrengsten servicecontracten	8.9.1	1.214.609		1.133.815	
Lasten servicecontracten	8.9.1	-1.197.073		-1.150.265	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.9.1	-2.979.496		-2.601.185	
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.9.1	-16.976.674		-14.066.449	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.9.1	-2.605.202		-6.519.236	
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>			22.716.404		21.649.903
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.9.2	1.436.000		372.000	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	8.9.2	-14.001		-13.850	
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>			1.421.999		358.150
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.9.3	25.178.011		329.827	
Toegerekende organisatiekosten	8.9.3	-121.846		-6.403	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.9.3	-21.369.042		-136.458	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>			3.687.123		186.967
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	-11.425.089		-10.827.938	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	-38.681.279		32.644.232	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.9.4	83.095		100.892	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			-50.023.272		21.917.187
Opbrengst overige activiteiten	8.9.5	668.232		487.648	
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>			668.232		487.648
<b>Overige organisatiekosten</b>	8.9.6	-2.229.718	-2.229.718	-2.153.660	-2.153.660
<b>Leefbaarheid</b>	8.9.6	-760.026	-760.026	-754.898	-754.898
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.9.7	130.667		125.808	
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.9.7	-7.201.700		-6.731.842	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>			-7.071.033		-6.606.034
<b>Resultaat voor belastingen</b>			-31.590.291		35.085.261
Belastingen	8.9.8	-3.143.871	-3.143.871	-1.920.759	-1.920.759
<b>Resultaat na belastingen</b>			-34.734.162		33.164.503

### 8.3 Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)

Bedragen in €	2023	2022
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	45.147.009	44.813.742
Vergoedingen	1.139.878	1.108.423
Overige bedrijfsontvangsten	683.048	467.235
Ontvangen interest	<u>8.171</u>	<u>52.135</u>
Saldo ingaande kasstromen	46.978.106	46.441.535
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	6.096.162	6.198.713
Onderhoudsuitgaven	13.436.890	10.728.454
Overige bedrijfsuitgaven	6.474.519	4.937.401
Betaalde interest	7.172.430	6.715.224
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	343.463	137.459
Verhuurderheffing	0	2.953.067
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	257.135	228.370
Vennootschapsbelasting	<u>3.676.842</u>	<u>5.842.964</u>
Saldo uitgaande kasstromen	37.457.441	37.741.652
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.520.665</b>	<b>8.699.883</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	25.673.284	329.956
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>540.632</u>	<u>3.802.912</u>
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	26.213.916	4.132.868
<b>Uitgaven</b>		
Nieuwbouw huur	11.143.312	10.607.643
Verbeteruitgaven	11.505.648	8.067.011
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	10.568.000	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	287.786	0
Investeringen overig	<u>1.423.073</u>	<u>462.697</u>
Totaal van verwervingen van MVA	34.927.819	19.137.351
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-8.713.903</b>	<b>-15.004.483</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	25.897.546	23.500.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	28.929.080	20.238.756
Aflossing ongeborgde leningen	<u>208.000</u>	<u>199.760</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.239.534</b>	<b>3.061.484</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-2.432.772</b>	<b>-3.243.116</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.681.991	7.925.107
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.249.219	4.681.991

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.

## **8.4 Toelichting op de jaarrekening**

### **8.4.1 Algemeen**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Stichting Woonveste is een wooncorporatie met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De vestigingsplaats is Drunen (Afrikalaan 92) en Woonveste staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Er is geen sprake van groepsverhoudingen, presentatie- en stelselwijzigingen.

### **8.4.2 Schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening maakt Woonveste weloverwogen en onderbouwde oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in paragraaf 8.8 of bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zowel het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed), voorzieningen, de waardeveranderingen en belastinglatenties. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

### **8.4.3 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 deze 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 de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Woonveste maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Het renterisico en het inflatierisico zijn ingeschat als 'kritisch' en toegelicht in hoofdstuk 6. Het valutarisico is niet van toepassing.

### **8.4.4 Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonveste en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

## 8.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 8.5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de richtlijnen voor de jaarverslaglegging, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

### 8.5.2 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.

### 8.5.3 Vastgoedbeleggingen

#### 8.5.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

##### *Typering*

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en een aantal woningen welke een aanvangshuurprijs hebben onder de huurtoeslaggrens, maar bij de scheiding in 2017/2018 zijn toegewezen aan de niet-DAEB-tak. Hiernaast behoort commercieel vastgoed tot het niet-DAEB-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*

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.

Woonveste hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het grootste gedeelte van de woongelegenheden en parkeergelegenheden. NOM-woningen in exploitatie en woningen waarbij een ingrijpende verbouwing is uitgevoerd, BOG, MOG en ZOG worden full gewaardeerd.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijke vastgoed en het intramuraal vastgoed. Het niet-DAEB vastgoed bevat tevens overgehevelde woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en de parkeergelegenheden. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Bij toepassing van de basisversie is sprake van een getrouwe marktwaarde op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Verder bestaat bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat altijd het risico dat de modelmatig bepaalde en getaxeerde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de uiteindelijke opbrengstwaarde.

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.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor zover op complexniveau de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde, zonder rekening te houden met afschrijvingen of waardeverminderingen, op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

### *Complexindeling*

Het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval, wordt nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB-vastgoed kan worden toegerekend.

### *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 uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. 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.
3. 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.
4. 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*

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening vermeld. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonveste 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 Woonveste. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het scenario van door-exploiteren, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt ook voor de woningen gewaardeerd op de full-versie direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.  
Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van 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. Woonveste hanteert in haar beleid voor DAEB-woningen een streefhuur op basis van betaalbaarheidsgrenzen.
2. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woonveste en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van

onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Woonveste hanteert voor haar beleidswaarde een norm van € 3.007,- per woning (2022: € 2.799,-), terwijl volgens het Handboek marktwaarde rekening wordt gehouden met een onderhoudslast van gemiddeld € 1.164,- (2022: € 1.620,-).

3. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonveste hanteert hiervoor een norm van € 899,- (2022: € 825,-), terwijl het Handboek marktwaarde uitkomt op een gemiddelde van € 921,- (2022: € 852,-).

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

Woonveste heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 655	€ 635
Onderhoudsnorm per verhuureenheid per jaar	€ 3.007	€ 2.799
Beheerlasten per verhuureenheid per jaar	€ 899	€ 825
Discontovoet	6,27%	5,65%

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.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen. Herclassificatie dient slechts te geschieden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door [RJ 645.212]:

- a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b) terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;

- c) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- d) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

#### *8.5.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Woonveste heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonveste een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde minus de verstrekte korting. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedporteuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

#### *8.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten alsmede de (cumulatieve afschrijvingen en) waardeverminderingen.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### **8.5.4 Materiële vaste activa**

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

De onroerende activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardevermeerderingen of -verminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Het kantoorpand is gewaardeerd op actuele waarde.

### **8.5.5 Financiële vaste activa**

#### *Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,41% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente voor langlopende leningen 3,25%, onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25,8%.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie 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 desbetreffende 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.

Met de invoering van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2023 bedraagt het niet-aftrekbare deel van deze rentelasten € 4,6 miljoen. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op langlopende schulden en op afschrijvingspotentieel van het vastgoed in exploitatie. De latenties voor woningen bestemd voor verkoop en aanwezige compensabele verliezen zijn nihil.

### **8.5.6 Voorraden**

De voorraad betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Dit vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of (lagere) netto-opbrengstwaarde.

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.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

### **8.5.7 Vorderingen**

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

### **8.5.8 Liquide middelen**

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

### **8.5.9 Voorzieningen**

#### *Voorziening 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' (IFEC).

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling) en investeringen in bestaand bezit (vastgoed in exploitatie).

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de investeringsuitgaven minus de aan de investeringen toe te rekenen marktwaarde.

Voor investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract 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 bij oplevering wordt een voorziening gevormd.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk is om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

#### *Voorziening voor pensioenen*

Woonveste heeft een pensioenregeling bij 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 Woonveste 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. Zowel ultimo 2022 als ultimo 2023 waren er voor Woonveste geen pensioenverplichtingen, naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

#### **8.5.10 Langlopende schulden**

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

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

#### *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Woonveste heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### **8.5.11 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.

### **8.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

#### **8.6.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

##### *Algemeen*

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

##### *Huuropbrengsten*

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 2,6%. Hierbij is geen rekening gehouden met een eventuele inkomensafhankelijke toeslag. 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 dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

#### *Opbrengsten servicecontracten*

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### *Lasten servicecontracten*

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

#### *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 klantenservice.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

#### *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 de onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Onder de lasten onderhoud 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 aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

#### *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Aan deze post 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 'Toerekening baten en lasten'.

### **8.6.2 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

#### *Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling*

De post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst vanuit de grondexploitatie(s). Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op

balansdatum op basis van het *percentage of completion*. Mogelijke verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### **8.6.3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

### **8.6.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige 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 en herstructurering 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;
- afwaardering van herstructureringsprojecten.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### **8.6.5 Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Hieronder worden onder andere de energieprestatievergoeding (EPV), vergoeding mobiele communicatie (zendmast) en overige dienstverlening en incidentele opbrengsten en kosten verantwoord.

### **8.6.6 Overige organisatiekosten en kosten omtrent leefbaarheid**

#### *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 onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

#### *Kosten omtrent leefbaarheid*

De hieronder verantwoorde kosten betreffen 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.

### **8.6.7 Financiële baten en lasten**

#### *Rentebaten en rentelasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

### **8.6.8 Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare 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. Woonveste heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. De belastingdienst heeft de VSO 2 per 1 januari 2023 eenzijdig opgezegd.

In de opzeggingsbrief van de belastingdienst hebben zij enkele toezeggingen gedaan voor onzekerheden die door de opzegging zijn ontstaan vanaf 1 januari 2023. De belangrijkste gevolgen van de opzegging voor Woonveste zijn:

- het terugnemen van de in het verleden afgewaardeerde woningen. In 2023 is het restant van de eerdere WOZ afwaarderingen volledig teruggenomen, waarbij er rekening wordt gehouden dat niet verder hoeft te worden teruggenomen totdat de fiscale boekwaarde gelijk is aan de oorspronkelijke kostprijs minus afschrijvingen
- de verwerking van ongerealiseerde verliezen uit verkopen onder voorwaarden kan op een alternatieve wijze worden berekend. Woonveste houdt de verwerking conform voorgaande jaren aan.
- wijziging in de gemengde projectenregeling waarbij toerekening van grondkosten wordt bepaald. In het verleden is de wijze van nemen van het fiscaal resultaat van de grondexploitatie Geerpark afgestemd met de belastingdienst. De gemaakte afspraken blijven van toepassing en de wijziging heeft geen invloed op de toekomstige verkoopresultaten uit Geerpark.

Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt en omdat de VSO's zijn opgezegd, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### **8.6.9 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 afschrijvingen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en beheerkosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

#### *Afschrijvingen immateriële vaste activa*

De afschrijvingen immateriële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.



### *Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie*

De afschrijvingen worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

### *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.

### *Pensioenlasten*

Ultimo 2023 zijn er, evenals ultimo 2022, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2023 € 422.000,- (2022: € 405.000,-).

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

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar 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 de beleidsdekkingsgraad.

De jaarlijkse premie ten behoeve van de opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (€ 17.488,-).

Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 128.810,-). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 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 dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2023 volgens opgave van het fonds 128,8%. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 129,0%. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt ultimo 2023 127,1%. Het fonds heeft dus geen reservetekort op die langere termijn.

### *Beheerkosten*

De beheerkosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### *Verdeling directe exploitatielasten*

Wanneer de verdeling van de directe exploitatielasten niet expliciet is vernoemd in de toelichting zijn de lasten naar rato toe te rekenen aan het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed.

## 8.7 Grondslagen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht betreft de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## 8.8 Toelichting op de posten van de balans

### 8.8.1 Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Overige immateriële vaste activa
<i>1 januari 2023</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.412.985
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-729.669
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>683.316</b>
<i>Mutaties 2023</i>	
Investeringen	178.859
Afschrijvingen	-283.217
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-104.359</b>
<i>31 december 2023</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.591.844
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.012.886
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>578.958</b>

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Immateriële vaste activa	systematiek	aantal jaren
Automatiseringsprojecten	lineair	5

### 8.8.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal MVA in exploitatie
<b>1 januari 2023</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	338.007.947	72.909.413	410.917.360
Cumulatieve herwaarderingen	531.889.022	96.507.500	628.396.522
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>869.896.969</b>	<b>169.416.913</b>	<b>1.039.313.882</b>
<i>Mutaties 2023</i>			
Investerings - oplevering nieuwbouw	12.986.273	0	12.986.273
Investerings - aankopen	10.568.780	0	10.568.780
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	11.132.165	458.718	11.590.883
Afstotingen - vervaardigingsprijs	-16.930.341	-2.612	-16.932.953
Afstotingen - herwaardering	-7.941.654	0	-7.941.654
Overboekingen herwaardering MVA i.o. (ORT)	-10.987.561	-259.932	-11.247.493
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - vervaardigingsprijs	1.936.372	-1.936.372	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - herwaardering	4.677.782	-4.677.782	0
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	-33.149.426	-5.420.143	-38.569.569
Overig verkrijgingsprijs	135	642	777
Overig waardemutaties	-657	-640	-1.297
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-27.708.131</b>	<b>-11.838.121</b>	<b>-39.546.252</b>
<b>31 december 2023</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	357.701.331	71.429.789	429.131.120
Cumulatieve herwaarderingen	484.487.507	86.149.003	570.636.510
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>842.188.838</b>	<b>157.578.792</b>	<b>999.767.630</b>

De totale herwaarderingen per 1 januari 2023 (€ 628,4 miljoen) bestaat uit € 667,9 miljoen positieve herwaardering en € 39,5 miljoen negatieve waardemutaties.

De totale herwaarderingen per 31 december 2023 (€ 570,6 miljoen) bestaat uit € 610,9 miljoen positieve herwaardering en € 40,3 miljoen negatieve waardemutaties.

### Marktwaarde

Een groot deel van het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023' dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij de basisversie van het waarderingshandboek is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie-scenario 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 woningwaarderingstelsel.

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Hieronder is een tabel opgenomen met daarin het type vastgoed, de waarderingsmethode en de bijbehorende marktwaarde voor de jaren 2023 en 2022:

<i>Type vastgoed</i>	<i>Waarderingsmethode</i>	<i>Aantal 2023</i>	<i>Marktwaarde 2023</i>	<i>Aantal 2022</i>	<i>Marktwaarde 2022</i>
Woningen	basisversie	5.009	840.657.831	5.071	877.332.881
	full-versie	559	113.406.587	493	100.283.635
		5.568	954.064.418	5.564	977.616.516
Parkeren	basisversie	827	8.222.961	827	8.358.464
BOG/MOG/ZOG	full-versie	285	37.480.251	390	53.338.902
		<b>6.680</b>	<b>999.767.630</b>	<b>6.781</b>	<b>1.039.313.882</b>

Bij het bepalen van de marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Voor het eerst in 2018 is deze waarderingsmethodiek ook toegepast bij nul-op-de-meterwoningen, waarbij contractueel een EPV is overeengekomen. Vanaf 2021 is de full-versie ook toegepast op onroerend goed waar een ingrijpende verbouwing is uitgevoerd. Deze waardering is uitgevoerd door een extern taxateur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt enerzijds gebruik gemaakt van macro-economische parameters en anderzijds van modelparameters afhankelijk van het object.

<i>Macro-economische parameters</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijnsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



<i>Parameters Woongelegenheden</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.135	1.199	1.248	1.299	1.352	1.397
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.047	1.106	1.151	1.198	1.247	1.288
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	413	436	454	473	492	508
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	1.890	1.996	2.078	2.163	2.252	2.326
Beheerkosten per VHE - EGW	509	528	541	552	563	574
Beheerkosten per VHE - MGW	499	518	531	541	552	563
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	471	489	500	510	521	531
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	460	478	489	499	509	519
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Boxtel	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Oisterwijk	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Vught	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - verkoop (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	604	605	606	607	608	609
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	5,34-8,75	5,34-8,75	5,34-8,75	5,34-8,75	5,34-8,75	5,34-8,75
Disconteringvoet bij uitponden (%)	6,24-8,75	6,24-8,75	6,24-8,75	6,24-8,75	6,24-8,75	6,24-8,75

<i>Parameters BOG/MOG/ZOG</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO - BOG	7	7	8	8	8	8
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO - MOG	8	9	9	10	10	10
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO - ZOG	11	12	12	13	13	14
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO - BOG	12	12	13	13	14	14
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO - MOG/ZOG	14	15	15	16	17	17
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,00	3,11	3,19	3,25	3,32	3,38
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00	2,08	2,13	2,17	2,21	2,26
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,50	2,60	2,66	2,71	2,76	2,82
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Oisterwijk	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Vught	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten incl OZB (% van de WOZ) - ZOG	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	5,75-8,50	5,75-8,50	5,75-8,50	5,75-8,50	5,75-8,50	5,75-8,50

<i>Parameters Parkeren</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats per jaar	63	67	70	73	76	78
Instandhoudingsonderhoud per garagebox per jaar	214	226	235	245	255	263
Beheerkosten per parkeerplaats per jaar	32	33	34	34	35	36
Beheerkosten per garagebox per jaar	43	45	46	47	48	49
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Juridische splitsingskosten per eenheid	604	605	606	607	608	609
Verkoopkosten per eenheid	604	605	606	607	608	609
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	7,69-7,78	7,69-7,78	7,69-7,78	7,69-7,78	7,69-7,78	7,69-7,78
Disconteringvoet bij uitponden (%)	7,69-7,78	7,69-7,78	7,69-7,78	7,69-7,78	7,69-7,78	7,69-7,78

In de bovenstaande tabellen is voor woongelegenheden geen mutatieonderhoud opgenomen omdat dit conform handboek opgenomen is in het instandhoudingsonderhoud. Voor woongelegenheden en BOG/MOG/ZOG is geen parameter achterstallig onderhoud opgenomen omdat dit voor Woonveste niet van toepassing is.

De marktwaarde in de full-versie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige 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 Woonveste en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, waarbij de taxateur van de mogelijkheid gebruik heeft gemaakt om op de volgende vrijheidsgraden af te wijken:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting	2023
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Er is rekening gehouden met de energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is overgenomen van de opdrachtgever.	€ 0,00 - € 164,44
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database. Taxateur acht de stijging van de markthuur voor de aankomende 2 jaar op basis van de huidige inflatiecijfers niet realistisch en heeft derhalve een verlaging toegepast.	Markthuur: € 849 - € 1.164  Markthuur- (stijging) jaar 1: -1,80%
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.	Leegwaarde: € 234.687 - € 369.066 Leegwaarde- (stijging) jaar 1: 0,00%
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.	Doorexploiteren: 5,34% - 5,85%  Uitponden: 6,24% - 6,97%
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend.	Doorexploiteren: € 1.200 - € 2.216  Uitponden: € 745 - € 1.559
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.	Doorexploiteren: 4,50% - 10,50%  Uitponden: 5,50% - 10,50%
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting	2023
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database. De taxateur acht de stijging van de markthuur voor de aankomende 2 jaar op basis van de huidige inflatiecijfers niet realistisch en heeft derhalve een verlaging toegepast.	Markthuur: € 70 - € 160  Markthuur- (stijging): vanaf jaar 1: 2,00%
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.	Doorexploiteren: 6,50% - 10,00%  Uitponden: n.v.t.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.	Doorexploiteren: 5,75% - 8,50%  Uitponden: n.v.t.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.	n.v.t.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.

Woonveste heeft gekozen voor de gedeeltelijke toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening gedeeltelijk bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + 10% of - 10%.

Uit het validatierapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + 10% of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa -0,70% te laag. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 6,1 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing



heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en zijn dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

### *Financiering*

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Er is een lening verstrekt door de gemeente Heusden voor de bouw van de multifunctionele accommodatie Caleidoscoop in Vlijmen met een schuldrestant van € 5,1 miljoen ultimo 2023. Hiervoor is een hypothecaire zekerheid afgegeven.

### *Verzekering*

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen brand- en storm en waterschades op basis van het aantal eenheden in bezit van Woonveste.

Onderverzekering is uitgesloten. Ook het kantoorgebouw, inventaris en de automatiseringsapparatuur zijn verzekerd.

### *Aantallen en WOZ-waarde*

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.125 (2022: 5.193) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.288 miljoen (2022: € 1.282 miljoen).

In de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.555 (2022: 1.588) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 238 miljoen (2022: € 241 miljoen).

De afname van het aantal DAEB-eenheden is het gevolg van:

- 49 nieuwbouweenheden toegevoegd
- 65 eenheden aangekocht, 56 eenheden via een activa-passivatransactie met Brabant Wonen en 9 eenheden aangekocht van Casade
- 1 eenheid onttrokken door reguliere verkoop
- 190 eenheden verkocht via een activa-passivatransactie met Brabant Wonen
- 33 eenheden toegevoegd door classificatiewijziging

De afname van het aantal niet-DAEB-eenheden is het gevolg van:

- 33 eenheden onttrokken door classificatiewijziging

Binnen het vastgoed in exploitatie zijn er, conform de begroting 2024, ca 75 woningen gelabeld voor verkoop.

### *Beleidswaarde*

Omdat de doelstelling van Woonveste 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 Woonveste en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 372.011.436,- (31 december 2022: € 448.170.736,-). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 94.362.043,- (31 december 2022: € 113.930.833,-).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<b>DAEB-vastgoed</b>	<b>niet-DAEB-vastgoed</b>	<b>Totaal</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31.12.2023</b>	<b>842.188.838</b>	<b>157.578.792</b>	<b>999.767.630</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	8.949.189	-2.527.299	6.421.890
Betaalbaarheid (huren)	-292.567.086	-37.917.006	-330.484.092
Kwaliteit (onderhoud)	-179.944.924	-23.176.421	-203.121.345
Beheer (beheerkosten)	-6.614.581	403.976	-6.210.605
<b>Beleidswaarde per 31.12.2023</b>	<b>372.011.436</b>	<b>94.362.043</b>	<b>466.373.478</b>

	<b>DAEB-vastgoed</b>	<b>niet-DAEB-vastgoed</b>	<b>Totaal</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat per 31.12.2022</b>	<b>869.896.968</b>	<b>169.416.914</b>	<b>1.039.313.882</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	128.619.212	26.156.313	154.775.525
Betaalbaarheid (huren)	-366.629.500	-57.204.710	-423.834.210
Kwaliteit (onderhoud)	-181.199.393	-25.651.403	-206.850.796
Beheer (beheerkosten)	-2.516.551	1.213.719	-1.302.832
<b>Beleidswaarde per 31.12.2022</b>	<b>448.170.736</b>	<b>113.930.833</b>	<b>562.101.569</b>

De beleidswaarde ultimo 2023 bedraagt 46,6% van de marktwaarde verhuurde staat ultimo 2022. Ultimo 2022 was dit 54,1%.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,63%-punt (COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 40 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is

de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet te behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepast vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,88% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 7,36% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

### Sensitiviteitsanalyse

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

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet doorexploiteren	0,25% hoger	€ 19,9 mln lager
Mutatiekans (doorexploiteren)	0,25% hoger	€ 0,5 mln hoger
Beleidshuur	€ 25 hoger	€ 23,4 mln hoger
Onderhoudsnorm	€ 100 hoger	€ 16,9 mln lager
Beheernorm	€ 50 hoger	€ 8,5 mln lager

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	<b>Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>
<b>1 januari 2023</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.282.025
Cumulatieve herwaarderingen	2.827.723
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>7.109.748</b>
<b>Mutaties 2023</b>	
Desinvesteringen	-254.596
Herwaarderingen	722.884
<b>Totaal mutaties</b>	<b>468.288</b>
<b>31 december 2023</b>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.027.429
Cumulatieve herwaarderingen	3.550.607
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>7.578.036</b>

*Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

Aantal koopgarantwoningen:

	2023	2022
Aantal eenheden 1 januari	24	24
Af: verkopen (geen koopgarant)	-1	0
Af: naar voorraad / in verhuur	<u>0</u>	<u>0</u>
Aantal eenheden 31 december	23	24

Bij de contracten gebaseerd op het 'koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,8% en 32,7%. Daarnaast heeft Woonveste een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woonveste in de waardeontwikkeling van de woningen is 29,4% in 2023 en 29,1% in 2022.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
<b>1 januari 2023</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.603.686	4.129.243	11.732.929
Cumulatieve herwaarderingen	-1.180.784	-1.400.165	-2.580.949
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>6.422.902</b>	<b>2.729.078</b>	<b>9.151.980</b>
<i>Mutaties 2023</i>			
Investerings	11.143.347	0	11.143.347
Desinvesteringen	0	-189.996	-189.996
Overboekingen verkrijgingsprijs	-12.986.278	0	-12.986.278
Overboekingen herwaardering	979.689	0	979.689
Herwaarderingen	0	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-934.608	0	-934.608
<b>Totaal mutaties 2023</b>	<b>-1.797.850</b>	<b>-189.996</b>	<b>-1.987.846</b>
<b>31 december 2023</b>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.760.755	3.939.247	9.700.002
Cumulatieve herwaarderingen	-1.135.703	-1.400.165	-2.535.868
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>4.625.052</b>	<b>2.539.082</b>	<b>7.164.134</b>

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2022: idem).

### 8.8.3 Materiële vaste activa

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<i>1 januari 2023</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.731.342
Cumulatieve afwaarderingen	-1.414.027
Cumulatieve afschrijvingen	-921.418
<b>Boekwaarde per 1 januari 2023</b>	<b>2.395.897</b>
<i>Mutaties 2023</i>	
Investeringen	216.492
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-150.839
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Herwaarderingen	-111.552
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-45.899</b>
<i>31 december 2023</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.947.834
Cumulatieve afwaarderingen	-1.525.579
Cumulatieve afschrijvingen	-1.072.257
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>2.349.998</b>

De investeringen in 2023 betreffen met name investeringen in automatisering.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	systematiek	aantal jaren
Kantoor inclusief grond	geen afschrijving	n.v.t.
Inventaris	lineair	7
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	lineair	5
Vervoermiddelen	lineair	5

#### *Het kantoorgebouw*

De waarde van het kantoorgebouw per 31 december 2023 betreft de actuele waarde op basis van een in 2023 uitgevoerde taxatie. De vervaardigingsprijs voor het kantoor bedraagt € 3.350.578,-. De getaxeerde waarde bedraagt € 1.825.000,-. Het verschil van € 1.525.578,- is opgenomen als afwaardering. De verzekerde waarde ultimo 2023 bedraagt € 4.622.450,-.



#### 8.8.4 Financiële vaste activa

##### Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Per ultimo 2023 is de latentie op het verschil in afschrijvingen bepaald. Voor het bezit van Woonveste is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en is vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Voor zover de fiscale boekwaarde van een woning hoger is dan de commerciële boekwaarde, wordt het waarderingsverschil kleiner als op deze woning fiscaal wordt afgeschreven. Een deel van het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd. Voor dit deel is de belastinglatentie opgenomen. De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 26,0 jaar.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente van 2,41%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente op langlopende leningen (3,25%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2023	2022
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met afschrijvingen	968.412	863.818
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met leningen o.g.	349.430	372.701
<b>Totaal</b>	<b>1.317.842</b>	<b>1.236.519</b>

Boekwaarde per 1 januari 2023	1.236.519
Dotaties/onttrekkingen	87.879
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-6.556
<b>Boekwaarde per 31 december 2023</b>	<b>1.317.842</b>

##### Latentie vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde ultimo 2023 bedraagt circa € 891 miljoen. Aangezien de marktwaarde € 999 miljoen bedraagt, is sprake van een nominale latente voorziening van € 28 miljoen, zijnde 25,8% van het verschil tussen de marktwaarde en fiscale boekwaarde. Omdat Woonveste het bezit doorexploiteert, en niet uitpandt, tendeeert de contante waarde van deze latentie naar nihil en is daarom niet opgenomen op de balans.

#### 8.8.5 Voorraden

##### Vastgoed bestemd voor verkoop

Ultimo 2023 zijn er geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2022: geen woning).

## 8.8.6 Vorderingen

	31.12.2023	31.12.2022
Huurdebiteuren	533.526	520.338
Overheid	3.303.918	2.400.998
Latente belastingvordering	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.351.890	2.900.242
Overige vorderingen	182.575	30.898
Overlopende activa	250.692	307.293
<b>Totaal</b>	<b>7.622.601</b>	<b>6.159.769</b>

In bovengenoemde bedragen zijn geen posten opgenomen die langer dan één jaar openstaan.

### Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2023	31.12.2022
Huur- en overige debiteuren	614.526	613.338
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-81.000	-93.000
<b>Totaal</b>	<b>533.526</b>	<b>520.338</b>

De achterstand huurdebiteuren eind 2023 is 1,55% van de netto jaarhuur (2022: 1,35%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31.12.2023	31.12.2022
Boekwaarde per 1 januari	-93.000	-66.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	-98.253	-140.324
Afgeboekte oninbare posten	110.253	113.324
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>-81.000</b>	<b>-93.000</b>

### Overheid

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2023	31.12.2022
Te vorderen winst en rente m.b.t. GREX Geerpark	3.093.197	2.049.878
Vergoeding grond Geerpark	116.133	351.120
Te vorderen gemeente Heusden	85.638	0
Te vorderen inzake woningaanpassingen	8.950	0
<b>Totaal</b>	<b>3.303.918</b>	<b>2.400.998</b>

De post overheid ultimo 2023 betreft de vordering inzake Geerpark. In 2023 is er winstneming over 2023 aan toegevoegd.

## Belastingen en premies sociale verzekeringen

Ultimo 2023 is er een te vorderen bedrag aan vennootschapsbelasting over de jaren 2022 en 2023:

	31.12.2023	31.12.2022
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.351.890	2.900.242
<b>Totaal</b>	<b>3.351.890</b>	<b>2.900.242</b>

## Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2023	31.12.2022
Overige vorderingen	182.575	30.898
<b>Totaal</b>	<b>182.575</b>	<b>30.898</b>

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten en overige met betrekking tot boekjaar 2023.

	31.12.2023	31.12.2022
Vooruitbetaald	18.150	235.977
Nog af te rekenen servicekosten 2023	182.050	0
Nog te ontvangen rente spaarrekening 2023	47.592	0
Overige	2.900	71.316
<b>Totaal</b>	<b>250.692</b>	<b>307.293</b>

### 8.8.7 Liquide middelen

	31.12.2023	31.12.2022
Rekening-courant	2.239.219	671.991
Spaarrekening	0	4.000.000
Bankgarantie	10.000	10.000
<b>Totaal</b>	<b>2.249.219</b>	<b>4.681.991</b>

Behalve de bankgarantie, staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Woonveste. De bankgarantie is afgegeven ten behoeve van Rijken Gerechtsdeurwaarders. Woonveste beschikt gedurende geheel 2023 niet over een kredietfaciliteit.

In bovenstaande saldi is de bankrekening van de personeelsvereniging van Woonveste niet opgenomen. Het saldo van deze rekening is ultimo 2023 € 4.622,60.

### 8.8.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 614,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 670,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 533,4 (2022: € 477,2) miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonveste. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de

behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### *Herwaarderingsreserve*

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kosten van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. In het geval de marktwaarde per complex hoger is dan de historische kostprijs, wordt het verschil als herwaarderingsreserve opgenomen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	670.694.468	641.006.904
Gerealiseerd door verkoop	-7.733.649	-122.326
Gerealiseerd door sloop	-3.316.816	0
Niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve	-45.290.927	29.809.890
<b>Stand per 31 december</b>	<b>614.353.076</b>	<b>670.694.468</b>

#### *Overige reserves*

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	115.744.801	49.109.729
Vorming herwaarderingsreserve	45.290.927	-29.809.890
Realisatie uit herwaarderingsreserve	11.050.465	122.326
Uit resultaatbestemming	33.164.503	96.322.636
<b>Stand per 31 december</b>	<b>205.250.696</b>	<b>115.744.801</b>

#### *Wettelijke en statutaire reserves*

Het verloop van de post wettelijke reserve is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	1.951	1.951
Wettelijke toevoegingen	0	0
Vrijval	0	0
Overige mutaties	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.951</b>	<b>1.951</b>

### 8.8.9 Voorzieningen

#### Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	8.241.535	3.077.935
Dotatie/toevoegingen	8.021.548	10.768.543
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-11.202.394	-5.604.943
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	<b>5.060.689</b>	<b>8.241.535</b>

In 2023 is een voorziening genomen voor nieuwbouw- en renovatieprojecten. De onttrekkingen zijn ten laste van de nieuwbouwprojecten en/of van de renovatieprojecten gekomen daar waar de investeringen de onrendabele toppen overschrijden.

### 8.8.10 Langlopende schulden

	31.12.2023	31.12.2022
Schulden/leningen overheid	4.930.832	5.147.101
Schulden/leningen banken	202.500.670	213.716.478
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.162.215	6.767.684
Overige schulden	17.937	17.937
<b>Totaal</b>	<b>214.611.654</b>	<b>225.649.200</b>

## Schulden/leningen overheid en schulden/leningen banken

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

	Totaal	Overheid	Krediet- instellingen
Hoofdsom per 1 januari	232.601.775	7.300.000	225.301.775
Cumulatieve aflossingen per 1 januari	-9.410.864	-1.945.048	-7.465.816
Saldo nominaal	223.190.910	5.354.952	217.835.958
Af: aflossingsverplichting begin boekjaar	-7.335.538	-207.852	-7.127.686
Saldo nominaal langlopend	215.855.372	5.147.100	210.708.272
Agio leningen langlopend	3.008.206	0	3.008.206
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>218.863.578</b>	<b>5.147.100</b>	<b>213.716.478</b>
<u>Mutaties boekjaar</u>			
Hoofdsom: aangetrokken leningen	18.500.000	0	18.500.000
Hoofdsom: overgenomen leningen hoofdsom	21.275.000	0	21.275.000
Hoofdsom: overgedragen leningen hoofdsom	-22.268.901	0	-22.268.901
Hoofdsom: terugboeking totaal afgeloste leningen	-6.000.000	0	-6.000.000
Aflossing: reguliere aflossingen	-7.338.877	-207.851	-7.131.026
Aflossing: overgenomen leningen	-14.013.242	0	-14.013.242
Aflossing: overgedragen leningen	960.017	0	960.017
Aflossing: terugboeking totaal afgeloste leningen	6.000.000	0	6.000.000
Nieuw agio leningen	135.788	0	135.788
Vrijval agio leningen	-74.309	0	-74.309
Mutatie aflossingsverplichtingen	-8.607.552	-8.417	-8.599.136
Saldo mutaties	<b>-11.432.076</b>	<b>-216.268</b>	<b>-11.215.809</b>
Hoofdsom per 31 december	244.107.874	7.300.000	236.807.874
Aflossingen per 31 december	-23.802.966	-2.152.899	-21.650.067
Saldo nominaal	220.304.908	5.147.101	215.157.807
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-15.943.090	-216.269	-15.726.822
Saldo nominaal langlopend	204.361.817	4.930.832	199.430.985
Agio leningen	3.069.685	0	3.069.685
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>207.431.502</b>	<b>4.930.832</b>	<b>202.500.670</b>

Voor een lening overheid tot een bedrag per balansdatum groot € 4,9 miljoen (2022: € 5,1 miljoen) is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden.

In 2022 is een roll-over lening van € 14 miljoen hernieuwd. Ultimo 2023 is hiervan € 7,5 miljoen opgenomen (ultimo 2022 was dit € 7,0 miljoen).

De nieuwe leningen betreft een nieuwe fixe lening van € 8 miljoen (looptijd 10 jaar) en twee overgenomen leningen van Brabant Wonen van respectievelijk € 1,3 miljoen (annuitaire lening met oorspronkelijke hoofdsom van € 6.275.000,-, resterende looptijd 2 jaar en 2 maanden) en € 6 miljoen (lineaire lening met oorspronkelijke hoofdsom van € 15.000.000,-, resterende looptijd 7 jaar en 10 maanden).

### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven, variërend van 2,35% tot en met 4,17% (6-maands euribor rentecurve). De marktwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 254,6 miljoen (31 december 2022: € 254,4 miljoen).



### Leningruil Vestia

Woningcorporatie Woonveste heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.027.597 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.027.597, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 5.035.803. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

### Overname leningen Brabant Wonen

Woonveste heeft vanuit de activa-passiva transactie met Brabant Wonen een tweetal leningen overgenomen (€ 1.261.758,- resp. € 6.000.000,-). De verkregen leningen zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van totaal € 7.397.546,-. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de leningen valt over de resterende looptijd (2 jaar en 2 maanden resp. 7 jaar en 10 maanden) vrij via de effectieve rente methode.

### Borging door WSW

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant van € 221,7 miljoen (2022: € 224,8 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille (exclusief agio) uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	Bedrag	Resterende looptijd	Bedrag
Roll over	0	<1 jaar (kortlopend)	0
-1% - 0%	7.500.000	van 1 tot 5 jaar	21.356.677
0% - 2%	30.520.476	van 5 tot 10 jaar	11.592.685
2% - 3%	8.257.416	van 10 tot 15 jaar	30.677.675
3% - 4%	70.953.093	van 15 tot 20 jaar	5.357.183
4% - 5%	87.130.833	meer dan 20 jaar	135.377.598
groter dan 5%	0		
	<b>204.361.818</b>		<b>204.361.818</b>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 15,9 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 68,7 miljoen (2022: idem) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,343% (2022: idem). De kredietopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde kredietopslag 0,196% (2021: 0,197%). Het vervalschema van de kredietopslagherzieningen is als volgt:

Geldgever	Einde looptijd	Hoofdsom (x € 1.000)	Rente-percentage vast	Krediet-opslag	Jaar aanpassing krediet-opslag
Bank Nederlandse Gemeenten	2053	15.000	3,425%	0,240%	2034
Bank Nederlandse Gemeenten	2050	6.000	3,040%	0,160%	2024
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	4.000	3,125%	0,275%	2033
Bank Nederlandse Gemeenten	2052	10.500	3,150%	0,210%	2030
Bank Nederlandse Gemeenten	2054	10.500	3,135%	0,100%	2025
Bank Nederlandse Gemeenten	2055	12.200	4,020%	0,200%	2031
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	10.500	3,095%	0,200%	2025
<b>Totaal</b>		<b>€ 68.700</b>			

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

Woonveste maakt geen gebruik van derivaten en handelt evenmin in financiële instrumenten.

Nagenoeg het volledige bezit van Woonveste is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor 1 complex (MFA Caleidoscoop) geldt een hypothecair onderpand (€ 7,3 miljoen).

#### *Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)*

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2023	2022
<b>Stand 1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.057.750	4.057.750
Verminderingen/vermeerderingen	2.709.933	1.881.090
<b>Totaal per 1 januari</b>	<b>6.767.683</b>	<b>5.938.840</b>
<b>Mutaties</b>		
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-245.257	0
Herwaarderingen	639.788	828.843
<b>Totaal mutaties</b>	<b>394.531</b>	<b>828.843</b>
<b>Stand 31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.812.493	4.057.750
Verminderingen/vermeerderingen	3.349.722	2.709.933
<b>Totaal per 31 december</b>	<b>7.162.215</b>	<b>6.767.683</b>

Gedurende 2023 is er 1 woning teruggekocht en verkocht zonder Koopgarantvoorwaarden, in 2022 zijn er geen woningen teruggekocht of doorverkocht.

## Overige schulden

	2023	2022
<i>Stand 1 januari</i>		
Ontvangen waarborgsommen	17.937	18.037
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde waarborgsommen	0	0
Uitbetaalde waarborgsommen	0	-100
	0	-100
<b>Totaal per 31 december</b>	<b>17.937</b>	<b>17.937</b>

In 2023 zijn er geen nieuwe waarborgsommen gevraagd en zijn er ook geen waarborgsommen terugbetaald.

### 8.8.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2023	31.12.2022
Schulden aan overheid	216.268	656.452
Schulden aan banken	15.798.422	7.203.918
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.439.744	3.967.397
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.399.602	1.843.385
Schulden ter zake van pensioenen	0	48.535
Overige schulden	2.345	2.118
Overlopende passiva	3.228.132	3.514.836
<b>Totaal</b>	<b>24.084.514</b>	<b>17.236.640</b>

De schulden aan banken betreffen de aflossingsverplichting van de langlopende leningen (zie paragraaf 6.8.10). De overlopende passiva zijn hieronder nader gespecificeerd.

Van het bedrag voor belastingen en premies sociale verzekeringen betreft € 1,3 miljoen nog te betalen omzetbelasting.

#### Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2023	31.12.2022
Vooruitontvangen huren	259.579	371.639
Transistorische rente	2.630.257	2.597.985
Nog te betalen facturen	338.296	545.212
<b>Totaal</b>	<b>3.228.132</b>	<b>3.514.836</b>

### 8.8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

#### WSW-obligoverplichting

Woonveste heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een de hoofdsom van € 5.846.000,- hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie 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 de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft 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 worden afgelost door de woningcorporatie.

#### *Geerpark*

Woonveste voert samen met de gemeente Heusden voor gezamenlijke rekening en risico de Gezamenlijke Grondexploitatie voor ontwikkelgebied Geerpark. Hieronder wordt verstaan dat Woonveste en de gemeente Heusden de kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met dit ontwikkelgebied, inclusief eventuele winsten en/of verliezen, voor de rekening komen van deze partijen, ieder voor de helft.

#### *Aankopen en investeringen*

Per 31 december 2023 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van DAEB-vastgoed ter grootte van € 4,1 miljoen (31-12-2022: € 12,6 miljoen).

De investeringsverplichting voor de renovatieprojecten van voornamelijk DAEB-vastgoed bedraagt per 31 december 2023 € 6,3 miljoen (31-12-2022: € 10,6 miljoen).

#### *Planmatig onderhoud*

Per 31 december 2023 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van het planmatig onderhoud voor een totaalbedrag van € 61.000,- (31-12-2022: € 591.500,-).

#### *Operationele lease*

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 83.476,06,- (31-12-2022: € 104.345,-). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 20.869,- (31-12-2022: € 20.689,-), tussen 1 en 5 jaar € 62.607,05,- (31-12-2022: € 83.476,-) en na 5 jaar € 0,- (31-12-2022: € 0,-). De resterende looptijd van het leasecontract is 3 jaar.

#### *Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget*

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2023 bedraagt het budget € 136.638,- (31-12-2022: € 134.090,-).

#### *Aangetrokken roll-over-lening*

Woonveste heeft in 2022 een roll-over-lening aangetrokken met een variabele hoofdsom ten bedrage van maximaal € 14,0 miljoen. Ultimo 2023 is € 7,5 miljoen opgenomen. Er kan ook teruggestort worden tot een minimum opgenomen bedrag van € 2,8 miljoen per lening (20%).

#### *Bankgarantie*

Woonveste heeft per 31 december 2023 een bankgarantie verstrekt voor een bedrag van € 10.000,- (31-12-2022: € 10.000,-).

#### *Schadeuithkering*

Vanuit een lopende schadeafwikkeling (brand Jorisakkerstraat) staat er bij de verzekeringsmaatschappij nog een uit te keren bedrag in depot. Dit bedrag is ruim € 67.000 en zal worden uitgekeerd als de aanvang van de herbouw voor 23 april 2025 plaatsvindt.

### **8.8.13 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

## 8.9 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

### 8.9.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten bestaan uit de opbrengsten van netto huren verminderd met de huurderving en de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Onderstaand de verdeling over DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

	2023	2022
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	37.710.447	36.667.556
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	774.577	993.234
	38.485.024	37.660.790
Huurderving wegens leegstand	-371.993	-226.578
<b>Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>38.113.030</b>	<b>37.434.212</b>

	2023	2022
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.626.979	7.027.215
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	646.760	548.350
	7.273.739	7.575.564
Huurderving wegens leegstand	-28.275	-16.229
<b>Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>7.245.464</b>	<b>7.559.335</b>

	2023	2022
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	38.113.030	37.434.212
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.245.464	7.559.335
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-98.253	-140.324
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>45.260.241</b>	<b>44.853.223</b>

De opbrengst van de energieprestatievergoedingen is onder opbrengsten uit overige activiteiten verantwoord.

De huuropbrengsten zijn als volgt verdeeld over de gemeenten:

	2023	procentueel
Heusden	38.763.358	85%
's-Hertogenbosch	1.123.407	2%
Sint-Michielsgestel	352.877	1%
Boxtel	1.017.183	2%
Oisterwijk	2.274.920	5%
Vught	2.227.017	5%
<b>Totaal</b>	<b>45.758.762</b>	<b>100%</b>

#### Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	1.218.789	1.143.702
Opbrengstderving wegens leegstand	-4.180	-9.886
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>1.214.609</b>	<b>1.133.816</b>

### Lasten servicecontracten

	2023	2022
Glasschades	60.378	80.468
Onderhoud tuinen	119.575	116.857
Waterverbruik	54.028	48.242
Gasverbruik	301.042	196.614
Elektraverbruik	455.789	238.360
Schoonmaakonderhoud	284.818	298.424
Overige kosten servicecontracten	113.111	76.770
Nog te verrekenen bedragen	-191.668	94.531
<b>Totaal</b>	<b>1.197.073</b>	<b>1.150.266</b>

### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	2.148.285	1.931.232
Toegerekende beheerkosten	692.874	544.052
Toegerekende afschrijvingen	138.337	125.902
<b>Totaal</b>	<b>2.979.496</b>	<b>2.601.186</b>

### Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	6.786.638	4.866.992
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	7.453.153	6.712.465
Toegerekende personeelskosten	1.992.787	1.846.450
Toegerekende beheerkosten	620.258	520.168
Toegerekende afschrijvingen	123.838	120.374
<b>Totaal</b>	<b>16.976.674</b>	<b>14.066.449</b>

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurderheffing	0	3.612.067
Onroerendezaakbelasting (OZB)	1.890.168	1.757.275
Verzekeringen	242.484	223.300
Overige exploitatielasten	472.550	926.594
<b>Totaal</b>	<b>2.605.202</b>	<b>6.519.236</b>

De verhuurderheffing is in 2023 afgeschaft. Daarnaast was er in 2022 sprake van ongeveer € 0,5 miljoen kosten voor EPA-adviezen (overige exploitatielasten).

### 8.9.2 Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

#### Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hieronder zijn de opbrengsten vanuit de grondexploitatie Geerpark opgenomen.

	2023	2022
Winstneming GGREX Geerpark	1.479.000	396.000
Rente GGREX Geerpark	-43.000	-24.000
<b>Totaal</b>	<b>1.436.000</b>	<b>372.000</b>



### *Toegerekende organisatiekosten*

	2023	2022
Toegerekende personeelskosten	10.151	10.368
Toegerekende beheerkosten	3.169	2.806
Toegerekende afschrijvingen	681	676
<b>Totaal</b>	<b>14.001</b>	<b>13.850</b>

### **8.9.3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

#### *Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille*

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit de verkoop van VOV-woningen en is als volgt te specificeren:

	2023	2022
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	25.194.648	334.567
Af: direct toerekenbare kosten	-16.637	-4.740
<i>Subtotaal</i>	<i>25.178.011</i>	<i>329.827</i>
Af: boekwaarde	-21.359.703	-136.458
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-9.339	0
<i>Subtotaal</i>	<i>-21.369.042</i>	<i>-136.458</i>
<b>Verkoopresultaat vastgoed</b>	<b>3.808.969</b>	<b>193.369</b>
<b>Toegerekende kosten</b>		
Af: toegerekende personeelskosten	-120.311	-4.754
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-1.280	-1.339
Af: toegerekende afschrijvingen	-256	-310
<b>Totaal toegerekende kosten</b>	<b>-121.846</b>	<b>-6.403</b>
<b>Totaal verkoopresultaat bestaand bezit</b>	<b>3.687.123</b>	<b>186.966</b>

Het verkoopresultaat in 2023 heeft betrekking op één reguliere woning, één VoV-woning die zonder voorwaarden is doorverkocht en 190 woningen die verkocht zijn aan BrabantWonen. In 2022 is verkocht één reguliere woning.

### **8.9.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

	2023	2022
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	8.021.548	10.827.938
Afwaardering sloopcomplex	3.403.541	0
<b>Totaal</b>	<b>11.425.089</b>	<b>10.827.938</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

	2023	2022
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	20.001.129	41.368.703
Afname marktwaarde	<u>-53.150.653</u>	<u>-13.874.487</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	-33.149.524	27.494.216
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.605.019	8.184.688
Afname marktwaarde	<u>-9.025.222</u>	<u>-3.034.672</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	-5.420.203	5.150.016
<i>Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</i>	-111.552	0
<b>Totaal</b>	<b>-38.681.279</b>	<b>32.644.232</b>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	722.883	929.735
Waardeveranderingen verplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>-639.788</u>	<u>-828.843</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	83.095	100.892

**8.9.5 Nettoresultaat overige activiteiten**

*Opbrengst overige activiteiten*

	2023	2022
Energieprestatievergoedingen	498.665	414.090
Vergoedingen voor administratie/toezicht WMO/brand	7.379	8.219
Vergoeding mobiele communicatie	5.434	16.129
Ontvangsten van afgeboekte vorderingen	47.263	25.200
Overig	109.491	24.010
<b>Totaal</b>	<b>668.232</b>	<b>487.648</b>

De toename van de energieprestatievergoeding wordt veroorzaakt door nieuwbouw en een jaarlijkse indexering.

**8.9.6 Overige organisatiekosten en kosten omtrent leefbaarheid**

*Overige organisatiekosten*

	2023	2022
<i>Overige organisatiekosten</i>		
Toegerekende personeelskosten	1.014.563	1.236.106
Toegerekende beheerkosten	639.452	559.973
Toegerekende afschrijvingen	127.671	129.586
Obligoheffing	310.948	105.959
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	32.515	31.500
Raad van Commissarissen	104.570	90.536
<b>Totaal</b>	<b>2.229.718</b>	<b>2.153.660</b>

Tot en met 2021 werden de personeelskosten betrekking hebbende op projecten opgenomen in de overige organisatiekosten, in 2023 is een bedrag van € 891.000 rechtstreeks toegerekend aan de projecten (2022 € 819.000).

*Kosten omtrent leefbaarheid*

	2023	2022
Kosten leefbaarheid	70.317	173.105
Toegerekende indirecte kosten	689.708	581.793
<b>Totaal</b>	<b>760.026</b>	<b>754.898</b>

**8.9.7 Financiële baten en lasten**

*Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

	2023	2022
Vrijval agio	73.927	70.840
Rente op vorderingen	8.873	26.210
Rente roll-over-leningen	0	29.364
Rente liquide middelen	47.867	-606
<b>Totaal</b>	<b>130.667</b>	<b>125.808</b>

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

	2023	2022
<i>Rente langlopende leningen</i>		
Leningen overheid	213.116	221.353
Leningen banken	6.934.568	6.407.534
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Banken	1.022	52.628
<i>Borgstellingsvergoeding WSW</i>	52.994	50.327
<b>Totaal</b>	<b>7.201.700</b>	<b>6.731.842</b>

Woonveste activeert geen rentelasten.

**8.9.8 Belastingen**

	2023	2022
<i>Acute vennootschapsbelasting</i>		
Huidig boekjaar	3.024.799	2.179.503
Vorige boekjaren	200.397	-872.360
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
latente belastingen afschrijvingen	-104.597	196.684
Latente belastingen leningen o.g.	23.272	416.932
<b>Totaal</b>	<b>3.143.871</b>	<b>1.920.759</b>

De aangiften tot en met 2021 zijn ingediend en definitief opgelegd.

Verder wordt een deel van de acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren veroorzaakt door een verschil van inschatting van de woz waardes en een actualisatie van de fiscale onderhoudslasten.

#### *Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat*

De acute belastingdruk is -9,58% (2022: 6,21%). De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt -9,95% (2022: 5,47%). Het verschil tussen de effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2023 veroorzaakt door de mutatie in diverse latenties (latente belastingen afschrijvingen en latente belastingen leningen o.g.) en verschillen in de acute belastingdruk.

	2023	2022
Resultaat voor belastingen	-31.590.292	35.085.252
Fiscale correctie resultaat verkochte woningen	-2.772.294	-39.460
Fiscale correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	11.425.089	10.827.938
Mutatie fiscale waardering huurwoningen	1.706.706	344.077
Fiscale correctie resultaat Geerpark	-1.202.446	-2.181.180
Fiscale correctie afschrijvingen	-552.185	-823.464
Fiscale correctie onderhoudskosten	-6.799.738	-4.469.702
Fiscale activering loon- en algemene kosten, incl agio Vestia lening	-103.423	-1.602.133
Fiscaal geactiveerde rente mat. vaste activa in ontwikkeling/disagio	88.219	-48.083
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	38.598.184	-32.745.125
	<u>40.388.112</u>	<u>-30.737.132</u>
<i>Fiscaal jaarresultaat</i>	<i>8.797.820</i>	<i>4.348.120</i>
Fiscale bijtelling kantine- en representatiekosten	12.690	11.801
Kleinschaligheidsaftrek	-10.403	-5.127
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.528.543	-154.101
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.505.176	4.412.344
	<u>2.978.921</u>	<u>4.264.917</u>
<i>Belastbaar bedrag</i>	<i>11.776.741</i>	<i>8.613.037</i>
<i>Verschuldige winstbelasting:</i>		
Vpb over 1e € 200.000/€ 395.000 (19%/15%)	38.000	59.250
Vpb over restant (25,8%)	<u>2.986.799</u>	<u>2.120.253</u>
<b>Totaal bedrag vennootschapsbelasting</b>	<b>3.024.799</b>	<b>2.179.503</b>
Voorlopige aanslag	<u>-5.038.624</u>	<u>-3.697.916</u>
<b>Resteert te vorderen</b>	<b>-2.013.825</b>	<b>-1.518.413</b>

### 8.9.9 Toerekening baten en lasten

De afschrijvingskosten, personeelskosten en beheerkosten worden niet gepresenteerd in de resultatenrekening, maar toegerekend aan verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, overige activiteiten en overige organisatiekosten op basis van tijdsbesteding.

#### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2023	2022
Inventaris	18.719	26.073
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	375.940	361.868
Vervoermiddelen	39.397	20.322
<b>Totaal</b>	<b>434.057</b>	<b>408.263</b>

	2023	2022
<i>Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	138.337	125.902
Lasten onderhoudsactiviteiten	123.838	120.374
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.128	3.931
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	256	310
Kosten leefbaarheid	39.827	28.160
Overige organisatiekosten	127.671	129.586
<b>Totaal</b>	<b>434.057</b>	<b>408.263</b>

#### Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2023	2022
Salarissen	3.245.789	2.967.221
Uitkering ziekengeldverzekering en UWV	-77.782	-77.861
<i>Lonen en Salarissen</i>	<i>3.168.007</i>	<i>2.889.360</i>
Premies sociale verzekeringen	583.521	497.179
Premie ziekteverzuimverzekering	24.871	40.269
<i>Sociale lasten</i>	<i>608.392</i>	<i>537.448</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>424.587</i>	<i>405.388</i>
<i>Overige personeelskosten incl. inhuur</i>	<i>2.405.557</i>	<i>2.430.229</i>
<b>Totaal Personeelskosten</b>	<b>6.606.543</b>	<b>6.262.425</b>

	2023	2022
<i>Personeelskosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.148.285	1.931.232
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.992.787	1.846.450
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	61.869	60.292
Kosten leefbaarheid	450.401	431.948
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	120.311	4.754
Overige organisatiekosten	941.890	1.168.749
Toegerekende kosten aan projecten	891.000	819.000
<b>Totaal</b>	<b>6.606.543</b>	<b>6.262.425</b>

<b>Aantal FTE's gemiddeld</b>	2023	2022
Bedrijfsvoering	10,8	12,5
Directie en Staf	5,7	5,3
Vastgoed en Duurzaamheid	9,5	9,7
Wonen	29,2	24,4
<b>Totaal</b>	<b>55,2</b>	<b>51,9</b>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

#### *Beheerkosten*

	2023	2022
Kosten automatisering	989.645	825.514
Kosten externe adviezen	585.286	407.034
Kosten PR en communicatie	66.877	39.283
Facilitaire kosten	245.667	239.666
Overige beheerkosten	286.544	252.705
<b>Totaal</b>	<b>2.174.019</b>	<b>1.764.202</b>

	2023	2022
<i>Beheerkosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	692.874	544.052
Lasten onderhoudsactiviteiten	620.258	520.168
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.675	16.985
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.280	1.339
Leefbaarheid	199.480	121.685
Overige organisatiekosten	639.452	559.973
<b>Totaal</b>	<b>2.174.019</b>	<b>1.764.202</b>

#### *Honoraria accountantsorganisatie*



	2023	2022
Controlewerkzaamheden jaarrekening	117.111	110.039
Andere controlewerkzaamheden	11.979	10.890
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>129.090</b>	<b>120.929</b>

De honoraria betreffende de controlewerkzaamheden betreffen de kosten voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. De overige controleopdrachten betreffen de controle van de dVi. Fiscale advisering en andere niet-controlediensten zijn niet door de accountantsorganisatie verleend.

Vanaf boekjaar 2022 is BDO controlerend accountant.

## 8.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

### **Toelichting op kasstromen**

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2023 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen:

	2023		2022	
<i>Stand per 1 januari</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>4.671.991</u>		<u>7.915.107</u>	
		4.681.991		7.925.107
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Rekening-courant bank	<u>-2.432.772</u>		<u>-3.243.116</u>	
		-2.432.772		-3.243.116
<i>Stand per 31 december</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>2.239.219</u>		<u>4.671.991</u>	
Stand per 31 december		2.249.219		4.681.991

Van het saldo van de aanwezige geldmiddelen per 31 december 2023 is € 2.239.219,- vrij beschikbaar. Een bedrag van € 10.000,- betreft een verstrekte bankgarantie.

## **8.11 Overige toelichtingen**

### **8.11.1 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen**

Voor de bezoldiging van de bestuurders van Woonveste kwam in 2023 een bedrag van € 179.164,- (2022 € 172.826,-) ten laste van Woonveste. Dit betreft de bezoldiging van E.W.T. van den Einden.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de wooncorporatie kwam in 2023 een bedrag van € 82.160,- (2022: € 79.640,-) ten laste van Woonveste.

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld en terbeschikkingstelling van auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).

### **8.11.2 WNT-verantwoording 2023 Stichting Woonveste**

De WNT is van toepassing op Stichting Woonveste. Het voor Stichting Woonveste toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (het bezoldigingsmaximum 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 2018 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

<b>Gegevens 2023</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>E.W.T. van den Einden</b>
<b>Functiegegevens</b> directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.164
Beloningen betaalbaar op termijn	21.101
<i>Subtotaal</i>	<i>179.265</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>179.265</b>
Het bedrag van de overschrijding en de 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.
<b>Gegevens 2022</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>E.W.T. van den Einden</b>
<b>Functiegegevens</b> directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.019
Beloningen betaalbaar op termijn	18.807
<i>Subtotaal</i>	<i>172.826</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>172.826</b>

<b>Gegevens 2023</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>L.W. Greven</b>	<b>W.L.P. van Rooij</b>	<b>C.D.M.M. Beks</b>	<b>M.J. Blokland</b>	<b>D. Willebrands</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	22.440	14.840	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	22.440	14.840	14.960	14.960	14.960
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>L.W. Greven</b>	<b>W.L.P. van Rooij</b>	<b>C.D.M.M. Beks</b>	<b>M.J. Blokland</b>	<b>D. Willebrands</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100

#### *Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT*

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### **8.12 Balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB**

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten bestaan uit de verhuur van woongelegenheden, verhuur van parkeerplaatsen en verhuur van een zeer beperkt aantal eenheden bedrijfsnonroerend goed.

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2023
- Balans niet-DAEB per 31 december 2023
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2023
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2023
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2023
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### *Vastgoedbeleggingen*

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

#### *(Im)materiële vaste activa – Investeringsoverig*

De immateriële en materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris, ICT-hardware en -software en vervoermiddelen. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hiermee gepaard gaande investeringen.

#### *Financiële vaste activa*

De financiële vaste activa bestaan uit latente belastingvorderingen, interne lening en netto vermogenswaarde niet-DAEB. De latente belastingvorderingen zijn verdeeld op basis van de bepaling van de acute VPB-last voor DAEB en niet-DAEB volgens de berekening ten behoeve van de jaarrekening 2023. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak. De netto vermogenswaarde niet-DAEB omvat het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak en is opgenomen op de DAEB-balans.

#### *Vorderingen*

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende vordering of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huuropbrengsten.

#### *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 herstructurerings*

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings heeft grotendeels betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed, het deel van de renovatieprojecten dat betrekking heeft op het Niet-DAEB vastgoed is in de Niet-DAEB tak opgenomen.

#### *Langlopende schulden*

Alle leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn opgenomen in de niet-DAEB-tak. De overige langlopende schulden zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB-tak.

#### *Kortlopende schulden*

De kortlopende schulden zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende schuld of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huuropbrengsten.

#### *Huuropbrengsten – huurontvangsten*

De huuropbrengsten/huurontvangsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak.

### *Opbrengsten en lasten servicecontracten – Vergoedingen/Uitgaven servicecontracten*

De opbrengsten/vergoedingen en lasten/uitgaven servicecontracten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Indien dit niet mogelijk is zijn deze posten verdeeld over de beide takken op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

### *Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten betreffen indirecte lasten en zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

### *Lasten onderhoudsactiviteiten – Onderhoudsuitgaven*

De directe lasten onderhoudsactiviteiten en onderhoudsuitgaven zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

### *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Overige bedrijfsuitgaven/ Verhuurderheffing*

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Deze lasten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder verhuurderheffing en overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.

### *Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling*

Het totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst uit de grondexploitatie Geerpark. Dit wordt in zijn geheel toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hieraan toegerekende kosten.

### *Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille - Verkoopontvangsten*

Het totaal van netto verkoopresultaat voor verkocht bezit uit het bestaande vastgoed is opgenomen onder het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. De verkoopopbrengst en hiermede samenhangende kosten en boekwaarde zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Ditzelfde geldt voor de verkoopontvangsten. De toegerekende indirecte kosten zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten.

### *Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

### *Totaal van nettoresultaat overige activiteiten*

Het totaal van nettoresultaat overige activiteiten omvat de energieprestatievergoedingen en overige opbrengsten/ontvangsten en zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende opbrengsten/uitgaven zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

### *Overige organisatiekosten*

De overige organisatiekosten zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Ook de indirecte kosten zijn verdeeld op basis van deze verdeelsleutel. De overige organisatiekosten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.



### *Kosten omtrent leefbaarheid - Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden*

De directe kosten/uitgaven omtrent leefbaarheid zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

### *Rentebaten en soortgelijke opbrengsten – Ontvangen interest*

De rentebaten zijn specifiek toegewezen aan de DAEB- en niet-DAEB-tak. Hieronder valt ook de rentevergoeding van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

### *Rentelasten en soortgelijke kosten – Betaalde interest*

De rentelasten betreffen volledig de DAEB-tak en hebben betrekking op de rente van de langlopende leningen en de WSW-borgstellingsvergoeding. De rentebetaling van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak is opgenomen bij de niet-DAEB-tak.

### *Belastingen – Vennootschapsbelasting*

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van de opgestelde winst- en verliesrekeningen DAEB en niet-DAEB. Voor de latente belastingen is dezelfde verdeelsleutel toegepast. Dit geldt ook voor de betaling van de voorlopige aanslag VPB.

### *Resultaat niet-DAEB-tak*

Het resultaat van de niet-DAEB-tak is, conform de regelgeving, opgenomen in de winst- en verliesrekening van de DAEB-tak.

### *Betalingen aan werknemers*

Personeelskosten betreffen indirecte lasten. De betalingen van lonen en salarissen zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

### *Ingaande en uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten*

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn verdeeld naar DAEB en niet-DAEB op basis van de classificatie van de onderliggende activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie betreffen volledig de DAEB-tak.

### *Ontvangsten uit financiële vaste activa*

De aflossing van de interne lening is als ingaande kasstroom in de DAEB-tak opgenomen onder de ontvangsten uit financiële vaste activa.

### *Nieuwe te borgen leningen*

De ontvangsten vanuit nieuw aangetrokken, door het WSW geborgde, leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

### *Aflossing geborgde leningen*

De betaalde aflossingen van geborgde leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

### *Aflossing ongeborgde leningen*

De betaalde aflossingen van ongeborgde leningen betreffen de DAEB-tak voor een door de gemeente Heusden verstrekte hypothecaire lening. De aflossing van de interne lening is bij de niet-DAEB opgenomen. In 2022 betreft dit de reguliere aflossing conform scheidingsvoorstel en een extra aflossing.

### 8.12.1 Balans DAEB per 31 december 2023

Bedragen in €	31.12.2023		31.12.2022	
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Overige immateriële vaste activa	578.958	578.958	683.316	683.316
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	842.188.838		869.896.968	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.625.003		6.422.899	
		846.813.841		876.319.867
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	2.349.998	2.349.998	2.395.896	2.395.896
<b>Financiële vaste activa</b>				
Latente belastingvorderingen	1.307.181		1.224.511	
Interne lening u/g	12.116.940		20.944.058	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	160.850.367		162.363.905	
		174.274.488		184.532.473
<b>Som der vaste activa</b>		<b>1.024.017.284</b>		<b>1.063.931.553</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	490.043		505.269	
Overheid	94.589		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.328.843		2.443.676	
Overige vorderingen	182.574		30.898	
Overlopende activa	250.693		307.293	
		3.346.743		3.287.136
<b>Liquide middelen</b>	1.249.219	1.249.219	3.681.991	3.681.991
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>4.595.962</b>		<b>6.969.126</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.028.613.246</b>		<b>1.070.900.679</b>

Bedragen in €	31.12.2023		31.12.2022	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserve	614.353.076		670.694.468	
Overige reserves	205.250.697		115.744.801	
Resultaat boekjaar	-34.734.162		33.164.503	
Wettelijke en statutaire reserves	1.951		1.951	
		784.871.562		819.605.723
<b>VOORZIENINGEN</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.816.383	4.816.383	8.241.536	8.241.536
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden/leningen overheid	4.930.832		5.147.101	
Schulden/leningen banken	202.500.670		213.716.478	
Overige langlopende schulden	2.500		2.500	
		207.434.002		218.866.079
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan overheid	608.949		656.452	
Schulden aan banken	15.798.422		7.203.918	
Schulden aan leveranciers	3.439.744		3.967.397	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.399.602		1.843.385	
Schulden ter zake van pensioenen	0		48.535	
Schulden aan niet-DAEB	7.040.416		7.010.841	
Overlopende passiva	3.204.165		3.456.813	
		31.491.299		24.187.340
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.028.613.246</b>		<b>1.070.900.679</b>

### 8.12.2 Balans niet-DAEB per 31 december 2023

Bedragen in €	31.12.2023		31.12.2022	
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	157.578.792		169.416.914	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.578.036		7.109.749	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.539.131		2.729.079	
		167.695.959		179.255.742
<b>Financiële vaste activa</b>				
Latente belastingvorderingen	10.661		12.008	
		10.661		12.008
<b>Som der vaste activa</b>		<b>167.706.621</b>		<b>179.267.751</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	43.483		15.070	
Overheid	3.602.010		2.400.998	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.023.047		456.566	
Overige vorderingen	1		0	
Vorderingen op DAEB	7.040.416		7.010.841	
		11.708.956		9.883.474
<b>Liquide middelen</b>	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>12.708.956</b>		<b>10.883.474</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>180.415.577</b>		<b>190.151.224</b>

Bedragen in €	31.12.2023		31.12.2022	
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Herwaarderingsreserve	113.617.596		113.460.862	
Overige reserves	48.746.309		39.826.994	
Resultaat boekjaar	-1.513.538		9.076.049	
		160.850.367		162.363.904
<b>VOORZIENINGEN</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	244.306	244.306	0	0
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.162.215		6.767.684	
Overige langlopende schulden	15.437		15.437	
Interne lening o/g	12.116.940		20.944.058	
		19.294.592		27.727.178
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Overige kortlopende schulden	2.345		2.118	
Overlopende passiva	23.967		58.024	
		26.312		60.142
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>180.415.577</b>		<b>190.151.224</b>

### 8.12.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2023

Bedragen in €	2023		2022	
Huuropbrengsten	37.891.517		37.293.888	
Opbrengsten servicecontracten	1.047.772		980.398	
Lasten servicecontracten	-1.008.671		-990.956	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.492.374		-2.157.554	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.797.329		-12.377.750	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.207.119		<u>-5.726.719</u>	
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		18.433.796		17.021.308
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	24.848.064		329.456	
Toegerekende organisatiekosten	-119.923		-5.311	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.071.917		<u>-136.458</u>	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		3.656.224		187.688
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.920.854		-10.822.178	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.261.076		27.494.217	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		-44.181.929		16.672.039
Opbrengst overige activiteiten	636.441		478.159	
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		636.441		478.159
<b>Overige organisatiekosten</b>	-1.924.501	-1.924.501	-1.813.815	-1.813.815
<b>Leefbaarheid</b>	-638.469	-638.469	-639.718	-639.718
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	130.451		569.254	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.277.929		<u>-6.722.790</u>	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<u>-7.147.478</u>		<u>-6.153.536</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		-31.165.917		25.752.124
Belastingen	-2.054.707	-2.054.707	-1.663.670	-1.663.670
Resultaat niet-DAEB tak	-1.513.538	-1.513.538	9.076.049	<u>9.076.049</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-34.734.162</b>		<b>33.164.502</b>

### 8.12.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2023

Bedragen in €	2023		2022	
Huuropbrengsten	7.368.723		7.559.335	
Opbrengsten servicecontracten	166.837		153.417	
Lasten servicecontracten	-188.403		-159.309	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-487.122		-443.631	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.179.345		-1.688.700	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-398.083		<u>-792.517</u>	
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		4.282.608		4.628.595
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.436.000		372.000	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	-14.001		-13.850	
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		1.421.999		358.150
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.944.101		4.599.054	
Toegerekende organisatiekosten	-1.923		-1.092	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.911.279		<u>-4.598.683</u>	
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		30.899		-721
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-504.235		-5.760	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.420.203		5.150.016	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	83.095		100.892	
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		-5.841.343		5.245.148
Opbrengst overige activiteiten	31.791		9.489	
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		31.791		9.489
<b>Overige organisatiekosten</b>	-305.216	-305.216	-339.845	-339.845
<b>Leefbaarheid</b>	-121.556	-121.556	-115.180	-115.180
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	77.214		4.083	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-769		<u>-456.581</u>	
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<u>76.445</u>		<u>-452.498</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		-424.374		9.333.138
Belastingen	-1.089.164	-1.089.164	-257.089	-257.089
Resultaat niet-DAEB tak				
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-1.513.538</b>		<b>9.076.049</b>



### 8.12.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2023

	2023	2022
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	37.925.046	37.168.835
Vergoedingen	975.000	953.000
Overige bedrijfsontvangsten	651.000	415.825
Ontvangen interest	<u>391.000</u>	<u>578.529</u>
Saldo ingaande kasstromen	39.942.046	39.116.189
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	5.012.000	5.133.132
Onderhoudsuitgaven	11.688.000	9.473.500
Overige bedrijfsuitgaven	5.607.000	4.304.825
Betaalde interest	7.632.000	6.788.000
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	344.000	114.000
Verhuurderheffing	0	2.610.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	227.000	205.000
Vennootschapsbelasting	<u>2.023.000</u>	<u>4.838.010</u>
Saldo uitgaande kasstromen	32.533.000	33.466.467
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.409.046</b>	<b>5.649.722</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	25.342.965	330.000
(Des)investeringsontvangsten overig	0	<u>581.000</u>
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	25.342.965	911.000
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	11.144.000	10.608.000
Verbeteruitgaven	11.050.000	8.043.000
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	17.184.000	4.599.000
Investerings overig	<u>1.423.000</u>	<u>463.000</u>
Totaal van verwervingen van MVA	<u>40.801.000</u>	<u>23.713.000</u>
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	-15.458.035	-22.802.000
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	<u>8.827.118</u>	<u>7.882.673</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	8.827.118	7.882.673
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-6.630.917</b>	<b>-14.919.327</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	25.897.546	23.500.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	28.929.329	20.239.240
Aflossing ongeborgde leningen	<u>208.000</u>	<u>199.760</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.239.783</b>	<b>3.061.000</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-2.461.654</b>	<b>-6.208.605</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>28.882</b>	<b>2.965.489</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.681.991	6.925.107
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.249.219	3.681.991

### 8.12.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023

	2023	2022
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	7.224.000	7.637.000
Vergoedingen	165.000	156.000
Overige bedrijfsontvangsten	32.000	7.000
Ontvangen interest	<u>460.000</u>	<u>81.000</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>7.881.000</i>	<i>7.881.000</i>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	1.084.000	1.065.819
Onderhoudsuitgaven	1.749.000	1.230.500
Overige bedrijfsuitgaven	867.000	603.000
Betaalde interest	384.000	534.529
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	24.000
Verhuurderheffing	0	343.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	30.000	24.000
Vennootschapsbelasting	<u>1.654.000</u>	<u>1.004.990</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>5.768.000</i>	<i>4.829.838</i>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.113.000</b>	<b>3.051.162</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.946.000	4.599.000
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>541.000</u>	<u>3.222.000</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>7.487.000</i>	<i>7.821.000</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Verbeteruitgaven	456.000	24.000
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	<u>288.000</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>744.000</i>	<i>24.000</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>6.743.000</b>	<b>7.797.000</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing ongeborgde leningen	<u>8.827.118</u>	<u>7.882.673</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-8.827.118</b>	<b>-7.882.673</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>28.882</b>	<b>2.965.489</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>-28.882</b>	<b>-2.965.489</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.000.000	1.000.000
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.000.000	1.000.000

### **8.13 Ondertekening van de jaarrekening**

#### **Opstellen van de jaarrekening:**

Directeur-bestuurder:

-----  
De heer ir E.C. Damen

Drunen, 25 juni 2024

#### **Vaststellen van de jaarrekening:**

Raad van Commissarissen:

-----  
De heer ing. L.W. Greven

Drunen, 25 juni 2024

-----  
De heer D. Willebrands MSc.

Drunen, 25 juni 2024

-----  
Mevrouw mr. W.L.P. van Rooij

Drunen, 25 juni 2024

-----  
Mevrouw drs. C.D.M.M. Beks MBA

Drunen, 25 juni 2024

-----  
De heer drs. M.J. van Blokland

Drunen, 25 juni 2024

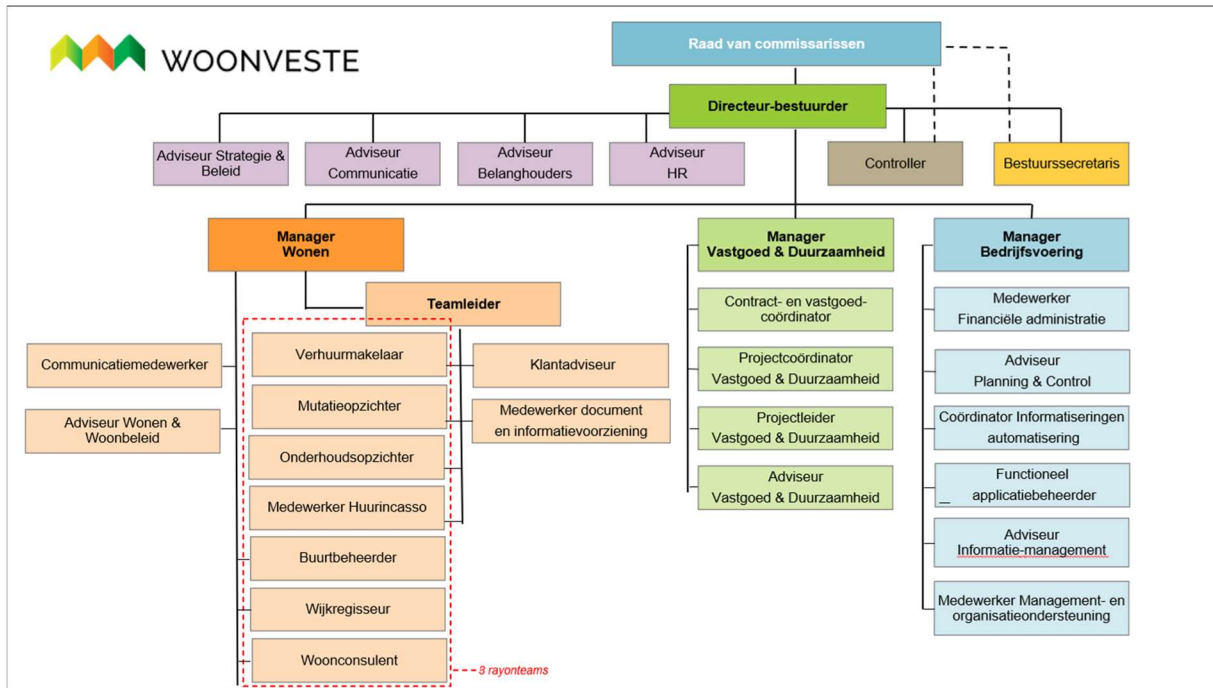


# Overige gegevens



## 9. OVERIGE GEGEVENS

### 9.1 Bijlage: organigram



## 9.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonveste

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woonveste te Drunen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonveste op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonveste 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 (Wta), 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.



## B. 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 onderbouwing 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 € 18,0 mln. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. 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, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,85 mln. hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten (exclusief complexverkoop) en opbrengsten van overige activiteiten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 0,9 mln. rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven € 42.500 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonveste heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 5 "Financieel verantwoord" van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

#### **Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonveste die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 "Risicomanagement" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. 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, 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.

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 aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle".</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordelijkheid van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's, geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

### *Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording*

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonveste bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij ter zake geen frauderisico van materieel belang.

- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
  - ▷ transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang;
  - ▷ transacties waarbij sprake is van complex gewijze verkopen. Deze vinden vrijwel volledig plaats tussen corporaties onderling. Doelstellingen van deze verkopen vinden plaats vanuit een volkshuisvestelijk kader, zonder beoogd financieel gewin voor koper en/of verkoper. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de voor deze transacties benodigde toestemming van de externe toezichthouders aanwezig is. Op grond van vorenstaande achten wij het risico op het onttrekken van maatschappelijke gelden bij deze transacties gering en derhalve zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

#### *Naleving overige wet- en regelgeving*

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

#### **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

<b>WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE</b>	<b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b>
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.000 mln. wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woonveste.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonveste past hierbij overwegend de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 65-67 (grondslagen) en pagina 79-87 (toelichting) van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2023. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonveste aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b> De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

<p>gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 67-68 (grondslagen) en pagina 87-89 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonveste gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>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.</p> <p>Zoals toegelicht op pagina 88-89 van de jaarrekening zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ de marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>▶ de beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de regelgeving de disconteringsvoet uit het 'Handboek modelmatig waarderen gehanteerd'.</p> <p>Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 88-89 van deze jaarrekening. Daarin is onder andere vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het</p>



<p>wijzigen. Deze nieuwe bepalingwijze zal reeds ten behoeve van de in het najaar 2024 aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden gevolgd.</p> <p>De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en WSW in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024.</p>	<p>Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de op pagina 89 in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2023 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 29 maart 2024.</p>
--	---

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag);
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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.

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 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.

#### D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

##### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonveste vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

##### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

#### E. 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 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan 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.

---

Tilburg, 26 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

was getekend  
**M.A. van Rooij RA**

---