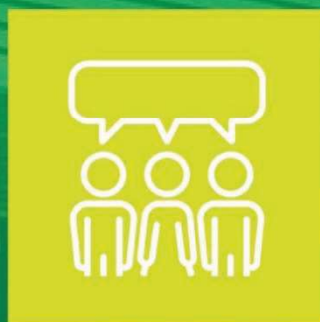


Jaarverslag 2024



INHOUD

BESTUURSVERSLAG

1.	<u>Voorwoord</u>	<u>4</u>
2.	<u>Infographic – kengetallen.....</u>	<u>5</u>
3.	<u>Governance en organisatie</u>	<u>7</u>
4.	<u>Volkshuisvestelijke prestaties</u>	<u>12</u>
5.	<u>Financieel verantwoord</u>	<u>30</u>
6.	<u>Risicomanagement</u>	<u>39</u>
7.	<u>Verslag van de Raad van Commissarissen</u>	<u>46</u>
8.	<u>Jaarrekening</u>	<u>57</u>
9.	<u>Overige gegevens</u>	<u>124</u>



Voorwoord



1. VOORWOORD

In dit jaarverslag kijken we terug op het jaar 2024 en leggen we verantwoording af over onze activiteiten, volkshuisvestelijke prestaties en (financiële) resultaten. De meest kenmerkende kengetallen en prestaties zijn samengevat in een overzichtelijke infographic.

In 2024 bestond Woonveste 25 jaar. Een bijzonder moment in onze geschiedenis. Een mijlpaal om bij stil te staan, maar vooral een moment om vooruit te kijken. Want de uitdagingen op de woningmarkt zijn groot en vragen om daadkracht, samenwerking en vernieuwing.

Het afgelopen jaar heeft Woonveste stevig ingezet op het verduurzamen van onze woningen. We investeerden in energiezuinige oplossingen die niet alleen het milieu, maar ook onze huurders ten goede komen. Om dit proces vlot te laten verlopen is hard gewerkt om met onze ketenpartners een goede samenwerking op te zetten. En dat begint zijn vruchten nu af te werken: projecten volgen elkaar in rap tempo zodat we onze ambities op dit vlak ook echt waar kunnen maken.

Daarnaast investeren we natuurlijk ook in het reguliere onderhoud van onze woningen met oog voor kwaliteit, veiligheid en comfort.

Ondanks alle inspanningen was 2024 ook een jaar met vertraging en belemmering bij de bouw van onze nieuwbouwwoningen. Stikstofregels, vergunningstrajecten, energieaansluiting en bezwaarprocedures zorgen ervoor dat plannen te lang op zich laten wachten. Dat is teleurstellend omdat de behoefte aan betaalbare woningen zo groot is. Wij blijven ons ook het komende jaar inspannen om samen met onze stakeholders om projecten zo snel mogelijk van de grond te krijgen.

We zijn er trots op dat we samen met onze huurders en collega's hard gewerkt hebben om het KWH huurlabel keurmerk terug te krijgen. Begin 2025 hebben wij de bevestiging ontvangen dat wij het keurmerk weer mogen gebruiken. Een bevestiging dat we op de goede weg zijn in onze dienstverlening en klantgerichtheid.

De ontwikkeling van onze nieuwe toekomstvisie, uitgewerkt in een het koersplan was een belangrijk moment voor Woonveste.

Samen met medewerkers, huurdersvereniging en andere stakeholders hebben we gewerkt aan een gedeelde visie op de toekomst. Dit plan geeft richting aan ons handelen en maakt duidelijk waar we voor staan. Onze kernwaarden **Lef**, **Duurzaam** en **In verbinding** zijn typerend voor onze organisatie. Hier staan we voor en daar werken gezamenlijk elke dag aan. Ieder vanuit zijn of haar eigen expertise, maar altijd met het belang van onze (toekomstige) huurder voorop.

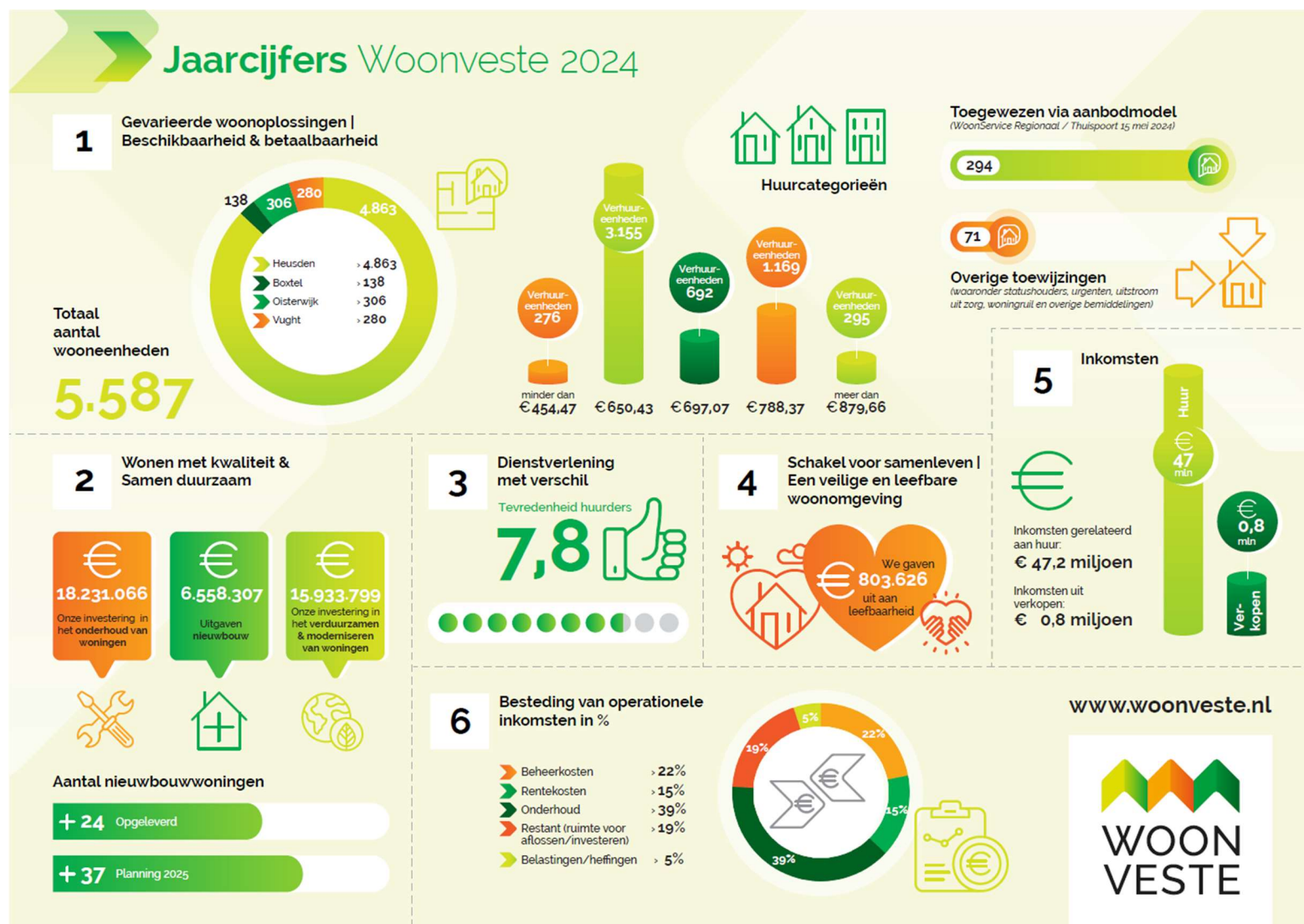
Als laatste benoem ik graag mijn start per 1 april 2024 als Directeur-bestuurder bij Woonveste. Ik ben door de organisatie bijzonder warm ontvangen. Na een ontdekkingsreis in de eerste maanden kan ik vaststellen dat ik, met dank aan alle medewerkers, de organisatie, onze stakeholders, en ons woningbezit goed ken. Ik ben bijzonder trots dat ik van deze mooie organisatie de bestuurder mag zijn. Woonveste bruist van de energie en heeft de mogelijkheid om voor onze huurders echt het verschil te maken!

Ik bedank alle medewerkers, stakeholders en overige betrokkenen voor de geleverde inzet en prestaties in 2024. 2025 wordt wederom een uitdagend jaar, maar ik heb het vertrouwen dat we samen vol toewijding ons blijven inzetten voor betaalbaar, comfortabel en duurzaam wonen in een groene en fijne buurt waar mensen er voor elkaar zijn.

Juni 2025

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 2024 circa 6.700 verhuurobjecten in de gemeenten Heusden, Vught (woonkern Helvoirt), Boxtel (woonkern Esch), Oisterwijk (woonkern Haaren).

Stichting Woonveste participeerde eind 2024 in negen verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex. Voor het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem is Woonveste lid van coöperatie UA WoonserviceRegionaal. Deze coöperatie is niet meer actief en wordt in 2025 opgeheven. Op 26 april 2024 is coöperatief Thuispoort U.A. opgericht en participeert Woonveste samen met 7 andere corporaties in de regio in een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem onder de naam Thuispoort. Woonveste kent geen nevenstructuur.

3.2 Bestuur, Management en Toezicht

Het bestuur van Woonveste werd tot en met maart 2024 uitgeoefend door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden. En vanaf 1 april 2024 door ir. E.C. Damen. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor alle activiteiten van de organisatie; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een 'Reglement Bestuur Stichting Woonveste'.

De Raad van Commissarissen (RvC) van Woonveste is in 2024 als volgt samengesteld:

- De heer ing. L.W. Greven- Voorzitter
- Mevrouw drs. C.D.M.M. Beks MBA - voorgedragen door de huurders
- De heer M.J. van Blokland RA
- Mevrouw mr. W.L.P. 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'.

In de zomer van 2024 heeft de Raad samen met de Directeur-bestuurder de *Visie op Bestuur en Toezicht* herijkt. In dit document is de visie op toezichthouden en de visie op goed bestuur vastgelegd.

Woonveste handelt conform de uitgangspunten van de 'Governancecode voor woningcorporaties'. Ook in 2024 voldoet Woonveste aan de onderdelen van deze code. De in de code benoemde documenten zijn voor iedereen inzichtelijk via www.woonveste.nl.

Woonveste heeft in het jaar 2024 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.

3.2.1 Bestuursbesluiten 2024

De plannen voor 2024 zijn in december 2023 vastgelegd in het jaarplan. Door het bestuur werd gehandeld binnen de contouren van het jaarplan. De bestuursbesluiten zijn vastgelegd in het document Bestuursbesluiten 2024.

In 2024 zijn de onderstaande besluiten genomen door Directeur-bestuurder:

- Het vaststellen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid.
- Het vaststellen van de actualisatie verkoopvijver.
- Het vaststellen van het investeringsstatuut.
- Het vaststellen van het duurzaamheidsbeleid.
- Het vaststellen van drie tertiaalrapportages.
- Het vaststellen van het geactualiseerde Treasury statuut.
- Het vaststellen van het hernieuwde/geactualiseerde ZAV-beleid.
- Het vaststellen van de huuraanpassingen per 1 juli 2024.
- Het vaststellen van de ophoging van de minimale leeftijd van toepassing bij seniorenwoningen van 55 naar 65 jaar.
- Het vaststellen van de kadernota 2024.
- Het vaststellen van de prestatieafspraken: biedingen jaarschijf 2025 aan gemeente Boxtel, Heusden en Vught.
- Het vaststellen van het sanctie- en kansenbeleid.
- Het vaststellen van het herijkte Informatiebeveiligingsbeleid.
- Het vaststellen van het bewaartermijnenbeleid.
- De aankoop van de grond waarop het project Vlijmense Dijk zal worden gerealiseerd.
- Vaststellen van het beleid Stalling en opladen vervoersmiddelen (scootmobielen) in wooncomplexen; onderdeel 'brandveiligheid in wooncomplexen'.
- Het vaststellen van het verkoopbeleid 2024.
- Het vaststellen van de herijkte algemene huurvoorwaarden en huurcontract.
- Het vaststellen van het jaarplan 2025.
- Het vaststellen van de prestatieafspraken 2025 met gemeente Boxtel, Heusden, Oisterwijk en Vught.
- Het vaststellen van de Thuispoort ledenovereenkomst, dienstverleningsovereenkomst, bestuursreglement en volmacht.
- Het vaststellen van de financieringsstrategie.
- Het vaststellen van het garagebeleid, rangorde en opzeggen garage bij huurachterstand.
- Het vaststellen van diverse start-, investeringsbesluiten en projectevaluaties voor nieuwbouw- en renovatieprojecten

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. In mei stond deze in het teken van de visie op bestuur en toezicht. In september is door het MT samen met RvC en huurdersvereniging een excursie gemaakt door het werkgebied van Woonveste. Per locatie is door een aantal projectleiders een korte toelichting gegeven.

Er zijn in 2024 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.

3.2.2 Management

Het management van Woonveste bestond in 2024 uit:

De heer E.W.T. van den Einden	Statutair Directeur-bestuurder (tot en met 31 maart 2024)
De heer E.C. Damen	Statutair Directeur-bestuurder (per 1 april 2024)
Mevrouw F. den Breejen	Manager afdeling Wonen
De heer S. Schoonus	Manager afdeling Vastgoed & Duurzaamheid
De heer D.C.L.N. van Eijck	Manager afdeling Bedrijfsvoering

Het management vergadert 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 Damen heeft in 2024 32 PE-punten behaald en voldoet aan de norm.

3.3 Sturing van de organisatie

3.3.1 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. In 2024 zijn wij samen met alle medewerkers, de Huurdersvereniging, RvC en andere stakeholders gestart met het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Een koers/kompas voor de komende jaren.

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 CO₂-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.

3.3.2 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.

3.3.3 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 tertiaalrapportage. 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.

Op het gebied van risicomanagement heeft de jaarlijkse actualisatie 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 2024– een risico-analyse plaats met het MT. Deze wordt vervolgens geagendeerd in de RvC-vergadering. In 2024 is nadrukkelijke aandacht geweest voor gezamenlijk bepalen van de risicobereidheid. Voor een beschrijving van de belangrijkste risico's verwijzen we naar hoofdstuk 6 van het bestuursverslag.

Woonveste bouwt uitsluitend voor de sociale doelgroep. Het Waarborgfonds heeft Woonveste voor de periode 2024 en 2025 een passend borgingsplafond afgegeven



Volkshuisvestelijke prestaties



4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

In dit hoofdstuk lichten we de volkshuisvestelijke prestaties van Woonveste in 2024 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, huurderiving en huurachterstand

Jaarlijkse huuraanpassing en huursom

In de nationale prestatieafspraken 2023-2025 (NPA) zijn afspraken gemaakt over de huurverhoging per 1 juli, waarbij de CAO-loonontwikkeling de basis is voor de huurverhoging. De huursomstijging mocht maximaal 5,3% zijn, gelijk aan de CAO-loonontwikkeling – 0,5%.

We verhoogden de huurprijzen voor sociale huurwoningen met 5,3%. Daarbij zorgden we ervoor dat de huurprijzen niet boven de subsidiabele huurgrens kwamen. Huurders van woningen met een energielabel E, F en G kregen geen huurverhoging. Er is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast voor de hoogste inkomenscategorie van €50.

De vrije sectorwoningen en garages zijn verhoogd met 5,3%.

Gedurende het jaar kregen we nog enkele tientallen aanvragen binnen van huurders die door daling van hun inkomen in aanmerking kwamen voor de eenmalige inkomensafhankelijke huurverlaging.

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.

Huurachterstand

De huurachterstand is in 2024 gedaald ten opzichte van 2023. Eind 2024 lag de totale huurachterstand op 1,10%, waar het eind 2023 1,48% was. De huurachterstand onder zittende huurders is lager dan eind 2023. Zowel het aantal zittende huurders met huurachterstand als ook het aantal betalingsregelingen is gedaald.

In 2024 hebben de medewerkers huurincasso erop ingezet om nog sneller na het ontstaan van een achterstand in contact te komen met een huurder. Doel is om afspraken te maken en het oplopen van schulden te voorkomen. Sinds eind 2023 werken we samen met CorpSupport om zoveel mogelijk op te lossen in de minnelijke fase en te voorkomen dat zaken naar de deurwaarder gaan. Zo worden kosten bespaard voor huurders en voor Woonveste.

Ontruimingen

Ontruimingen proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Vanaf het eerste moment dat er sprake is van overlast of betaalachterstanden, bieden we huurders hulp aan om te voorkomen dat het uiteindelijk komt tot een huisuitzetting. Voordat tot ontruiming wordt overgegaan zijn er dus al vele acties ondernomen naar de betrokken huurder, door Woonveste, gemeente of hulpverlenende instanties. Helaas is een ontruiming uiteindelijk niet altijd te voorkomen.

In 2024 waren er tien ontruimingen. Dit is een meer dan voorgaande jaren. Enerzijds heeft dit te maken met enkele jarenlang lopende situaties waarbij uiteindelijk, ook na veel overleg met alle betrokken instanties, geen andere oplossing mogelijk was dan ontbinding van de huurovereenkomst. Dit gaat in enkele gevallen over huurachterstand, maar ook over ernstige en langdurige overlast. Daarnaast is het aantal ontruimingen gestegen doordat we meer zijn gaan inzetten op het tegengaan van woonfraude, zoals illegale onderhuur. Door de krapte op de woningmarkt neemt de aantrekkelijkheid om fraude te plegen toe, en krijgt het aanpakken van fraude meer aandacht bij ons.

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.

Onderhoud en verbeteringen	2024	2023
Dagelijks onderhoud	6.315.249	6.786.638
Kosten mutatieonderhoud	3.168.352	3.781.167
Kosten reparatieonderhoud	3.146.898	3.005.471
Planmatig onderhoud	8.372.733	5.376.254
Kosten regulier planmatig onderhoud	7.929.427	4.582.222
Kosten individueel planmatig onderhoud (IPO)	443.307	794.032
Contractonderhoud	2.311.955	2.076.899
Totaal onderhoud	16.999.938	14.239.791
Renovatieprojecten	12.835.543	10.347.977
Overige verbeteringen bestaand bezit	2.220.646	880.907
Totaal investeringen	15.056.189	11.228.884

Reparatieonderhoud

De uitgaven voor reparatie onderhoud zijn hoger dan begroot. Dit heeft onder meer te maken met tussentijdse prijsstijgingen.

In 2024 is onder leiding van een externe kostendeskundige gewerkt aan het actualiseren van het prijzenboek. In juni is een tussentijdse afspraak gemaakt met de bouwkundig aannemers, waar bij het opstellen van de begroting nog geen rekening gehouden was.

Gedurende het jaar werkten we aan de verbetering van het reparatieverzoekenproces, met als doel een meer klantvriendelijk, efficiënt en volgbaar proces. We maakten onder meer nieuwe werkafspraken met de bouwkundige aannemers en gingen in het najaar live met de DICO-koppeling via de Datarotonde. Dankzij deze koppeling worden werkopdrachten direct in het systeem van de aannemers getoond, komen facturen direct in ons systeem terecht en kunnen zowel wij als huurders (via het Klantportaal) volgen wat de status is van een werkopdracht. In 2025 volgen nog meer procesverbeteringen.

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. Er komen regelmatig woningen vrij waar de vorige bewoner tientallen jaren woonde, zonder mee te doen aan planmatig binnenonderhoud zoals vervangen van keuken, badkamer, toilet. Dit wordt bij mutatie alsnog uitgevoerd en op mutatieonderhoud geboekt.

De uitgaven voor mutatieonderhoud waren iets lager dan verwacht bij het opstellen van de begroting 2024 en ook lager dan in 2023. Een reden is dat het aantal huuropzeggingen iets lager is dan in 2023 en ook is achtergebleven bij wat we vooraf hadden ingeschat.

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 2024 was hiervoor € 8,74 miljoen begroot. De kosten zijn circa €7,94 miljoen. Er is circa €0,8 miljoen minder uitgegeven. Deze onderbesteding is voor een belangrijk deel te verklaren door het feit dat in de begroting ca € 0,5 miljoen als kosten was opgenomen voor een aantal verduurzamingsprojecten (o.a. vervangen enkel glas), deze uitgaven zijn na nader onderzoek als investering verantwoord.

Op 25-11-2024 is een RGS-overeenkomst getekend voor het schilonderhoud in twee rayons. Deze overeenkomst markeert een belangrijke stap in het versterken van de samenwerking en het realiseren van efficiëntere en duurzamere onderhoudsprocessen.

Individueel planmatig onderhoud

Indien huurders in het verleden niet hebben deelgenomen aan het geplande binnenonderhoud, kunnen zij hier later alsnog voor in aanmerking komen. In 2024 zijn in 40 woningen IPO's uitgevoerd. De uitgaven voor de individuele keuken- badkamer- en toiletvervangingen zijn binnen de begroting gebleven.

Contractonderhoud

Woonveste heeft kortcyclisch regulier onderhoud zoals cv-ketelonderhoud en -vervanging middels (raamwerk)overeenkomsten uitbesteed aan vaste samenwerkingspartners. Voor 2024 is € 2,37 miljoen begroot. De werkelijke kosten bedragen € 2,33 miljoen.

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 technische staat ervan in beeld zijn. Conditiemetingen zijn daarbij van belang. In 2024 is door adviesbureau Raderadvies B.V. voor circa tweederde van de vastgoedportefeuille de conditie gemeten en zijn alle hoeveelheden nagekeken.

Asset management (AM)

Het AM team richt zich op de vertaling van de portefeuillestrategie en facetbeleid naar complexniveau via het complexbeleid. Complexbeleid is opgenomen in Bryder. Daarnaast is advies uitgebracht op (potentiële) nieuwbouwlocaties, aankopen, verkopen en sloop-nieuwbouw.

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 wordt jaarlijks tegen het licht gehouden. Op basis van een strategische analyse en strategische doorrekeningen van beleidsvarianten wordt afgewogen of bijstelling wenselijk is. In 2023 zijn de NPA geïntegreerd in het portefeuilleplan. In 2024 zijn geen aanpassingen gedaan. In het eerste half jaar van 2025 wordt het portefeuilleplan integraal herijkt. De voorbereidingen hiertoe zijn gestart in vierde kwartaal 2024.

Nieuwe verhuringen

We verhuurden in 2024 365 woningen, waarvan 24 nieuwbouwwoningen. 346 woningen verhuurden we als sociale huurwoning en 19 als geliberaliseerde woning.

De mutatiegraad bedroeg 6,6%. Dit was lager dan in 2023, toen het 7,1% was. 64 garages zijn opgezegd en opnieuw verhuurd.

Verhuringen <i>Bron: Viewpoint</i>	2024	2023
Aantal nieuwe verhuringen (inclusief nieuwbouw)	365	394
Mutatiegraad afgelopen 12 maanden	6,6%	7,1%
Percentage passend toegewezen	98,5%	100,0%
Percentage verhuurde sociale woningen aan primaire doelgroep; inkomenstoetsing	100,0%	100,0%

Start Thuispoort als gezamenlijk woonruimtevindstelsel

Tot mei verhuurden we onze vrijgekomen woningen via WoonService Regionaal, een samenwerkingsverband van 5 woningcorporaties. In mei is WoonService Regionaal gestopt en startten we met Thuispoort, waarbij we met 8 corporaties samenwerken in een grotere regio in Noordoost-Brabant en Genneep. Hiervoor is de coöperatie Thuispoort opgericht. De website van Thuispoort is meer gebruiksvriendelijk voor woningzoekenden en voor medewerkers. Thuispoort kent een kleine werkorganisatie. Anders dan bij WoonService Regionaal kunnen woningzoekenden telefonisch contact zoeken met Thuispoort, waarna een hybride pool van medewerkers van de woningcorporaties de telefoon beantwoordt.

Grote vraag naar woningen

Terwijl het aantal vrijkomende woningen in 2024 is gedaald, neemt de vraag steeds verder toe. Zowel bij regulier woningzoekenden als bij woningzoekenden die we direct bemiddelen.

Advertenties via het aanbodmodel

Woonveste adverteert woningen via het aanbodmodel waarin degene met de langst opgebouwde inschrijfduur als eerste een woning krijgt aangeboden.

Er kwamen in 2024 gemiddeld zo'n 330 reacties op een geadverteerde huurwoning (DAEB en niet-DAEB samen). Vooral eengezinswoningen zijn populair. De gemiddelde inschrijfduur van nieuwe huurders is 10 jaar.

Een deel van de seniorenwoningen wordt geadverteerd met het 65+ doorstroomlabel. Huurders van Woonveste die in een eengezinswoning wonen en ouder zijn dan 65 kunnen aan de 65+ doorstroomregeling deelnemen. Zij krijgen vervolgens voorrang als ze reageren op gelabelde

seniorenwoningen. Ook kunnen zij onder bepaalde voorwaarden hun oude huurprijs meenemen naar de nieuwe woning. Tot eind 2024 zijn 25 seniorenwoningen verhuurd via deze regeling en dus 25 eengezinswoningen vrijgekomen.

Directe bemiddelingen

71 vrijkomende woningen werden via directe bemiddeling verhuurd. Bij de toewijzing streven we er naar een passende woning te vinden waarbij we ook kijken naar de draagkracht van onze wooncomplexen en buurten.

- 36 woningen werden toegewezen aan statushouders, 11 woningen meer dan in 2023. Ondanks de verdere stijging in het aantal toegewezen woningen werd de taakstelling door de gemeente Heusden niet gehaald. We hebben hierover continu overleg met de gemeente Heusden. In de gemeente Vught, Oisterwijk en Boxtel dragen we bij naar rato van het bezit en mogelijkheden binnen de beperkte aantallen verhuizingen die we hebben in deze gemeenten.
- Er gingen 5 woningen naar urgenten die een medische of sociale urgentie kregen vanuit de regionale urgentiecommissie.
- We verhuurden 11 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. Het aantal is toegenomen ten opzichte van eerdere jaren. Binnen de matchingstafel wordt sinds dit jaar meer gekeken naar regionale verdeling in plaats van voorkeur van de woningzoekenden (wat meestal Tilburg is).
- Andere bemiddelingen betreffen onder meer aangepaste woningen voor kandidaten vanuit de WMO (gemeente), woningruil en zorgwoningen waarvoor de zorgorganisatie de kandidaat-huurder aandroeg.

Er zijn steeds meer woningen nodig voor statushouders en uitstroom vanuit zorg, maar het woningaanbod daalde. Dit blijft zorgen voor een spanningsveld, waarbij we steeds zo goed mogelijk de match zoeken tussen woningzoekende en woning. In 2024 is in Heusden 16 % van de sociale huurwoningen toegewezen aan doelgroepen statushouders, urgenten en uitstroom uit zorg. Het is voor het eerst dat we uitkomen boven het met de gemeente Heusden afgesproken percentage van 15%.

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 €47.699 (1 persoon) of €52.671 (2 of meer personen).

We bleven in 2024 voor zowel passend toewijzen als staatssteunregeling binnen de normen.

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 en ruimtelijke procedures met bezwaren.

De begrote nieuwbouwopgave voor 2024 bestond uit 55 woningen. Concreet gaat het om woningen aan het Van Houtplein in Vlijmen (3), Geerpark in Vlijmen (16), Flexwoningen Hoge Heide in Vlijmen (24) en woningen in Den Hoek (8) en Jorisakkerstraat (4) in Helvoirt. De woningen in het Geerpark (16) en Den Hoek Helvoirt (8) zijn dit jaar opgeleverd.

Het project Van Houtplein (3) wordt in 2025 gerealiseerd. De flexwoningen (24) verschuiven naar

2025 of later, door bezwaren op de vergunning en de recente uitspraak van de RvS over het intern salderen bij stikstof. Voor het project Jorisakkerstraat (4) in Helvoirt is op 20 december de omgevingsvergunning verleend.

Verkoop

In het verleden waren er ongeveer 175 woningen gelabeld voor verkoop. In 2021 is besloten tot een tijdelijke verkoopstop, gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen. In 2024 is opnieuw gekeken naar de verkooplijst, in combinatie met de verduurzamingsopgave, en de situering van de woningen. Dit heeft geleid tot een nieuwe kleinere verkooplijst van ongeveer 75 woningen. Deze woningen hebben het verkooplabel gekregen en worden bij mutatie verkocht, of bij interesse van zittende huurders. Het gaat om een beperkte aantal woningen die op langere termijn niet meer bij onze vastgoedportefeuille passen. Dit is onder meer bepaald op basis van perceelgrootte, mate van versnippering, technische kenmerken en locatie. In 2024 zijn 2 woningen verkocht. Er is geen koopgarantwoning teruggekocht dit jaar.

Verhuureenheden

Op de peildatum 31 december 2024 heeft Woonveste 6.690 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.

Aantal verhuureenheden	2024			2023		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woningen	4.877	710	5.587	4.844	724	5.568
Parkeergelegenheden	0	818	818	0	827	827
BOG, MOG, ZOG	281	4	285	281	4	285
Totaal	5.158	1.532	6.690	5.125	1.555	6.680

Van de 710 Niet-DAEB woningen in 2024 hebben 377 woningen (2023: 388) een contract met een aanvangshuur onder de maximale lage huurprijsgrens (is gelijk aan de huurtoeslaggrens). 7 woningen (2023 n.v.t.) hebben een contract met een aanvangshuur onder de maximale middenhuurgrens.

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

Het bezit is als volgt verdeeld over de gemeenten:

Aantal verhuureenheden	Heusden	Boxtel	Oisterwijk	Vught	Totaal
Woningen	4.863	138	306	280	5.587
Parkeergelegenheden	811	0	3	4	818
BOG, MOG, ZOG	265	0	0	20	285
Totaal	5.939	138	309	304	6.690

Woningen

In 2024 is de voorraad toegenomen met 24 nieuwbouwwoningen. Er zijn 2 woningen verkocht, ook heeft er een transformatie plaatsgevonden van de 4 kamers aan de Guido Gezellestraat tot 1 reguliere woning. 13 woningen zijn geherclassificeerd van Niet-DAEB naar DAEB. Verder zijn 9 parkeergelegenheden uit exploitatie gegaan, deze worden niet meer afzonderlijk verhuurd, maar zijn voor algemeen gebruik.

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

Huurcategorieën		Aantal
vanaf	tot en met	
--	Kwaliteitskortingsgrens	276
Kwaliteitskortingsgrens	1e aftoppingsgrens	3.155
1e aftoppingsgrens	2e aftoppingsgrens	692
2e aftoppingsgrens	Maximale lage huurprijsgrens	1.169
Maximale lage huurprijsgrens	Maximale middenhuurgrens	284
Maximale middenhuurgrens	--	11
Totaal		5.587

Overige verhuureenheden

Woonveste verhuurt 271 zorgeenheden aan zorgorganisaties. Daarnaast heeft Woonveste 818 parkeergelegenheden (garages en parkeerplaatsen) in bezit. Het bedrijfsroerendgoed 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. Woont men er eenmaal, dan zorgen we ervoor dat we regelmatig met elkaar evalueren hoe het gaat.

In 2024 is in de regio Hart van Brabant een regionale woonzorgvisie vastgesteld. Op enkele deelthema's worden regionale afspraken verder uitgewerkt, bijvoorbeeld waar het gaat om fair share, de verdeling van bijzondere doelgroepen binnen de regio. Met de gemeente Heusden stemmen we steeds de inzet en de lokale betekenis en haalbaarheid af. Door de bezuinigingen op beschermd wonen nemen de aantallen flink toe en dat vergroot de druk op buurten en wijken. Wij zijn kritisch op deze verdere toename en zetten bij de selectie van woningen het belang van de stabiliteit van de omgeving voorop.

4.2 Dienstverlening met verschil

4.2.1 Tevreden huurders

Het KWH Huurlabel helpt Woonveste 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	2024	2023	Landelijk 2024
Algemene dienstverlening	7,3	7,2	7,1
Nieuwe woning	8,0	7,8	7,8
Reparaties	8,3	7,7	8,3
Onderhoud	7,5	7,0	7,4
Huur opzeggen	7,9	7,8	7,9

De KWH-scores van eind 2024 zijn positief. Alle onderdelen liggen op of boven het landelijk gemiddelde. De tevredenheid van huurders over onze dienstverlening is hoger dan in 2023. We hebben een aantal verbeteringen doorgevoerd die succes lijken te hebben. Dan gaat het onder meer om een verbetering in de communicatie rond het (planmatig) onderhoud, maar ook om verbeteringen in het reparatieverzoekenproces. Vorig jaar haalden we het KWH-huurlabel niet, omdat er te veel onvoldoendes werden gegeven op het onderdeel (planmatig) onderhoud. Dit jaar scoren we op alle onderdelen boven de norm wat ertoe leidt dat we het KWH-huurlabel weer toegekend krijgen.

Eind 2024 is het huurdersoordeel vanuit de Aedes benchmark bekend geworden. Deze meting wordt ook door KWH verricht, in de periode september t/m juli. We hebben in de benchmark een B gehaald op het onderdeel Huurdersoordeel (2023: C). De voornaamste verklaring van de verschuiving van C naar B is dat de reparatieverzoeken tijdens de gemeten periode hoger gewaardeerd werden dan het jaar ervoor.

Prestatieveld Huurdersoordeel	Woonveste score 2024	Gemiddelde sector	Letter 2024	Woonveste score 2023
Nieuwe huurders	7,9	7,8	B	7,6
Huurders met reparatieverzoek	7,8	7,9	B	7,2
Vertrokken huurders	7,1	7,4	C	7,6

Klachten

Er zijn 62 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. We handelen binnengekomen klachten zo goed mogelijk af. Mocht men het niet eens zijn met onze reactie, dan is het mogelijk om een klacht in te dienen bij een onafhankelijke klachtencommissie.

Op 1 januari 2024 startte de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties (RKCW), waaraan 9 corporaties deelnemen (Area, BrabantWonen, Charlotte van Beuningen, Joost, Mooiland, Wonen Vierlingsbeek, Woonveste, Zayaz en Woonmeij). De klachtencommissie heeft een eigen website en een eigen contactpersoon. Er zijn in 2024 2 klachten over Woonveste ingediend bij de gezamenlijke onafhankelijke regionale klachtencommissie woningcorporaties (RKCW). Beide klachten zijn niet ontvankelijk verklaard.

De Huurcommissie deed in één zaak uitspraak over een verzoek van een huurder voor huurverlaging op basis van een gebrek aan de woning. Hierbij werd huurverlaging niet redelijk geacht en werd Woonveste in het gelijk gesteld.

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.

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 2024 speelde dit onder meer bij de Marnixstraat e.o. in Drunen en de Clauslaan e.o. in Vlijmen. 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 CO₂-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 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 2024 hebben we de focus gelegd op de verlopen labels en het opvoeren van uitgevoerde werkzaamheden in Vabi om de PRE labels up to date te houden. Daarnaast is nieuwbouw toegevoegd. De energielabels van ons bezit zijn als volgt verdeeld.

A labels of hoger	34%
B-C-D labels	54%
E-F-G labels	8%

Het gemiddelde van ons bezit zit op dit moment op een B label, gezien de EP2 score van 183,41 (waarde voor label B zit tussen 160,01 – 190). In 2023 scoorden we voor de EP2 score een waarde van 191,11.

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 onderzoeken samen wat de beste manier is om Vliedberg aardgasvrij te krijgen. Woonveste heeft in 2024 verschillende kritische vragen gesteld over het warmtenet. Onder meer over de duurzaamheid, betrouwbaarheid en de betaalbaarheid voor huurders. Het tekenen van een samenwerkingsovereenkomst is op initiatief van Woonveste uitgesteld, omdat er eerst meer duidelijkheid moet komen over de business case. Woonveste

kiest ervoor om in Vliedberg de aanpak van de EFG woningen niet te vertragen in afwachting van dit proces, gezien de grote onzekerheid over de realisatie van het warmtenet, en we zijn steeds duidelijk dat Woonveste de mogelijkheid openhoudt om niet mee te doen aan het warmtenet, zeker als de risico's voor onze huurders onvoldoende zijn afgedekt.

Zonnepanelen

In 2023 is beleid opgesteld voor zonnepanelen. Verder is er een zonnepanelen-partner geselecteerd. In 2024 is er aan drie sporen gewerkt. Spoor 1 betreft groot onderhoudsprojecten en EFG-verduurzaming. In 2024 zijn vanuit 4 renovatieprojecten 53 woningen voorzien van zonnepanelen; in totaal 460 PV-panelen. Spoor 2 betreft appartementen-complexen. Bij 6 appartementencomplexen in Drunen zijn in 2024 zonnepanelen gelegd die het algemeen stroomverbruik sterk reduceren. In totaal zijn 294 PV-panelen aangebracht in spoor 2. Spoor 3 betreft individuele woningen. Een voorstel voor een ecologisch werkprotocol is gemaakt door Woonveste. Dit wordt in 2025 getoetst, waarna dit spoor verder kan worden opgepakt.

4.3.2 Toekomstbestendige duurzame voorraad

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

Projecten in uitvoering/afgerond:

- Priemsteeg / Ekelaarlaan (13 woningen). De drie woningen aan de Priemsteeg zijn uitgevoerd in 2023. De Ekelaarlaan (10 woningen) is in de eerste helft van 2024 in uitvoering gegaan en ook opgeleverd. Er zijn relatief weinig binnenwerkzaamheden uitgevoerd omdat bewoners veelal zelf hun keukens, badkamer en/of toilet hebben aangepast. Het energielabel van deze woningen is verbeterd van E/F/G naar label A/B.
- Het project Mr. Driessenstraat, Konijnenbergstraat e.o. (106 woningen) is afgerond. Het energielabel van deze woningen is verbeterd van E/F/G naar label A. In oktober 2023 zijn de werkzaamheden aan de buitenzijde van de woningen in de Konijnenbergstraat gestart. De buitenwerkzaamheden zijn voorafgaand aan het broedseizoen 2024 afgerond. De binnenwerkzaamheden zijn in september 2024 opgeleverd.
- Het project Venne Oost (Marnixstraat e.o.) van 139 woningen is gesplitst in 2 fasen in verband met natuurwetgeving. De eerste fase is afgerond in 2024. 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.
- Het project Clauslaan e.o. betreft 74 woningen in Vlijmen is in het najaar van 2024 in uitvoering gegaan. Deze woningen worden naar de isolatiestandaard geïsoleerd, voorzien van warmtepompen (aardgasloos). En het schilonderhoud wordt uitgevoerd. Dit project maakt deel uit van de complexmatige verduurzaming en betreft het eerste project in uitvoering van dit programma.

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. 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 werken we in 3 rayonteams, waardoor er duidelijke aanspreekpunten en korte lijnen zijn.

In de uitvoering werkt Woonveste nauw samen met bewoners(commissies) en samenwerkingspartners in de buurten en kernen. De gebieden Oudheusden, Venne-Oost in Drunen en Vliedberg in Vlijmen vragen extra inzet en aandacht van alle betrokken partijen. Enkele specifieke complexen kregen extra aandacht vanwege aanwezige (overlast)problematiek.

Het thema woonfraude is afgelopen jaar prominenter op onze agenda komen te staan. We krijgen meer meldingen van vermoedens van woonfraude en kennen helaas ook diverse situaties waar illegale onderhuurders voor veel overlast zorgden. Deze zaken hebben we succesvol aangepakt. Aanpak is gewenst om een veilige en leefbare omgeving te kunnen bieden aan bewoners. Ook woningzoekenden hebben last van woonfraude, omdat woningen ten onrechte niet vrijkomen en geadverteerd worden via Thuispoort.

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

Sinds eind 2023 huurt Woonveste een ruimte in de Caleidoscoop in Vliedberg, samen met de Doorgeefwinkel en Repair Café Vlijmen: het Vliedbergs Hûkske. 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

Eind 2023 maakten we met het RIBW afspraken over het starten met een woonomgevingsploeg: een groep mensen die vanuit de dagbesteding van het RIBW eens per week aan de slag gaat om lichte onderhouds- en opruimwerkzaamheden rondom onze huurwoningen te doen. Een win-win situatie: Woonveste biedt de deelnemers een dagbesteding, terwijl onze huurders profijt hebben van een meer schone, hele en veilige woonomgeving. Na een goede start heeft de woonomgevingsploeg in 2024 helaas geruime tijd stil gelegen vanwege personele wisselingen bij de leerwerkcoaches van RIBW. In het laatste kwartaal van 2024 is de woonomgevingsploeg weer aan de slag gegaan.

Activiteiten

Met onze Buurtwagons gaan we geregeld in gesprek met bewoners om de leefbaarheid in de buurt te bespreken. Dit jaar organiseerden we bijvoorbeeld een informele kennismakingsbijeenkomst met bewoners van de van BrabantWonen aangekochte woningen en waren er diverse bijeenkomsten met bewoners over de herinrichting van tuinen. We waren aanwezig bij tal van activiteiten, zoals de veiligheidsmarkt en de vitaliteitsdag in Vlijmen en Vliedberg viert Vrijheid in Verbondenheid.

Samen met sociaal ontwerpbureau Tante Netty hebben we in Oudheusden een project gedaan om bewoners bewust te maken van thema's als vergroening, klimaatadaptie en duurzaamheid, en hun eigen gedrag daarbij. Er zijn allerlei workshops en bijeenkomsten georganiseerd voor bewoners. Onderliggend doel was om meer verbinding tot stand te brengen tussen de mensen in Oudheusden.

Om de veiligheid te verbeteren wordt samengewerkt met bewoners, buurtpreventie, politie en brandweer. Speciale aandacht was er dit jaar voor de gevolgen van de nieuwe wet Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), waarin o.a. strengere regels staan over vrijhouden van algemene ruimtes in appartementencomplexen. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving was het noodzakelijk om een beleid op te stellen over de stalling van vervoersmiddelen zoals scootmobiel in en om onze woningen. Het beleid gaat ook in op het leeg houden van vluchtroutes in wooncomplexen, het verwijderen van bankjes, schilderijen etc. Gedurende het jaar werden in diverse complexen bijeenkomsten georganiseerd over de brandveiligheid en de gevolgen van de nieuwe wet. Dit deden we samen met de brandweer. Daar waar knelpunten zijn voor de stalling van scootmobiel zoeken we, samen met de gemeente, naar oplossingen.

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 2024 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 2024 drie keer een bestuurlijk overleg gehad met HvH. Daarnaast is HvH middels overleg in een vroeg stadium betrokken bij nieuw op te stellen beleid en/of beleidswijzigingen.

Voorafgaand aan de formele adviesaanvraag is in deze overleggen informatie opgehaald over zienswijze en ideeën van HvH. Hiermee is gewerkt aan verbeteren van kennisdeling en betrokkenheid van HvH.

Aan HvH is advies gevraagd over de jaarlijkse huurverhoging 2024, het adverteren seniorenwoningen, actualisatie van huurovereenkomst en algemene huurvoorwaarden, huurbeleid garages, stalling scootmobiels, actualisatie beleid verkoop woningen en het ZAV-beleid. HvH heeft over deze onderwerpen een schriftelijk advies uitgebracht.

De samenwerkingsovereenkomst HvH – Woonveste is geëvalueerd en is op onderdelen aangepast. Een nieuwe samenwerkingsovereenkomst wordt ondertekend in het bestuurlijk overleg in maart 2025.

In het proces prestatieafspraken in de vier gemeenten waar Woonveste actief is, heeft HvH in 2024 de nodige inzet geleverd. Met de huurdersorganisaties van de corporaties in Boxtel, Oisterwijk en Vught onderhoud HvH het contact en stemt zij input voor de prestatieafspraken af.

Begin september 2024 hebben RvC en HvH elkaar ontmoet tijdens de excursie samen met het MT langs projecten van Woonveste.

In juni 2024 heeft Woonveste, tijdens de algemene ledenvergadering van HvH, een presentatie gegeven over verduurzaming.

Woonveste heeft HvH betrokken bij haar Koersplan en enkele bestuursleden hebben in dat kader deelgenomen aan de praktijkdag op 5 november.

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 2024 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 12 april een gezellige bijeenkomst.

4.5.2 Maatschappelijke legitimatie

Woonveste is actief in gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught. Onze focus ligt, gezien de omvang van ons woningbezit op de gemeente Heusden. Maar ook in de andere gemeenten zijn we actief en leveren we onze bijdrage in samenwerkingen met andere corporaties. In alle gemeente bekijken we ook actief de mogelijkheden om te investeren in vastgoedontwikkelingen wanneer die gelegen zijn in de kernen waar wij al bezit hebben. 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.

De overleggroepen zoals Stuurgroep en projectgroep nieuwbouw én de werkgroep strategisch/tactisch sociaal domein hebben een vervolg gekregen in 2024.

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

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 onder andere de politie, Mijzo, Bijeen, ContourdeTwern en SIEM belangrijke samenwerkingspartners.

Regionale samenwerking RDO

De samenwerking in de regio Noord-Oost Brabant (RDO) van 10 corporaties waaruit ook Thuispoort is voortgekomen, wordt steeds verder uitgebouwd. In 2024 hebben we onder andere een gezamenlijk inkoopproces voor modulaire woningen doorlopen waardoor elke deelnemende corporatie sneller projecten kan realiseren met dit product. Daarnaast is ook het convenant 'Building Balance' ondertekent met als doel de productie en het gebruik van duurzame circulaire isolatiematerialen te stimuleren.

Externe communicatie

In 2024 werkten we aan het verder verbeteren van de kwaliteit van onze content, zowel in woord als beeld. Het jubileumjaar is aangegrepen om Woonveste meer te profileren via al onze kanalen. Ook zijn in het verslagjaar de voorbereidingen getroffen om duurzamer, actueler en interactiever te communiceren met huurders. Dit realiseren we in 2025 door de verschijningsfrequentie van Woonvenster terug te brengen naar 2 keer per jaar, aangevuld met 4 keer per jaar online

nieuwsbrieven. De basis is op orde om ons nog meer te profileren in lijn met onze toekomstvisie die we hebben vastgelegd in het koersplan.

4.6 Onze interne opgave: toegerust voor de toekomst

4.6.1 Medewerkers maken het verschil

Medewerkers bij Woonveste kiezen vaak heel bewust voor een maatschappelijke omgeving. Ze doen graag betekenisvol werk en willen dat hun bijdrage aan de maatschappelijke opgave zichtbaar is. Dat vraagt om duidelijk herkenbare organisatiedoelen en prioriteiten. Daarnaast zien we dat onze omgeving continu in beweging is, onder andere door wet- en regelgeving. Daarom zien wij blijvend leren en ontwikkelen als noodzaak en doen wij ons best om onze medewerkers een permanente leer- en ontwikkelomgeving aan te bieden.

We zetten volop in op het duurzaam inzetbaar houden van ons eigen personeel en werven van nieuw personeel. We zien ook dat het met de krappe arbeidsmarkt niet altijd lukt om vacatures snel te vervullen. De samenwerking met een vast wervingsbureau, draagt eraan bij dat we de vacatures wel sneller ingevuld krijgen.

We creëren een aantrekkelijke werkomgeving met bijbehorende arbeidsvoorwaarden, waarmee we ook voor de huidige en nieuwe collega's aantrekkelijk blijven. Natuurlijk hoort de mogelijkheid tot hybride werken daarbij. Door jaarlijks de Strategische Personeelsplanning (SPP) te agenderen brengt Woonveste de huidige bezetting, de benodigde kennis, vaardigheden, competenties en gedrag nu en in de toekomst in kaart. Door omstandigheden is dit in 2024 minder aan de orde geweest. Met het nieuwe koersplan in 2025 pakken we dit weer op.

HR-kengetallen

De bezetting is gegroeid met 1 fte. Waar er in 2023 nog sprake was van een flinke groei, is er nu meer sprake van bestendiging van de personeelsformatie. De opvang van het langdurige verzuim van enkele medewerkers bleek met de huidige bezetting niet realistisch en het aannemen, inwerken en begeleiden van nieuwe collega's vraagt veel tijd en flexibiliteit.. We werken daarom ook met inleenkrachten.. We zetten in op zoveel mogelijke vaste formatie, eind 2024 hadden we nog 4 openstaande vacatures. Hieronder de aantallen wat betreft bezetting, instroom, uitstroom en doorstroom voor 2024.

Bezetting (ultimo)	2024	2023
Aantal FTE's	58,7	57,7
Aantal FTE's inleenkrachten	7,1	8,8
Totaal	65,8	66,5
Aantal medewerkers in dienst	67	66

	2024	2023
Instroom (FTE)	5,9	14,7
Uitstroom (FTE)	4,9	5,5
Interne doorstroom (aantal)	1,0	3,0

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers was ultimo 2024 47,5 (2023: 48); 27 mannen (2023: 24) en 40 vrouwen (2023: 42). Het gemiddelde aantal dienstjaren was ultimo 2024 8 jaar en 7 maanden.

Verzuim

Het totale percentage verzuim is ten opzichte van 2023 licht gestegen en blijft een belangrijk aandachtspunt. Reden voor de stijging is een hoog langdurig verzuim in tertiaal 1 waardoor er sprake was een percentage van 5,1%. Inmiddels is dit aan het einde van het jaar gedaald naar 2,9%. Verzuim is een structureel onderwerp van leidinggevend en HR. Hierbij is zowel aandacht voor het terugdringen van verzuim als het voorkomen.

Verzuim	2024	2023
Verzuimpercentage	4,6%	4,3%
Verzuimpercentage kort (≤ 4 weken)	1,2%	1,2%
Verzuimpercentage (> 4 weken)	3,4%	3,1%
Verzuimmeldingen per medewerker	0,9	0,7
Aantal medewerkers met nulverzuim	34	33

Modernisering arbeidsvoorwaarden

In 2024 zijn de secundaire arbeidsvoorwaarden gemoderniseerd. Enkele regelingen zijn hierdoor aangepast. Daarnaast zijn er nieuwe secundaire arbeidsvoorwaarden bijgekomen zoals Lease a Bike waarbij mensen in de gelegenheid worden gesteld een fiets te leasen, Open Up, een online platform met allerlei middelen om aan je mentale gezondheid te werken en de vitaliteitsregeling waarbij mensen een budget tot hun beschikking krijgen om te werken aan hun vitaliteit.

Modernisering functiegebouw

De door Aedes aangekondigde nieuwe systematiek voor functiebeschrijving en waardering is in 2024 helaas niet geïntroduceerd. Dit maakt dat we de modernisering van het functiegebouw dit jaar nog niet hebben opgepakt. Echter is er, in overleg met de OR, besloten dit in 2025 wel in te zetten ongeacht de nieuwe systematiek van Aedes wel/niet is doorgevoerd.

Projectmatig creëren en implementatiekracht

Ook in 2024 zijn de opgaven waar Woonveste voor staat weer groot geweest. Dit vraagt iets van onze medewerkers. De "wat-vraag" is steeds duidelijker en vooral de "hoe-vraag" komt nadrukkelijker aan de orde. Dit vraagt om meer projectmatig werken, eigenaarschap en goed opdrachtgeverschap van medewerkers en leidinggevenden. In 2024 is een gerichte opleiding voor alle medewerkers georganiseerd met als thema projectmatig creëren. Hierbij is een onderscheid gemaakt in een basistraining voor alle medewerkers, een gevorderde training voor (potentiële) projectleiders en een training over opdrachtgeverschap voor de leidinggevenden.

Veiligheid en gezondheid

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. In 2024 hebben er weer herhalingstrainingen betreffende agressiehantering plaatsgevonden.

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

In 2024 hebben 28 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 2024 is er geen traineetraject vanuit Expeditie Loopbaan geweest. De eerstvolgende trainee start weer begin 2025. Eén medewerker heeft aan het talentprogramma deelgenomen.

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. De driejaarlijks verkiezingen zijn gehouden in 2024. Per kwartaal of op aanvraag vond er overleg plaats tussen de OR en de Directeur-Bestuurder.

In 2024 zijn tijdens deze overleggen onder meer het jaarverslag 2023 en het jaarplan 2025 besproken. Aantrekkelijk en modern werkgeverschap is een onderwerp dat zowel OR als Directeur-Bestuurder belangrijk vinden. De OR heeft instemming op de modernisering van de secundaire arbeidsvoorwaarden gegeven.

In 2024 heeft de OR instemming verleend op de regelingen vitaliteitsbudget, fietsregeling, leasefiets, aanschaf computerbril, bereikbaarheidsdienst, km vergoeding woonwerk-verkeer, verschoven werktijden, vakantiedagen tijdens ziekte, melden vermoeden misstanden, hybride werken. Tevens is instemming verleend op de wijziging personeelsinformatiesysteem, het verhogen van de stagevergoeding MBO, HBO/academici en afgestudeerden en het Arbo en ziekteverzuimbeleid de wijziging preventiemedewerker.

Daarnaast heeft de OR positief geadviseerd op de deelname aan Thuispoort en de keuze voor het MTO bureau.

Woonveste heeft een personeelsvereniging. Hierin hebben medewerkers zitting die op een actieve wijze invulling geven aan de hen toevertrouwde taken. In 2024 hebben zij een aantal activiteiten en het personeelsfeest ter ere van het 25-jarig jubileum van Woonveste georganiseerd. De organisatie vindt het van groot belang dat ook langs deze weg de goede sfeer en de teambuilding worden bevorderd.

4.6.2 Blijvend leren en ontwikkelen

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 2024 besteedden we veel aandacht aan betrouwbare ICT-voorzieningen, informatiebeveiliging en de digitale inrichting en 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 2024 is verder gewerkt aan de optimalisatie van Microsoft 365, voor slim en veilig gebruik en zijn medewerkers verder getraind en voorzien van tips voor efficiënt gebruik van deze omgeving.

Datamanagement

In 2024 is in samenwerking met MT de conceptvisie op datamanagement opgesteld welke begin 2025 is vastgesteld. Hierin is de integrale visie en strategie op dit thema beschreven. Al onze (voorgenomen) activiteiten op dit vakgebied kunnen we daardoor meer gestructureerd en in samenhang oppakken. Er is meer aandacht gekomen voor het vastleggen en beheren van data in onze primaire werkprocessen en onderhouds- en investeringsbegrotingen. Ook werken we met Bryder als "vliegwiel" samen vanuit verschillende afdelingen om onze vastgoedinformatie te verbeteren.

Cybersecurity en AVG

We zijn ons bewust van de risico's op het gebied van informatiebeveiliging en privacy. We hebben maatregelen genomen in kader van cybersecurity en AVG en werken verder aan het bewustzijn van onze medewerkers bijvoorbeeld door trainingen, filmpjes, quizzen, gerichte phishing en games. Daarnaast hebben we een pentest uit laten voeren om nog beter inzicht te krijgen in eventuele kwetsbaarheden en hiervoor gerichte ICT-beveiligingsmaatregelen te kunnen treffen.



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, kosten- en risicobewust 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

Financieel 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 70% van de beleidswaarde.
- 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 de (interne signalerings)normen (LTV of ICR) binnen 5 jaar wordt bereikt zal er door middel van een doorrekening met alleen harde projecten worden bekeken of er moet worden bijgestuurd. Dit is o.a. afhankelijk van het feit of de ratio's incidenteel of structureel de (interne signalerings)norm overschrijden

In onderstaande tabel staan de financiële kengetallen van Woonveste opgenomen die verderop in dit hoofdstuk worden uitgewerkt.

Financiële kengetallen	Norm	2024	2023
Dekkingsratio (marktwaarde)	< 70%	24,6%	26,1%
Loan to value op basis beleidswaarde	< 70%	33,9%	47,2%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde		77,6%	76,3%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	> 30%	64,4%	50,8%
Onderpandratio	< 70%	23,9%	25,1%
Schuld per verhuureenheid (woningen en zorgseenheden)	€	42.777	€ 40.943
ICR	1,4	2,2	2,3
Gemiddelde rente langlopende leningen		3,33%	3,25%

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.

De totale marktwaaarde in 2024 is gestegen met € 110 miljoen. De gesaldeerde toename van de marktwaaarde vanuit nieuwbouw, aankopen, verkopen, sloop en overige voorraadmutaties voor Woonveste in 2024 is circa € 6,1 miljoen. Verder is de marktwaaarde van de woningportefeuille in exploitatie met circa € 103,9 miljoen toegenomen, wat resulteert in een marktwaaarde ultimo 2024 van € 1.109,8 miljoen. In de loop van het jaar 2024 zijn de verkoopprijzen van woningen in Nederland fors gestegen ten opzichte van 2023 dat heeft uiteraard ook effect op de marktwaaarde van Woonveste. De marktwaaarde is dan ook met name gestegen door de stijging van de leegwaarde (circa € 106 miljoen). Daarnaast zorgt de verhoging van de contracthuren in 2024 ook voor een toename van de marktwaaarde (circa € 19 miljoen). Tenslotte zorgt de stijging van de disconteringsvoet bij zowel het doorexplotatie- als uitpondscenario weer voor een negatief effect op de berekende marktwaaarde (circa € 22 miljoen). Dit alles betekent een totale waarde toename van in 2024 van 11%. Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaaarde bedraagt eind 2024 € 881,9 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.

Beleidsaaarde

Dat is ook een belangrijke reden dat de beleidsaaarde is geïntroduceerd. De methodiek van de beleidsaaarde is in 2024 aangepast. Naast dat bij de beleidsaaarde er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

1. Discontovoet: van een disconteringsvoet die past bij de vrije markt naar een "sociale" disconteringsvoet die past bij de taak van een sociale verhuurder;
2. Looptijd van de exploitatie: van eeuwigdurende exploitatieduur naar een looptijd van 60 jaar;
3. Onderhoud: van een onderhoudsnorm die gelijk is gedurende de levensduur naar kosten die variëren per jaar per complex, welke overgenomen kunnen worden uit de meerjarenonderhoudsbegroting;
4. Noodzakelijke investeringen: harde verplichtingen (wetgeving of landelijke afspraken) met betrekking tot investeringen worden in de beleidsaaarde opgenomen, o.a. uitfasering van EFG labels.

Met deze toelichtende waarde wordt inzicht gegeven in het deel van de waarde 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 beleidsaaardeberekening zich geconformeerd aan de centraal (Aw, WSW en BZK) vastgestelde definities. Deze wijzigingen hebben een significante invloed op de beleidsaaarde van Woonveste. Deze is ten opzichte van 2023 gestegen van € 466,4 miljoen naar € 687,8 miljoen. Een stijging van circa 47%.

Verskil marktwaarde en de beleidswaarde		
Marktwaarde verhuurde staat		1.109.718.924
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-160.485.145	
Betaalbaarheid (huren)	-285.297.249	
Kwaliteit (onderhoud)	-161.365.607	
Beheer (beheerkosten)	-2.194.420	
Sociale disconteringsvoet	187.455.517	
subtotaal afslagen		-421.886.903
Beleidswaarde		687.832.022

Door het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit in kaart te brengen heeft Woonveste 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 bedraagt circa € 421,9 miljoen. Om inzicht te krijgen wat de oorzaken zijn van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde zijn met behulp van de applicatie TMS van Ortec de diverse afslagen benaderd en opgenomen in bovenstaande tabel.

Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaarde bestaat uit een gerealiseerd deel van € 184,7 miljoen en een nog niet-gerealiseerd gedeelte van € 697,2 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 2024 € 460,0 miljoen; dat betekent dat circa 48% 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%.

5.3 Resultaat

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat over 2024 bedraagt € 17,1 miljoen positief en is daarmee circa € 3,3 miljoen lager dan dat van het voorgaande jaar. De totale huuropbrengsten zijn nagenoeg gelijk gebleven. De huurprijzen voor sociale huurwoningen verhoogden we in 2024 met 5,3% waarbij is afgetoet op de subsidiabele huurtoeslaggrens. Verder besloten we van woningen met een energielabel E, F en G vanwege de hoge energieprijzen de huur opnieuw te bevroren. Dit laatste hebben we grotendeels gecompenseerd door een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor de hoogste inkomenscategorie. Verder zorgt de eenmalige huurverlaging, die voornamelijk in het 2e deel van 2023 heeft plaatsgevonden en in 2024 dus voor een geheel jaar effect heeft, voor een vermindering van de huuropbrengsten. Daarnaast heeft de woningruil met Brabant Wonen in het 4e kwartaal van 2023 ook gezorgd voor een vermindering van circa € 1,1 miljoen van de huuropbrengsten ten opzichte van 2023. Tenslotte is de dotatie van de voorziening dubieuze huurdebiteuren gestegen met circa € 0,2 miljoen. Naast het saldo van het optrekken en verlagen naar de basishuur bij mutatie hebben de huurinkomsten uit het eerste volledige exploitatiejaar van de nieuwbouwcomplexen van het Geerpark (Vlijmen) 49 woningen, Von Suppéstraat (Drunen en Beekdal (Haaren) een positief effect op de huuropbrengsten over 2024. Daarnaast zijn in 2024 de eerste huurinkomsten ontvangen van de opgeleverde nieuwbouw aan het Geerpark (16 woningen) in Vlijmen en Den Hoek (8 woningen) in Helvoirt.

De bedrijfslasten zijn per saldo met circa € 3,0 miljoen gestegen. Deze stijging ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de onderhoudskosten. Deze stijging komt voornamelijk door een inhaalslag die we gemaakt hebben ten aanzien van het uitgestelde

onderhoud in de laatste jaren mede als gevolg van de coronamaatregelen. Verder zijn de servicekosten circa € 0,2 miljoen lager als gevolg van de woningruil met Brabant Wonen in 2023 en zijn de overige directe operationele exploitatielasten met circa € 0,3 miljoen gestegen voornamelijk als gevolg van stijging van de kosten van de EPA-opnames.

Resultaat	2024	2023
Bedrijfsopbrengsten	€ 46.890.780	€ 47.143.082
Bedrijfslasten	€ 29.763.518	€ 26.748.189
Exploitatieresultaat	€ 17.127.263	€ 20.394.892
Resultaat vastgoedportefeuille	€ 89.975.964	€ -44.914.151
Financieringsresultaat	€ -7.330.265	€ -7.071.033
Belastingen	€ -2.703.562	€ -3.143.871
Jaarresultaat	€ 97.069.400	€ -34.734.162

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is over 2024 circa € 97,1 miljoen positief. Ten opzichte van 2023 een stijging van circa € 131,8 miljoen. Deze stijging is met name het gevolg van de stijging van het resultaat van de vastgoedportefeuille met circa € 134,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Resultaat vastgoedportefeuille	2024	2023
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	€ 217.056	€ 3.687.123
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ 1.425.104	€ 1.421.999
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	€ -9.882.828	€ -11.425.089
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 98.216.632	€ -38.598.184
Resultaat vastgoedportefeuille	€ 89.975.964	€ -44.914.151

Het netto verkoopresultaat in 2024 bedraagt circa € 0,2 miljoen, dit betreft de verkoop van 2 woningen. In 2023 was dit resultaat ongeveer € 3,7 miljoen met name als gevolg van de activa/passiva transactie met Brabant Wonen (190 eenheden). Daarnaast zijn de opbrengsten vastgoed in ontwikkeling circa € 1,4 miljoen als gevolg van de winstneming en rentebaten vanuit GREX Geerpark. In 2023 was dat resultaat nagenoeg hetzelfde.

Bij alle nieuwbouw, sloop, - en ingrijpende verbeteringsinvesteringen 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 2024 € 9,9 miljoen negatief, dat is verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De afboeking over 2024 is voornamelijk veroorzaakt door het toevoegen van de voorcalculatorische verliezen voor het nieuwbouwcomplex aan de Pastoor Smoldersstraat in Vlijmen en de grootonderhoudsprojecten Clauslaan en Willem Alexanderlaan te Vlijmen en 2e fase 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 2024 een waardeverhoging tonen van circa € 98,2 miljoen. In 2023 heeft op dit vastgoed een negatieve waardecorrectie plaatsgevonden van circa € 38,6 miljoen. De stijging in 2024 wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de leegwaarde van het bezit. Zoals uitgebreider toegelicht in paragraaf 5.2 Marktwaarde en beleidswaarde.

Het financieringsresultaat over 2024 is met circa € 0,3 miljoen verslechterd als gevolg van de stijging van de rentelasten.

Tenslotte zien we de vennootschapsbelasting van circa € 2,7 miljoen, met name als gevolg van de acute belastingplicht waar Woonveste vanaf 2019 mee te maken heeft. Deze belastingplicht

bedraagt over 2024 circa € 2,1 miljoen. Daarnaast heeft er dit jaar een correctie plaatsgevonden voor eerdere jaren waardoor Woonveste circa € 0,3 miljoen meer moet afdragen dan eerder verwacht.. Tenslotte muteren de belastinglatenties in 2024 nog voor € 0,3 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 waarderings-effecten.

Operationele kasstroom

Kasstroomen	2024	2023
Ontvangsten uit operationele activiteiten	€ 47.191.392	€ 46.978.106
Betalingen uit operationele activiteiten	€ -28.533.091	€ -24.322.010
Betalingen (netto) aan rente	€ -7.329.193	€ -7.172.430
Betalingen aan belastingen en heffingen	€ -2.471.313	€ -5.963.001
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 8.857.795	€ 9.520.665
Investerings in vaste activa		
- nieuwbouw huur	€ -6.558.307	€ -11.143.312
- aankoop woongelegenheden	€ -	€ -10.855.786
- verbeteruitgaven	€ -15.933.799	€ -11.505.648
- investeringen overig	€ -737.037	€ -1.423.073
Subtotaal investeringen in vaste activa	€ -23.229.143	€ -34.927.819
Desinvesteringen in vaste activa	€ 3.389.421	€ 26.213.916
Investeringskasstroom	€ -19.839.722	€ -8.713.903
Ontvangsten vanuit langlopende schulden	€ 29.000.000	€ 25.897.546
Aflossing langlopende leningen	€ -16.025.965	€ -29.137.080
Financieringskasstroom	€ 12.974.035	€ -3.239.534

De operationele kasstroom (€ 8,8 miljoen) was in 2024 van voldoende omvang om het bestaande vastgoed op een goede manier te onderhouden. Daarnaast kon het (energetisch) verbeteren van het bestaand bezit voor € 8,8 miljoen van de € 15,9 miljoen (gedeelte investeringen in bestaand bezit van de € 23,2 miljoen aan investeringen) worden betaald uit de operationele kasstroom.

De totale operationele kasstroom ligt circa € 0,7 miljoen lager dan in 2023. De belangrijkste verschillen ten opzichte van 2023 zijn ruim € 0,2 miljoen hogere huur- en overige ontvangsten, hogere onderhoudsuitgaven van circa € 4,8 miljoen en lagere overige bedrijfsuitgaven van circa € 0,6 miljoen, hoger rentebetalingen van circa € 0,2 miljoen en tenslotte zijn de daadwerkelijke uitgaven ten aanzien van belastingen en heffingen met circa € 3,5 miljoen afgenomen door lagere afgedragen vennootschapsbelasting en vermindering van de obligoheffing.

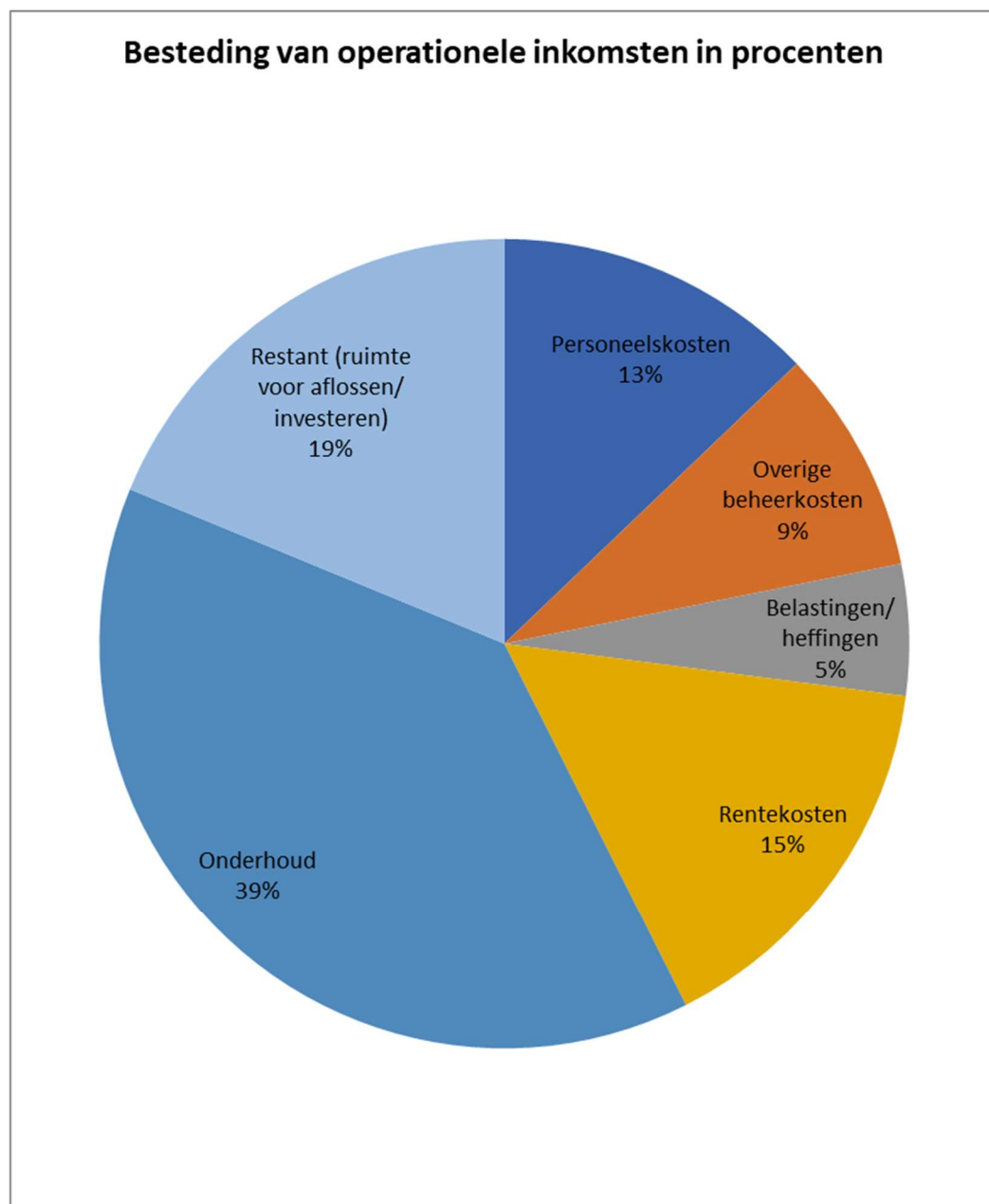
In 2024 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten van Woonveste € 47,2 miljoen. In de volgende grafiek is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt als percentage van de totale operationele inkomsten van 2024. .

Investeringskasstroom

De investeringskasstroom in vaste activa bedroeg in 2024 € 22,2 miljoen. De investeringsuitgaven voor nieuwbouwprojecten, renovaties en verduurzamingsmaatregelen zijn circa € 13,3 miljoen lager dan begroot, dit komt voornamelijk door de verschuiving van de start van de nieuwbouwprojecten de Hoogstraat, Hoge Heide, Vlijmense Dijk en Jorisakkerstraat.

Financieringskasstroom

De financieringskasstroom was in 2024 € 13,1 miljoen positief. Er is voor € 29 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en er heeft voor circa € 15,9 miljoen aan aflossingen plaatsgevonden.



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 op basis van marktwaarde is in 2024 met 1,3% verbeterd ten opzichte van 2023 (77,6% versus 76,3%). De Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteert op dit moment een minimumnorm

van 30% voor de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde van Woonveste is eind 2024 64,4%.

Balans	31.12.2024	31.12.2023
<i>Activa</i>		
Vastgoedbeleggingen	€ 1.121.084.745	€ 1.014.509.800
Materiële en immateriële vaste activa	€ 2.715.451	€ 2.928.956
Financiële vaste activa	€ 1.068.130	€ 1.317.842
Vlottende activa	€ 11.459.989	€ 9.871.820
	€ 1.136.328.315	€ 1.028.628.418
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	€ 881.940.960	€ 784.871.561
Voorzieningen	€ 3.801.874	€ 5.060.689
Langlopende schulden	€ 237.541.403	€ 214.611.654
Kortlopende schulden	€ 13.044.077	€ 24.084.514
	€ 1.136.328.315	€ 1.028.628.418

Per saldo neemt het eigen vermogen in 2024 toe met € 97,1 miljoen en stijgt het balansvolume met 10,5% (€ 107,7 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 24,6%. Deze is gedaald door de stijging van de marktwaarde van het bezit in 2024. 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 33,9% en daarmee ook ruim onder de norm van het WSW (70%).

5.6 Toekomstige ontwikkeling

Bij de meerjarenprognose van eind 2024, die onderdeel uitmaakt van de begroting van 2025, is onder andere rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie de huur aanpassen naar basishuur, dit betreft een vast bedrag op basis van de betaalbaarheidsgrens die per woning is bepaald en waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- De huurontwikkeling is voor 2025 gebaseerd op de nationale prestatieafspraken namelijk looninflatie +/- 0,5%. Voor de huurstijging na 2025 is in de meerjarenprognose weer prijsinflatie gevolgd.
- Voor isolerende maatregelen aan de woning is geen huurverhoging ingerekend.
- 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 € 3.007,- per vhe en voor beheer van circa € 921,- per vhe;
- In de personeelskosten voor 2025 en verder is een daling van 1,2 fte opgenomen ten opzichte van de formatie voor 2024 en is uitgegaan van een CAO-verhoging van 4% per 1-4-2025
- Planmatig onderhoud is voor 2025 grotendeels opgenomen op basis van offertes. Voor 2025 is ook rekening gehouden met een inhaalslag van het uitgesteld onderhoud van de laatste jaren. vanaf 2026 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- (duurzaamheids)verbeteringen voor in totaal circa € 123,3 miljoen in de komende 5 jaar.

- Toevoeging van circa 340 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 15 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 2024 gedaald van 2,3 naar 2,1. 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 inde DAEB-tak de komende jaren een dalende lijn zien waarbij de interne signaleringsnorm van 1,6 structureel 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 die doorrekening is te zien dat de ICR vanaf 2026 weer boven de signaleringsnorm stijgt en er dus voldoende mogelijkheden zijn om bij te sturen indien nodig. Woonveste zal de komende jaren sterk moeten sturen op de ICR en o.a. de rente- en huurontwikkelingen en lastenstijgingen voldoende moeten monitoren om boven de norm te blijven.

bedragen x € 1.000	2025	2026	2027	2028	2029
Bedrijfsontvangsten	49.996	52.771	55.203	57.588	59.712
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	42.277	40.097	41.677	42.222	44.743
Vennootschapsbelasting (VPB)	<u>1.036</u>	<u>1.979</u>	<u>3.307</u>	<u>5.431</u>	<u>5.477</u>
Kasstroom operationele activiteiten	6.683	10.695	10.219	9.935	9.492
Investeringsuitgaven	48.964	64.111	42.362	27.157	25.172
Ontvangsten uit grondexploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kasstroom (des)investeringsactiviteiten	48.964	64.111	42.362	27.157	25.172
Aflossing leningen o.g.	6.468	16.997	9.575	2.089	1.404
Kasstroom winstuitkering Geerpark	0	3.486	0	0	0
Financieringsbehoefte	48.749	66.927	41.718	19.311	17.084
Interest dekkingsratio (ICR) (min 1,4)	1,8	2,1	1,9	1,8	1,7

Duurzaam bedrijfsmodel

Onder andere door de nationale prestatieafspraken stimuleert de overheid dat woningcorporaties financieel tot de grens gaan. Ook bij Woonveste is in deze begroting terug te zien dat we maximaal volkshuisvestelijk presteren en daarbij de grenzen van de financiële ratio's (met name ICR in de DAEB-tak) opzoeken. Het is van belang om te bewaken dat de grenzen niet overschreden worden en dat er een gezonde/duurzame balans ontstaat tussen de ingaande en uitgaande kasstromen met betrekking tot de bestaande voorraad. We kunnen namelijk niet structureel blijven lenen om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief op peil te houden. Woonveste vindt het dan ook belangrijk om een beleid te voeren zodat het saldo instandhouding op termijn positief wordt. Woonveste heeft daarom in haar meerjarenbegroting de keuze gemaakt om na de uitfasering van efg-labels de verduurzamingsopgave volledig te financieren vanuit de operationele kasstromen en daar niet separaat leningen voor aan te trekken. Vanaf 2028 is het saldo instandhouding dan ook niet meer negatief.

Vermogensontwikkeling

Onderstaande tabel, ontleend aan de meerjarenprognose 2025-2029 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 onder 70% 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>	2025	2026	2027	2028	2029
Exploitatieopbrengsten	50.526	53.300	56.180	58.139	60.525
Exploitatielasten en organisatiekosten	34.217	30.423	29.947	29.136	30.984
Financiële lasten minus baten	9.060	10.955	12.601	13.568	14.147
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>1.036</u>	<u>1.979</u>	<u>3.307</u>	<u>5.431</u>	<u>5.477</u>
Operationeel resultaat	6.213	9.943	10.325	10.004	9.917
Marktwaaarde materiële vaste activa in exploitatie	1.135.517	1.177.825	1.217.208	1.254.359	1.291.296
Totaal eigen vermogen ultimo jaar (o.b.v. marktwaaarde)	848.509	838.818	844.869	866.271	887.573
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	63,4%	58,0%	54,8%	54,4%	53,5%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	35,3%	40,4%	43,3%	44,5%	45,4%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktwaaarde)	28,1%	31,6%	33,1%	33,5%	33,6%

Borgingsplafond

Op 30 juli 2024 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 € 237,4 miljoen ultimo 2024, € 286,5 miljoen ultimo 2025 beschikt Woonveste over een passend borgingsplafond.

Toeichtbrief Autoriteit woningcorporaties

In haar laatste Toeichtsbrief d.d. 7 november 2024 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) toeichtafspraken.

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.

6.1 Adequate risicobeheersing

Het raamwerk van risicomanagement vormt een belangrijk onderdeel van het doelmatig besturen van Woonveste. Het is ieders verantwoordelijkheid om risico's vroegtijdig te identificeren, waarbij de impact op onze doelstellingen wordt afgewogen en waar nodig beheersmaatregelen worden getroffen of aangescherpt.

Risicomanagement is een continu proces. Vanuit onze strategische doelstellingen bepalen we onze risicomanagementaanpak. Uitgangspunten zijn:

- In welke mate kunnen strategische risico's invloed hebben op de haalbaarheid van onze doelstellingen?
- In hoeverre zijn we bereid risico te nemen binnen de verschillende thema's?
- In hoeverre zijn onze beheersmaatregelen toereikend?

Jaarlijks worden de relevante strategische risico's, ook de operationele risico's (op hoofdlijnen), financieel economische risico's en compliance risico's in kaart gebracht. Hierbij is er speciale aandacht voor frauderisico's als input richting de frauderisicoanalyse. Op basis van evaluatie sturen we bij en/of herijken we het risicomanagementraamwerk. Om zoveel mogelijk te waarborgen dat de relevante risico's voor Woonveste in beeld zijn, wordt dit vergeleken met methode die het WSW en Aw hanteren in hun gezamenlijk beoordelingskader (24 business risks).

De risico's zijn onderverdeeld in strategische, operationele, financieel-economische, compliance en frauderisico's.

- Strategische risico's: onzekerheden die de haalbaarheid van de organisatiedoelen kunnen beïnvloeden en/of de financiële continuïteit kunnen ondermijnen;
- Operationele risico's: operationele risico's die door hiaten in de bedrijfsvoering ontstaan en die de haalbaarheid van de strategische doelstellingen kunnen ondermijnen;
- Financieel economische risico's: dit zijn de risico's die de financiële continuïteit in gevaar kunnen brengen.
- Compliance risico's: deze risico's hangen sterk samen met cultuur en kennis van wet- en regelgeving (zowel externe als interne regelgeving) en kunnen uiteindelijk imagoschade opleveren en/of een verstoorde relatie met de toezichthouders.

Een belangrijk onderdeel van risicomanagement is de risicobereidheid. Het gaat dus om de vraag hoeveel onzekerheid de organisatie bereid is te accepteren, of, anders gezegd, met hoeveel zekerheid de organisatie haar doelstellingen wil realiseren. Absolute zekerheid bestaat niet, er zal altijd sprake zijn van enige mate van onzekerheid. Risicobereidheid gaat over de vraag welke mate van onzekerheid nog acceptabel is voor de organisatie. Deze was binnen Woonveste niet expliciet vastgelegd. In het najaar van 2024 is dit onderwerp van gesprek geweest binnen het MT en is ook het AM-team gevraagd om input. De risicofilosofie die daaruit gezamenlijk is vastgesteld is als volgt:

Risicofilosofie Woonveste:

De complexe en omvangrijke opgaven waar Woonveste voor staat vraagt om vraag om lef en het nemen van meer risico. Het past ons om steeds af te wegen of het aangaan van risico's in balans is met de potentiële meerwaarde die gerealiseerd kan worden. Risico's zullen zich veelal op projectniveau voordoen, maar moet gewogen op bedrijfsniveau zodat de optelling van risico's nog steeds acceptabel is. De volkshuisvestelijke continuïteit van de organisatie is altijd het uitgangspunt. Een te defensieve houding zal ons beperken in behalen van onze doelen, een te offensieve houding past niet bij het belang van volkshuisvestelijke continuïteit.

Deze risicofilosofie wordt meegenomen bij de inschatting van de risico's en het bepalen van de beheersingsmaatregelen. De genoemde beheersingsmaatregelen zijn voornamelijk "hard controls", namelijk formele regels, vastgelegd in een document en controles daarop. Een belangrijk onderdeel van sturing van een organisatie, risicomanagement en beheersing van risico's zijn echter ook de zogenaamde "soft controls". Dit zijn de onderdelen zoals motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie en normen en waarden van medewerkers (kortom: houding en gedrag). In een aparte notitie is door de controller haar visie op de softcontrols binnen Woonveste beschreven en zijn aandachtspunten vermeld.

6.2 Algemeen beeld risico's najaar 2024

De wereld bevindt zich momenteel in een dynamische en turbulente toestand, gekarakteriseerd door een combinatie van geopolitieke spanningen, economische onzekerheden, technologische vooruitgangen, klimaatverandering en maatschappelijke veranderingen.

Deze wereldwijde veranderingen hebben ook invloed op woningcorporaties. Ze zullen hun strategieën moeten aanpassen om effectief in te spelen op deze veranderingen. Dit betekent dat woningcorporaties niet alleen moeten reageren op lokale marktomstandigheden, maar ook moeten anticiperen op bredere, wereldwijde trends. Innovatie, verduurzaming en maatschappelijke betrokkenheid zullen sleutelbegrippen blijven in het streven om betaalbare, duurzame en leefbare woningen aan te bieden in een steeds complexer wordende wereld.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de volgende risico's voor Woonveste het meest relevant zijn:

- Politieke onvoorspelbaarheid
- Tekort aan personeel/kwaliteit personeel
- Hoge lastendruk
- Hoge ambities nieuwbouw/duurzaamheid
- Duurzaam verdienmodel woningcorporaties staat onder druk
- Maatschappelijke onrust/betaalbaarheid/toename kwetsbare huurders
- Cybersecurity

6.3 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 19 november en de RvC-vergadering van 10 december.

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) en is het informatiebeveiligingsbeleid geactualiseerd. In het najaar van 2024 heeft een pentest plaatsgevonden door een externe deskundige om de beveiliging van het ICT-netwerk te onderzoeken. Terugkoppeling hiervan heeft plaatsgevonden begin 2025. Hieruit blijkt dat Woonveste de beveiliging goed op orde heeft, wel zijn er uiteraard nog zaken die verbeterd dienen te worden. Hiervoor is een planning opgesteld.

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 2024 is geen issue in het kader van fraude gemeld. Een melding over integriteit van een medewerker is onderzocht en besproken met de betreffende medewerker door de leidinggevende en Directeur-bestuurder.
- Conform Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit is bij de RvC en MT nagevraagd of er sprake van is dat privé woningen verhuurd worden. 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.

- In september heeft Autoriteit Wonen een handreiking uitgegeven "Integriteit en fraude woningcorporaties 2024". De Aw ziet de laatste maanden een zorgwekkende stijging van het aantal gemelde fraudegevallen waarvan woningcorporaties het slachtoffer zijn geworden. Daarbij springt in de casuïstiek de bouwsector met (onder)aannemers en installateurs er uit. In het MT van 24 september is de handreiking van de Aw besproken. Het MT vindt het belangrijk om continue aandacht te hebben voor de interne processen tot inkoop, aanbesteding, facturatie en kostencalculatie. Dit geldt met name voor mutatie en reparatieverzoeken omdat we hier het meeste risico lopen. Deze handreiking en de casussen zijn in afdelingsoverleggen door de leidinggevendenden besproken met de medewerkers met de boodschap om hier heel alert op te zijn.
- Minimaal 1x per jaar wordt met alle medewerkers stil gestaan bij frauderisico's. In September 2024 heeft de controller tijdens de personeelsbijeenkomst Arbeidsvitaminen een aantal integriteitsdilemma's besproken waarop anoniem gestemd kon worden met de Mentimeter.

6.4 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".

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 zijn 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.

6.5 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.

In 2024 is door de Controller een notitie geschreven met haar observaties over de softcontrols binnen Woonveste. Dit richtte zich op de volgende onderdelen:

1. Vertrouwen
2. Ethisch handelen & integriteit
3. Betrokkenheid
4. Motivatie
5. Zelfsturend handelen

Softcontrols hangen nauw samen met de heersende cultuur. De cultuur binnen Woonveste heeft veel kenmerken van een familiecultuur gecombineerd met een vleugje professionele cultuur. De voordelen van de familiecultuur (betrokkenheid, open communicatie, loyaliteit, positieve werkomgeving en flexibiliteit) zijn duidelijk aanwezig binnen Woonveste. Van de genoemde nadelen zijn weerstand tegen verandering, beperkte diversiteit en verminderde prestatiefocus herkenbaar voor de Controller. Nepotisme en grensoverschrijding wordt niet herkend.

De professionele cultuur is de laatste jaren steeds sterker geworden. Dit kan nog beter verankerd worden. De nadruk heeft de laatste jaren sterk gelegen op dienstverlening aan de huurders. Dit is absoluut noodzakelijk, maar tegelijkertijd zijn we een bedrijf en moeten daarin ook zakelijke keuzes maken. Zeker gezien het feit dat we onze financiële middelen zorgvuldig moeten inzetten gezien de grote investeringsopgave die er ligt. Dit is een lastige afweging waar we elkaar scherp op moeten houden en elkaar bij moeten helpen.

Daarnaast mogen we als Woonveste wat trotser zijn op wat we allemaal doen. We vinden het zelf nogal "gewoon" en laten niet zien wat we allemaal doen. Dit is jammer want trots zijn op wat we bereiken met elkaar kan een positieve vibe geven.

In het MT van 19 november 2024 is dit besproken. De MT-leden herkenden zich in het merendeel van de genoemde punten. Door de MT-leden is afgesproken de softcontrols expliciet mee te nemen bij het vervolg van het ondernemingsplan en dit regelmatig onderwerp van gesprek te laten zijn.



Verslag van de Raad van Commissarissen



7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1 Voorwoord

Met genoegen presenteren wij u het jaarverslag van de Raad van Commissarissen (*hierna Raad*) van Woonveste over 2024. Het afgelopen jaar was een jaar van transitie, niet alleen in de opgaven waar we voor staan als woningcorporatie, maar ook in de manier waarop we deze opgaven aanpakken. Het vertrek van onze vorige Directeur-bestuurder, Eric van den Einden, gaf ruimte voor een nieuwe start onder de leiding van onze nieuwe Directeur-bestuurder, Ernst Damen. Wij zijn er van overtuigd dat deze wisseling Woonveste van nieuwe energie voorziet die ons zal helpen om onze ambities voor de toekomst waar te maken.

2024 was voor Woonveste een jaar van vooruitgang op verschillende vlakken. Als Raad hebben wij gezien hoe Woonveste haar verantwoordelijkheid als woningcorporatie invult, met een stevige focus op nieuwbouw en verduurzaming. We hebben nieuwe woningen gerealiseerd, maar vooral ook ingezet op het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad, met het oog op de klimaatdoelen en het welzijn van onze huurders. De hoeveelheid woningen en het tempo van realisatie hiervan, mag voor wat de Raad betreft zeker wel omhoog. Ondanks de beschikbare financiën is de praktijk echter weerbarstig.

Een belangrijke ontwikkeling in 2024 is de integratie van The Natural Step als leidraad in onze strategische en operationele keuzes, vorm gegeven in het nieuwe Ondernemingsplan (Koersplan). Vaststelling daarvan is voorzien begin 2025. Dit principe biedt ons een helder kader voor duurzame besluitvorming, met respect voor zowel de ecologische als de sociale dimensie van onze taak als woningcorporatie. The Natural Step vormt voor Woonveste een belangrijke handreiking om onze lange termijn visie te realiseren en tegelijkertijd maatschappelijk verantwoord te handelen. Het is meer dan een methode, het is een manier van denken die ons helpt de juiste keuzes te maken in een wereld die steeds complexer wordt.

De combinatie van een ambitieuze nieuwbouwagenda en een stevige focus op verduurzaming is van groot belang om een substantiële bijdrage te leveren aan de woningbehoefte en de klimaattransitie in onze regio. Wij zijn ervan overtuigd dat deze koers Woonveste niet alleen een solide basis biedt voor de toekomst, maar ook daadwerkelijk bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners in Heusden en omgeving. De samenwerking met onze medewerkers, huurders en andere partners is hierbij essentieel, en wij willen hen allen danken voor hun voortdurende inzet en betrokkenheid.

Als Raad blijven wij Woonveste begeleiden en ondersteunen in het realiseren van haar ambities. Dit verslag biedt een gedetailleerd overzicht van de stappen die wij in 2024 hebben gezet. Wij zijn trots op wat er is bereikt, maar we zijn ons er ook van bewust dat er nog veel werk voor ons ligt.

De uitdagingen van de woningmarkt en de verduurzaming zijn groot, maar met de koers die we hebben uitgestippeld en het sterke fundament van Woonveste, hebben we er alle vertrouwen in dat we de komende jaren blijven bijdragen aan een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woonomgeving voor onze huurders, met aandacht voor de wereld van morgen.

Namens de Raad,

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 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

7.3.1 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 verschillende malen overleg gehad met de externe accountant, de Huurdersvereniging Heusden en de Ondernemingsraad (OR), om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonveste.

Het afgelopen jaar is veel aandacht besteed aan het bezien of en zo ja in welke mate er versnelling in de nieuwbouwopgave en de verduurzaming kon worden gebracht. 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 nieuwe 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 alle leden van de Raad te kunnen borgen.

7.3.2 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). 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 2024 met name gekeken naar de risico's omtrent ICT- en databeheer (IT-security), de herijking van het investeringsstatuut en inkoop-aanbestedingsbeleid en meerwaarde en toepasbaarheid van het drie compartimentenmodel als het gaat om extra inzicht bij de financiële sturing. De bevindingen en aanbevelingen van de commissie zijn tijdig en schriftelijk gerapporteerd aan de Raad.

7.3.3 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2023

Op 25 juni 2024 heeft de Raad het jaarverslag en de jaarrekening 2023 in eerste aanleg buiten aanwezigheid van de Directeur-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 25 juni 2024 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 25 juni volledige décharge aan het bestuur verleend voor het gevoerde beleid en beheer en aan de Raad voor het gehouden toezicht over 2023.

7.3.4 Jaarplan, begroting en treasuryjaarplan 2025

Op 25 juni is de kadernota jaarplan 2025 *nieuwe stijl* voor de begroting 2025 besproken en vastgesteld. Deze nota vormde de input voor het op te stellen Jaarplan met (meerjaren)begroting.

De Raad heeft op 10 december besloten om voor zowel de loan-to-value als de solvabiliteit de interne signaleringsnormen te laten vervallen en alleen op de externe normen te sturen en daarmee ook de financieringsstrategie op dit punt aan te passen. De Raad stelt vast dat we met de keuzes die gemaakt zijn wel dichterbij onze financiële ratio's opereren, maar er voldoende tijd en ruimte is om tijdig bij te sturen. Op 10 december is het jaarplan 2025 en de begroting 2025 en onderliggende financiële meerjarenprognose en het treasuryjaarplan 2025 besproken en goedgekeurd. 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 nog altijd aan die normen.

7.3.5 Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De stijging van de bouwkosten ging in 2024 gewoon door. In de Raad is ook in 2024 verschillende malen gediscussieerd over de maatschappelijke inzet van Woonveste in relatie tot de beschikbare middelen versus rendementseisen en normen van efficiency en effectiviteit. De Raad ziet dat de realisatiekosten van een nieuwbouwwoning en de kosten van verduurzaming onrustbarend hard stijgen. Niets doen is echter geen optie. De Raad heeft de bestuurder in overweging gegeven om te bezien of er met andere, minder kostbare methodieken, al of niet in samenwerkingsverband met andere corporaties en/of ontwikkelaars, er op andere adequate wijze op deze kostenstijgingen kan worden gereageerd.

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 25 juni 2024 goedgekeurd. Op 10 december heeft de Raad kennis genomen van het resultaat van deze onderhandelingen met de gemeenten. Tenslotte heeft de Raad in 2024 meerdere start- en investeringsnotities voor nieuwbouw en verduurzamingsprojecten goedgekeurd.

7.3.6 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. In 2024 zijn er twee klachten binnengekomen. Beide klachten zijn niet ontvankelijk verklaard.

7.3.7 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 besprekingen en werksessies met verschillende belanghouders en belanghebbenden in het kader van het nieuw op te stellen Ondernemingsplan (Koersplan) op dit vlak. De Raad was aangenaam verrast door de samenwerking met verschillende groepen belanghebbenden bij de opzet voor een nieuw ondernemingsplan.

Alle commissarissen in de Raad vullen hun ambassadeursfunctie op regelmatige wijze in. Zij 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 (25-jarig bestaan Woonveste, kerstbijeenkomst) om ook zo kennis te nemen van de heersende cultuur.

7.4 Verslag vanuit werkgeversrol

7.4.1 Werkgever, commissie Mens en Werk

De Raad heeft een commissie Mens & 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 Directeur-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 2024 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 2024 vooral bezig gehouden met het afhechten van de relatie met de zittende Directeur-bestuurder, de bestuursopdracht voor de nieuwe Directeur-bestuurder, de herbenoeming van een zittende commissaris en de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen begin 2025.

7.4.2 Bestuur en benoeming

Het bestuur van Stichting Woonveste functioneert op basis van de statuten en een reglement bestuur. Evenals voorgaande jaren is in 2024 door beide bestuurders géén 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. Van 1 januari 2023 tot en met 31 maart 2024 was dat drs. ing. E.A. van den Einden (man, NL-1961). Van 1 april tot en met 31 december 2024 was dat ir. E.C. Damen (man, NL-1975).

7.4.3 Beoordelingskader en beoordeling

Jaarlijks vindt een evaluatie over het functioneren van de Directeur-bestuurder en het functioneren van de organisatie plaats. Halfjaarlijks vindt een voortgangsgesprek met de Directeur-bestuurder plaats om te bezien of de realisatie van de afspraken in lijn liggen met de voornemens. In het voortgangsgesprek van juli (*het 100-dagen in dienst gesprek*) stelde de Raad vast dat de ingezette koers overeen kwam met de verwachtingen van de Raad in haar bestuursopdracht. In december stelde de Raad met plezier vast dat de Directeur-bestuurder op gepaste wijze invulling heeft gegeven aan zijn opdracht en hij royaal draagvlak heeft in de organisatie. Wel stelt de Raad vast dat het realisatietempo van nieuwbouw en verduurzaming, niet synchroon loopt met de ambities van de Raad, maar hier exogene factoren aan ten grondslag liggen. De Raad heeft de bestuurder verzocht om te bezien op welke wijze versnelling in deze mogelijk is.

7.4.4 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 de vertrekkende Directeur-bestuurder voor het eerste kwartaal 2024 vastgesteld op € 46.970,-, 97% van het WNT-loon 2024. Voor de nieuwe Directeur-bestuurder, zonder bestuurderservaring, heeft de Raad de beloning, overeenkomstig het beloningsbeleid, vastgesteld op € 165.000,- op jaarbasis, zijnde 85% van het max. WNT-bedrag over 2024. Voor de resterende drie kwartalen van 2024 het 275/366 deel daarvan en wel € 123.975,-.

Honorering bestuurder ex WNT	2023 E.W.T. v.d. Einden	2024 E.W.T. v.d. Einden	2024 E.C. Damen
Duur dienstverband	1/1 - 31-12	1/1 - 31/3	1/4 - 31/12
Omvang dienstverband (36 uur/wk)	1 fte	1 fte	1 fte
Beloning en overige emolumenten c.a.	€ 143.931	€ 37.543	€ 94.175
WN pensioenpremie OP	€ 10.175	€ 2.772	€ 7.920
Totaal belastbaar loon	€ 154.106	€ 40.315	€ 102.095
Overige emolumenten (auto)	€ 4.058	€ 978	€ 4.878
WG pensioenpremie NOP en OP	€ 21.101	€ 5.667	€ 16.437
Genoten bezoldiging ex WNT	€ 179.265	€ 46.960	€ 123.410
Overeengekomen max. bezoldiging	€ 179.573	€ 46.970	€ 123.975
Maximale bezoldiging WNT klasse F	€ 187.000	€ 48.484	€ 146.516

7.4.5 Nevenfunctie(s) bestuurder

De vertrekkende bestuurder had in 2024 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

De nieuwe Directeur-bestuurder had in 2024 geen nevenfuncties.

7.4.6 Organisatiecultuur en integriteit

De Raad hecht aan een integere en open cultuur binnen Woonveste, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De Directeur-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 ook in 2024 vast dat er sprake is van een open en veilige cultuur waarin eenieder zich goed kan uitspreken.

7.4.7 Verslag vanuit klankbordfunctie

De Raad hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de Directeur-bestuurder. Dit met het in acht nemen van de positie van de Directeur-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

7.5.1 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 2024 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 hierna volgende overzicht blijkt dat de leden voldoen aan de vigerende normen. Interne toezichthouders moeten in 2024 vijf PE-punten behalen, waarbij uit een vorig kalenderjaar maximaal vijf punten kunnen worden meegenomen. De leden van de Raad voldeden allen aan de PE- verplichting.

7.5.2 Samenstelling van de RvC per 2024

De heer ing. L.W. (Lambert) Greven (Horn)	
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 2023: 5 - PE 2024: 5 - Overschot 2024: 5
Nevenfuncties	Lid, oud-Gouverneur, & honorary committee Lions Clubs International © Beschikbaar lid 'Commissarissenpool' van de VTW
De heer drs. M.J. (Michiel) van Blokland ('s Hertogenbosch)	
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 2023: 5 - PE 2024: 13 - Overschot 2024: 5
Nevenfuncties	Lid Raad Volksbelang Helmond Penningmeester Wijkraad binnenstad 's-Hertogenbosch Vennoot CHM informatiemanagement VOF
De heer drs. D. (Daan) Willebrands (Eindhoven)	
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 2029
Herbenoembaar	nee
Beroep / functie	Programma Directeur bij DLL Financial solutions
Behaalde PE-punten	Overschot 2023: 5 - PE 2024: 56 - Overschot 2024: 5
Nevenfuncties	Geen.
Mevrouw Mr. W.L.P. (Willeke) van Rooij (Deurne)	
Geboortjaar, 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 en projectleider Waardigheid en Trots Huize Rosa
Behaalde PE-punten	Overschot 2023: 4 - PE 2024: 24 - Overschot 2024: 5
Nevenfuncties	Geen.
Mevrouw drs. C.D.M.M. (Chantal) Beks MBA (Vught)	
Geboortjaar, 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	Lid Raad van Bestuur Zorgorganisatie Careyn
Behaalde PE-punten	Overschot 2023 5 - PE 2024 3 - Overschot 2024 3
Nevenfuncties	Bestuurslid Actiz Lid Arbeidscommissie Actiz branchevereniging VVT

7.5.3 Integriteit en onafhankelijkheid

In 2024 is geen sprake geweest van transacties met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad en/of de Directeur-bestuurder betrokken waren. Wel heeft eind 2024 een uitgebreide discussie plaatsgevonden over een potentiële belangenverstrengeling van een lid van de Raad van Commissarissen door een acceptatie van een functie bij een collega corporatie in hetzelfde werkgebied. De Raad heeft in meerderheid uiteindelijk geconcludeerd dat (voor zover toen kon worden overzien) er geen sprake is van belangenverstrengeling. Mochten de omstandigheden wijzigen dan zal de Raad hier opnieuw de discussie over voeren.

De Raad is zodanig samengesteld dat zij onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Er hebben zich in 2024 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.

7.5.4 Benoeming en ontslag

In het verslagjaar 2024 heeft één herbenoeming plaatsgevonden. Na evaluatie over het functioneren van betrokkene, heeft de commissie Mens & Werk, de Raad voorgesteld om de heer Daan Willebrands voor te dragen voor herbenoeming per 1 januari 2025. De Autoriteit Woningcorporaties heeft met dit voornemen rond de jaarwisseling ingestemd.

7.5.5 Zelfevaluatie

In november heeft de Raad een uitgebreide zelfevaluatie uitgevoerd. Terugkijkend werd vastgesteld dat aan alle actiepunten adequaat opvolging is gegeven. Het langere vooroverleg van de Raad met lunch heeft voor meer verbinding en betrokkenheid geleid. Wel stelt de Raad vast dat het komend jaar de inhoudelijke discussie op maatschappelijke thema's meer gevoerd mag worden. De Raad zoekt daarbij naar een nuance tussen maatschappelijke thema's en volkshuisvesting. Geconstateerd werd dat de inzet van de Bestuurssecretaris positief heeft bijgedragen aan adequate ondersteuning van de Raad.

De Raad stelt ook vast dat zij individueel aan elkaar is gewaagd. Er is een goede balans binnen de Raad. Er is voldoende kennis van en begrip voor elkaars drijfveren en bijzonderheden. Doordat de Raad al langere tijd samenwerkt is er meer het gevoel van een team ontstaan. Hierin is een duidelijke groei merkbaar.

Binnen de Raad van Woonveste is weinig diversiteit. Bij de komende werving (2025) is meegegeven aan het wervingsbureau om wel rekening te houden met de gewenste diversiteit. Dit evenwel met de aantekening dat dit dan ook mogelijk moet zijn, maar kwaliteit wel de doorslag moet geven.

7.5.6 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 2024 een bedrag ad € 23.400,- en de leden van de Raad een bedrag van € 15.600,-. De honorering is verantwoord in de jaarrekening. Eind 2024 is besloten de bezoldiging voor 2025 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).

7.5.7 Informatievoorziening

De Raad heeft met de Directeur-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, cybersecurity, dataverwerking en privacybescherming;
- Risicomanagement binnen Woonveste;
- Inhoud en stand van zaken prestatieafspraken;
- Vastgoedportefeuilleplan 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

7.6.1 Overleg met huurdersvereniging Heusden (HvH)

De Raad overlegt jaarlijks met de Huurdersvereniging over de samenwerking met Woonveste. In 2024 heeft de Raad met de HvH, MT en de bestuurder een bezoek gebracht aan verschillende projecten in ontwikkeling en -verduurzaming. De gesprekken met de HvH verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. De huurderscommissarissen wonen regelmatig bijeenkomsten van de HvH bij.

7.6.2 Overleg OR

De Commissie Mens en Werk van de Raad heeft tweemaal per jaar overleg met de OR buiten aanwezigheid van de Directeur-bestuurder. In die overlegsituaties passeren alle onderwerpen de revue. Zowel de Raad als de OR ervaren dit contact als positief. De input en bevindingen van zowel de HvH als de OR worden meegenomen met de (beoordelings-)gesprekken met de Directeur-bestuurder.

7.6.3 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 ten minste een maal per jaar een bijeenkomst met verschillende belanghouders. In 2024 hebben verschillende (netwerk-)bijeenkomsten met verschillende belanghouders en belanghebbenden plaatsgevonden in het kader van het ophalen van de opdrachten uit de samenleving ex Ondernemingsplan.

7.6.4 Intern overleg

De Raad is in het afgelopen jaar weer 10 maal fysiek bijeengekomen en 3 maal digitaal (teams & email beraadslaging). Het betreffen vijf reguliere vergaderingen, drie ingelaste vergaderingen (huurbeleid, investering en vraag over mogelijke belangenstrengeling), een thematische bijeenkomst (projectenbezoek) met de bestuurder, de HvH en het MT, een overleg met de controller en een met de accountant, beiden buiten aanwezigheid van de bestuurder. Voorts een extern begeleide bijeenkomst in mei over de herziening van de Toezichtsvisie en een in november voor de zelfevaluatie. Bij vijf vergaderingen heeft een vooroverleg plaatsgevonden waar alleen de commissarissen aan deelnemen.

De belangrijkste besluiten die de Raad in 2024 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Benoemingsbesluit nieuwe Directeur-bestuurder Ernst Damen;
- Voorgenomen huurverhoging 2024, gehoord de HvH;
- Vernieuwde investeringsstatuut onder voorbehoud van aanpassing dat de evaluatiedocumenten van de projecten groter dan € 3.000.000 of € 150.000 per eenheid bij renovatie ter informatie aan de Raad worden verstrekt;
- Vernieuwde inkoop – en aanbestedingsbeleid;
- Goedkeuren actualisatie verkoopvijver.
- Deelname aan woonruimteverdeel-coöperatie Thuispoort;
- Investeringsvoorstel Jorisakkerstraat 17-19 te Helvoirt ad € 121.600,- incl. BTW.
- investeringsvoorstel Marnixstraat fase 2 ad € 8.704.000,-
- Aanpassing Treasurystatuut;
- Goedkeuring Jaarverslag en jaarrekening 2023;
- Decharge aan bestuur en RvC voor respectievelijk besturen Woonveste en toezicht op Woonveste
- Financieringsstrategie en Kadernota 2025;

- Volkshuisvestelijk bod ex. prestatieafspraken voor 2025 met gemeenten Heusden, Boxtel en Vught;
- Investeringsbesluit investeringsvoorstel GO 74 woningen Vlijmen :
 - Uitvoering van de beschreven werkzaamheden conform hoofdstuk 3.
 - Totale investeringsbedrag van € 9.231.833,- incl. BTW, ontwikkelkosten, bewonersvergoedingen, onvoorzien en exclusief opbrengsten subsidies. Het investeringsbedrag wordt uitgevoerd in deel 1 van € 8.731.333,- incl. btw. Vervolgd door deel 2 van € 500.500,- incl. btw.
 - De aannemingsovereenkomst (AOK) voor dit werk te sluiten met aannemer Knaapen,
 - Informatie te geven, bewonersinformatiemarkt te organiseren en deelname te gaan ophalen bij bewoners van het complex;
 - Onder voorbehoud van vergunningen te starten met de uitvoering van de werkzaamheden per september 2024.
- Goedkeuring voor de aankoop van de grond Vlijmense Dijk ad € 1.000.000,-
- Toezichtsvisie 2025 en verder;
- Investeringsbesluit herontwikkeling Pastoor Smoldersstraat, Vlijmen goed en stemt in met:
 - De realisatie van 42 beneden bovenwoningen in de Pastoor Smoldersstraat te Vlijmen met een gemiddelde huurprijs van € 660,28 per maand en een gemiddelde EPV van € 67,90 per maand.
 - Het sluiten van D&B overeenkomst met Hendriks Coppelmans. ten behoeve van de realisatie van de hierboven beschreven woningen.
 - Het investeringsbudget van € 11.601.959,- incl. BTW, investering Marnixstraat Drunen renovatie van 50 grondgebonden woningen € 5.263.528,- incl. btw;
- Verkoopbeleid aanpassing 2024;
- Jaarplan, treasuryjaarplan en begroting 2025;
- Controlplan 2025.

7.6.5 Tot slot

Wij danken de Directeur-bestuurder, onze medewerkers, onze huurders en alle partners voor hun inzet en samenwerking. Samen bouwen we aan een sterke, duurzame en betrokken samenleving, met aandacht voor de wereld van morgen.



Jaarrekening



8. JAARREKENING

8.1 Balans per 31 december 2024 voor resultaatbestemming

Bedragen in €	Toelich ting	31.12.2024		31.12.2023	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Overige immateriële vaste activa	8.8.1	425.855	425.855	578.958	578.958
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.2	938.877.528		842.188.838	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.2	170.841.324		157.578.792	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.2	8.153.967		7.578.036	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.8.2	3.211.926	1.121.084.745	7.164.134	1.014.509.800
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	8.8.3	2.289.596	2.289.596	2.349.998	2.349.998
Financiële vaste activa					
Latente belastingvorderingen	8.8.4	985.255		1.317.842	
Lening u/g	8.8.4	82.875	1.068.130	0	1.317.842
Som der vaste activa			1.124.868.326		1.018.756.598
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen					
Huurdebiteuren	8.8.6	523.570		533.526	
Overheid	8.8.6	4.925.878		3.303.918	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.6	1.564.249		3.351.890	
Overige vorderingen	8.8.6	33.395		182.575	
Overlopende activa	8.8.6	171.570	7.218.662	250.692	7.622.601
Liquide middelen	8.8.7	4.241.327	4.241.327	2.249.219	2.249.219
Som der vlottende activa			11.459.989		9.871.820
TOTAAL ACTIVA			1.136.328.315		1.028.628.418

Bedragen in €	Toelich ting	31.12.2024		31.12.2023	
EIGEN VERMOGEN					
Herwaarderingsreserve	8.8.8	697.185.730		614.353.076	
Overige reserves	8.8.8	87.683.879		205.250.696	
Resultaat boekjaar	8.8.8	97.069.400		-34.734.162	
Wettelijke en statutaire reserves	8.8.8	1.951		1.951	
			881.940.960		784.871.561
VOORZIENINGEN					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.8.9	3.801.874	3.801.874	5.060.689	5.060.689
LANGLOPENDE SCHULDEN					
Schulden/leningen overheid	8.8.10	4.705.805		4.930.832	
Schulden/leningen banken	8.8.10	225.151.028		202.500.670	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.10	7.666.734		7.162.215	
Overige langlopende schulden	8.8.10	17.837		17.937	
			237.541.403		214.611.654
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan overheid	8.8.11	404.210		216.268	
Schulden aan banken	8.8.11	6.317.662		15.798.422	
Schulden aan leveranciers	8.8.11	1.630.990		3.439.744	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.11	1.265.172		1.399.602	
Schulden ter zake van pensioenen	8.8.11	54.397		0	
Overige kortlopende schulden	8.8.11	64.796		2.345	
Overlopende passiva	8.8.11	3.306.850		3.228.132	
			13.044.078		24.084.514
TOTAAL PASSIVA			1.136.328.315		1.028.628.418

8.2 Winst-en-verliesrekening over 2024

Functioneel model

Bedragen in €	Toelich ting	2024		2023	
Huuropbrengsten	8.9.1	45.176.636		45.260.241	
Opbrengsten servicecontracten	8.9.1	1.003.423		1.214.609	
Lasten servicecontracten	8.9.1	-1.012.775		-1.197.073	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.9.1	-2.955.487		-2.979.496	
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.9.1	-19.826.903		-16.976.674	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.9.1	-2.983.175		-2.605.202	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			19.401.720		22.716.404
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.9.2	1.440.000		1.436.000	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	8.9.2	-14.896		-14.001	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			1.425.104		1.421.999
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.9.3	809.874		25.178.011	
Toegerekende organisatiekosten	8.9.3	-3.541		-121.846	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.9.3	-589.277		-21.369.042	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			217.056		3.687.123
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	-9.882.828		-11.425.089	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	98.145.220		-38.681.279	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.9.4	71.412		83.095	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			88.333.804		-50.023.272
Opbrengst overige activiteiten	8.9.5	710.721		668.232	
Netto resultaat overige activiteiten			710.721		668.232
Overige organisatiekosten	8.9.6	-2.181.553	-2.181.553	-2.229.718	-2.229.718
Leefbaarheid	8.9.6	-803.626	-803.626	-760.026	-760.026
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.9.7	172.435		130.667	
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.9.7	-7.502.700		-7.201.700	
Saldo financiële baten en lasten			-7.330.265		-7.071.033
Resultaat voor belastingen			99.772.962		-31.590.291
Belastingen	8.9.8	-2.703.562	-2.703.562	-3.143.871	-3.143.871
Resultaat niet-DAEB tak					
Resultaat na belastingen			97.069.400		-34.734.162

8.3 Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

Bedragen in €	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	45.388.316	45.147.009
Vergoedingen	1.058.499	1.139.878
Overige bedrijfsontvangsten	668.251	683.048
Ontvangen interest	<u>76.326</u>	<u>8.171</u>
Saldo ingaande kasstromen	47.191.392	46.978.106
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	6.062.865	6.096.162
Onderhoudsuitgaven	18.231.066	13.436.890
Overige bedrijfsuitgaven	5.822.909	6.474.519
Betaalde interest	7.329.193	7.172.430
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	99.325	343.463
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	357.099	257.135
Vennootschapsbelasting	<u>431.140</u>	<u>3.676.842</u>
Saldo uitgaande kasstromen	38.333.597	37.457.441
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.857.795	9.520.665
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	809.870	25.673.284
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>2.579.551</u>	<u>540.632</u>
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	3.389.421	26.213.916
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	6.558.307	11.143.312
Verbeteruitgaven	15.933.799	11.505.648
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	10.568.000
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	287.786
Investerings overig	<u>737.037</u>	<u>1.423.073</u>
Totaal van verwervingen van MVA	23.229.143	34.927.819
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.839.722	-8.713.903
FVA		
Uitgaven verbindingen	<u>82.875</u>	<u>0</u>
Totaal van in- en uitgaande kasstromen FVA	-82.875	0
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	29.000.000	25.897.546
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	15.727.090	28.929.080
Aflossing ongeborgde leningen	<u>216.000</u>	<u>208.000</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.056.910	-3.239.534
Toename (afname) van geldmiddelen	1.992.108	-2.432.772
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.249.219	4.681.991
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.241.327	2.249.219

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 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Stichting Woonveste is een woningcorporatie 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 Schattingswijzigingen

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 82 en 83 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

De berekening van de beleidswaarde 2024 is gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie (60-jaar). Daarmee is de opzet van de berekening en de uitkomst dusdanig afwijkend ten opzichte van de beleidswaarde tot en met 2023 dat het kwantitatieve effect van het verschil niet kan worden bepaald.

8.4.4 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.

8.4.5 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

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 € 879,66 (2023: € 808,06). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens 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

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Woonveste. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van 60 jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven ver deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van de disconteringsvoet contant worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitateur-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de interne bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - o De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonveste vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - o De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarig kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Woonveste heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door het moment van extern communiceren van de 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.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaaarde 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.

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 marktwaaarde. De marktwaaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaaarde 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 marktwaaarde, 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 2,47% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente voor langlopende leningen 3,33%, 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 2024 bedraagt het niet-aftrekbare deel van deze rentelasten € 5,2 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.

Leningen u/g

De leningen u/m worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

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 tijdswaarde 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 marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde 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 2024 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 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,3% (huursomstijging). 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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. 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 2024 zijn er, evenals ultimo 2023, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2024 € 443.000,- (2023: € 422.000,-).

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 (€ 18.798,-).

Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 137.800,-). 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 2024 volgens opgave van het fonds 129,0%. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3%. 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 2024 126,4%. 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 2024</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.591.844
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.012.886
Boekwaarde per 1 januari 2024	578.958
<i>Mutaties 2024</i>	
Investeringen	182.185
Afschrijvingen	-335.287
Totaal mutaties	-153.103
<i>31 december 2024</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.774.029
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.348.173
Boekwaarde per 31 december 2024	425.855

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Immateriële 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
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	357.701.331	71.429.789	429.131.120
Cumulatieve herwaarderingen	484.487.507	86.149.003	570.636.510
Boekwaarde per 1 januari 2024	842.188.838	157.578.792	999.767.630
<i>Mutaties 2024</i>			
Investerings - oplevering nieuwbouw	6.688.526	0	6.688.526
Investerings - aankopen	0	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	14.313.819	1.011.093	15.324.912
Afstotingen - vervaardigingsprijs	-40.511	-44.142	-84.653
Afstotingen - herwaardering	-179.174	-325.450	-504.624
Overboekingen herwaardering MVA i.o. (ORT)	-8.906.825	-702.979	-9.609.805
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - vervaardigingsprijs	963.438	-963.438	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - herwaardering	1.404.381	-1.404.381	0
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	82.448.473	15.691.300	98.139.773
Overig verkrijgingsprijs	-3.436	-987.412	-990.848
Overig waardemutaties	0	987.941	987.941
Totaal mutaties	96.688.690	13.262.532	109.951.222
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	379.623.166	70.445.890	450.069.056
Cumulatieve herwaarderingen	559.254.362	100.395.434	659.649.796
Boekwaarde per 31 december 2024	938.877.528	170.841.324	1.109.718.852

De totale herwaarderingen per 1 januari 2024 (€ 570,6 miljoen) bestaat uit € 610,9 miljoen positieve herwaardering en € 40,3 miljoen negatieve waardemutaties.

De totale herwaardering per 31 december 2024 (659,6 miljoen) bestaat uit € 697,2 miljoen positieve herwaardering en € 37,6 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 waarden marktwaarde 2024' 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 doorexploitatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheid 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 markthuurl en de maximale huur volgens het woning-waarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Hieronder is een tabel opgenomen met daarin het type vastgoed, de waarderingsmethode en de bijbehorende marktwaarde voor de jaren 2024 en 2023:

Type vastgoed	Waarderings-methode	Aantal 2024	Marktwaarde 2024	Aantal 2023	Marktwaarde 2023
Woningen	basisversie	4.835	890.631.448	5009	840.657.831
	full-versie	752	172.806.824	559	113.406.587
		5.587	1.063.438.271	5.568	954.064.418
Parkeren	basisversie	818	7.683.704	827	8.222.961
BOG/MOG/ZOG	full-versie	285	38.596.877	285	37.480.251
		6.690	1.109.718.852	6.680	999.767.630

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.

Macro-economische parameters	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	16,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<i>Parameters Woongelegenheden</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1212	1.264	1.312	1.362	1.414	1.449
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1096	1.143	1.187	1.232	1.278	1.310
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	424	442	459	476	495	507
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	1974	2.059	2.137	2.218	2.303	2.360
Beheerkosten per VHE - EGW	542	560	575	586	598	610
Beheerkosten per VHE - MGW	532	549	564	575	587	599
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	502	518	532	543	553	564
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	491	506	520	530	541	552
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Boxtel	0,11	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
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	644	645	646	647	648	649
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	9,00	9,00	9,00	9,00
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	5,00-9	5,00-9	5,00-9	5,00-9	5,00-9	5,00-9
Disconteringvoet bij uitponden (%)	6,25-9	6,25-9	6,25-9	6,25-9	6,25-9	6,25-9

<i>Parameters BOG/MOG/ZOG</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - BOG	7	8	8	8	9	9
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - MOG	9	9	10	10	10	11
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - ZOG	12	12	13	13	14	14
Mutatieonderhoud per m ² BVO - BOG	12	13	13	14	14	15
Mutatieonderhoud per m ² BVO - MOG/ZOG	15	16	16	17	17	18
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00	14,45	14,84	15,13	15,44	15,75
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,00	3,10	3,18	3,24	3,31	3,37
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00	2,06	2,12	2,16	2,21	2,25
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,50	2,58	2,65	2,70	2,76	2,81
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Oisterwijk	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21	0,21
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Vught	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
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 doorexploiteren (%)	5,50-8,50	5,75-8,50	5,75-8,50	5,75-8,50	5,75-8,50	5,75-8,51

<i>Parameters Parkeren</i>	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats per jaar	68	71	74	76	79	81
Instandhoudingsonderhoud per garagebox per jaar	228	238	247	256	266	273
Beheerkosten per parkeerplaats per jaar	34	35	36	37	37	38
Beheerkosten per garagebox per jaar	46	48	49	50	51	52
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	644	645	646	647	648	649
Verkoopkosten per eenheid	644	645	646	647	648	649
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 doorexploiteren (%)	7,94-8,03	7,94-8,03	7,94-8,03	7,94-8,03	7,94-8,03	7,94-8,03
Disconteringvoet bij uitpanden (%)	7,94-8,03	7,94-8,03	7,94-8,03	7,94-8,03	7,94-8,03	7,94-8,03

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	2024
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Er is rekening gehouden met de energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is overgenomen van de opdrachtgever.	€0.00 - €170.69
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is 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 als realistisch en is derhalve verlaagd.	Markthuur €900 - €1297 Markthuur(stijging) jaar 1 Handboek
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. 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: 3.50% - 4.95% Uitponen: 3.24% - 4.50%
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is 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: €253.236 - €452.718 Leegwaarde(stijging) jaar 1 2%
	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: 5.00% - 6.00% Uitponen: 6.25% - 8.25%
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2024 beter passend.	Doorexploiteren: €1.408 - €3.195 Uitponen: €785 - €1.921
	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: 4.00% - 10.50% Uitponen: 4.00% - 11.50%
	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.
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	N.v.t.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is 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 als realistisch en is derhalve verlaagd.	Markthuur €70 - €160 Markthuur(stijging) jaar 1 2%
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. 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% Uitponen: 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: 5,50% - 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.

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 € 4,9 miljoen ultimo 2024. 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 5.158 (2023: 5.125) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 4.877 woongelegenheden, 10 maatschappelijk vastgoed eenheden en 271 eenheden intramuraal vastgoed. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.387 miljoen (2023: € 1.288 miljoen).

In de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.532 (2023: 1.555) verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 710 woonmgelegenheden, 4 bedrijfsruimtes en 818 parkeergelegenheden. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 244,3 miljoen (2023: € 238 miljoen).

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

- 24 nieuwbouweenheden toegevoegd
- 1 eenheid onttrokken door reguliere verkoop
- 13 eenheden toegevoegd door classificatiewijziging
- 4 eenheden samengevoegd tot 1 eenheid, per saldo een afname van 3 eenheden

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

- 1 eenheid onttrokken door reguliere verkoop
- 13 eenheden onttrokken door classificatiewijziging
- 9 eenheden uit exploitatie

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt €687.832.022 (2023: € 466.373.478)

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

In €	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand:		
- EGW	€ 666,92	€ 832,75
- MGW	€ 586,88	€ 948,54
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 941,00	€ 941,00
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning (1e 15 jaar)	€ 3.053,00	€ 2.854,00
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning (jaar 16-60)	€ 3.020,00	€ 3.020,00
Aantal verhuureenheden met EFG label	417	20

Streefhuur

Woonveste heeft per categorie betaalbaarheidsgrenzen een aantal woningen beschikbaar. Deze labeling is in stappen uitgevoerd en tot stand gekomen met betrokkenheid van diverse disciplines binnen Woonveste. De aangewezen voorraad in deze categorie heeft een streefhuur passend bij de betreffende categorie. Woonveste maakt onderscheid in de volgende categorieën:

Betaalbaarheidsgrenzen	Huurprijs
KK grens	€477,20
Tussengrens 1	€606,81
1e aftoppingsgrens	€682,96
2e aftoppingsgrens	€731,93
Tussengrens 2	€806,66
DAEB-huurgrens	€900,07
Middenhuur / vrije sector	(v.a.) €925,33

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutateonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Woonveste. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanige technische staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud. Woonveste heeft in de jaren 2028-20239 een besparing ingerekend om te kunnen blijven voldoen aan de financiële ratio's, zonder hierbij afbreuk te doen aan de gewenste conditiescore's.

In de MJOB houdt Woonveste rekening met de volgende (Standaard) cycli.

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties – Ketel gasgestookt	18 jaar
Dak vervanging bitumen + pannen beton	48 jaar
Voegwerk	36 jaar
Kozijnvervanging hout	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De MJOB is vastgesteld door het bestuur en de Raad van Commissarissen bij het vaststellen van de begroting. De gepresenteerde begroting bevat cijfers over 2025 t/m 2034.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonveste conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woonveste een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonveste rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatig onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

Voor de bepaling van het onderhoud in de beleidswaarde heeft Woonveste voor de eerste 15 jaren de MJOB gehanteerd. Hierna heeft Woonveste normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

EFG Labels

Woonveste heeft nog 437 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is voor de bepaling van de beleidswaarde uitgegaan van de standaard voorgeschreven afslag zoals opgenomen in het handboek marktwaardering 2024.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de realisatie van het afgelopen jaar waarbij eenmalige kosten zijn gecorrigeerd.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet doorexploiteren	0,25% hoger	€ 33,3 mln lager
Mutatiekans (doorexploiteren)	0,25% hoger	€ 0,1 mln hoger
Beleidsuur	€ 25 hoger	€ 32,1 mln hoger
Onderhoudsnorm	€ 100 hoger	€ 22,2 mln lager
Beheernorm	€ 50 hoger	€ 11,1 mln lager

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.027.429
Cumulatieve herwaarderingen	3.550.607
Boekwaarde per 1 januari 2024	7.578.036
Mutaties 2024	
Desinvesteringen	0
Herwaarderingen	575.931
Totaal mutaties	575.931
31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.027.429
Cumulatieve herwaarderingen	4.126.538
Boekwaarde per 31 december 2024	8.153.967

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Aantal koopgarantwoningen:

	2024	2023
Aantal eenheden 1 januari	23	24
Af: verkopen (geen koopgarant)	0	-1
Af: naar voorraad / in verhuur	0	0
Aantal eenheden 31 december	23	23

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 2024 en 29,4% in 2023.

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
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.760.755	3.939.247	9.700.002
Cumulatieve herwaarderingen	-1.135.703	-1.400.165	-2.535.868
Boekwaarde per 1 januari 2024	4.625.052	2.539.082	7.164.134
<i>Mutaties 2024</i>			
Investerings	6.433.060	0	6.433.060
Desinvesterings	0	-2.486.082	-2.486.082
Overboekings verkrijgingsprijs	-6.688.526	0	-6.688.526
Overboekings herwaardering	624.092	0	624.092
Herwaarderingen	0	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	-1.808.498	0	-1.808.498
Afgeboekte projectkosten	-26.254	0	-26.254
Totaal mutaties 2024	-1.439.871	-2.486.082	-3.952.208
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.479.035	224.283	5.703.318
Cumulatieve herwaarderingen	-2.320.109	-171.283	-2.491.392
Boekwaarde per 31 december 2024	3.158.926	53.000	3.211.926

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2023: 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 2024</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.947.834
Cumulatieve afwaarderingen	-1.525.579
Cumulatieve afschrijvingen	-1.072.257
Boekwaarde per 1 januari 2024	2.349.998
<i>Mutaties 2024</i>	
Investeringsen	99.604
Desinvesteringen	-686.634
Afschrijvingen	-160.005
Afschrijvingen desinvesteringen	686.634
Herwaarderingen	0
Totaal mutaties	-60.402
<i>31 december 2024</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.360.803
Cumulatieve afwaarderingen	-1.525.579
Cumulatieve afschrijvingen	-545.628
Boekwaarde per 31 december 2024	2.289.596

De investeringen in 2024 betreffen met name investeringen in inventaris.

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 2024 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 in voorgaande jaren opgenomen als afwaardering. De taxatie wordt eens per 3 jaar uitgevoerd. De verzekerde waarde ultimo 2024 bedraagt € 4.941.100,-.

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 2024 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 24,6 jaar.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente van 2,47%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente op langlopende leningen (3,33%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

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

	2024	2023
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met afschrijvingen	655.753	968.412
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met leningen o.g.	329.502	349.430
Totaal	985.255	1.317.842

Boekwaarde per 1 januari	1.317.842
Dotaties/onttrekkingen	-386.239
Oprenting en verandering disconteringsvoet	53.652
Boekwaarde per 31 december	985.255

Latentie vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde ultimo 2024 bedraagt circa € 907 miljoen. Aangezien de marktwaarde € 1.110 miljoen bedraagt, is sprake van een nominale latente voorziening van € 52 miljoen, zijnde 25,8% van het verschil tussen de marktwaarde en fiscale boekwaarde. Omdat Woonveste het bezit doorexploiteert, en niet uitpandt, tendeeft de contante waarde van deze latentie naar nihil en is daarom niet opgenomen op de balans.

Leningen u/g

	2024	2023
Stand per 1 januari 2024	0	0
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Hoofdsom: verstrekte leningen	82.875	0
Aflossing	0	0
Saldo mutaties	82.875	0
Stand per 31 december 2024	82.875	0

Woonveste heeft in 2024 een lening verstrekt aan Coöperatief Thuispoort U.A.

8.8.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Ultimo 2024 zijn er geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2023: geen woning).

8.8.6 Vorderingen

	31.12.2024	31.12.2023
Huurdebiteuren	523.570	533.526
Overheid	4.925.878	3.303.918
Latente belastingvordering	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.564.249	3.351.890
Overige vorderingen	33.395	182.575
Overlopende activa	171.570	250.692
Totaal	7.218.662	7.622.601

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

Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2024	31.12.2023
Huur- en overige debiteuren	630.499	614.526
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-106.928	-81.000
Totaal	523.570	533.526

De achterstand huurdebiteuren eind 2024 is 1,38% van de netto jaarhuur (2023: 1,55%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31.12.2024	31.12.2023
Boekwaarde per 1 januari	-81.000	-93.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	-270.449	-98.253
Afgeboekte oninbare posten	244.520	110.253
Boekwaarde per 31 december	-106.928	-81.000

Overheid

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2024	31.12.2023
Te vorderen winst en rente m.b.t. GREX Geerpark	4.925.878	3.093.197
Vergoeding grond Geerpark	0	116.133
Te vorderen gemeente Heusden	0	85.638
Te vorderen inzake woningaanpassingen	0	8.950
Totaal	4.925.878	3.303.918

De post overheid ultimo 2024 betreft de vordering inzake Geerpark. In 2024 is er winstneming over 2024 aan toegevoegd.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Ultimo 2024 is er een te vorderen bedrag aan vennootschapsbelasting over de jaren 2023 en 2024:

	31.12.2024	31.12.2023
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.564.249	3.351.890
Totaal	1.564.249	3.351.890

Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2024	31.12.2023
Overige vorderingen	33.395	182.575
Totaal	33.395	182.575

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten en overige met betrekking tot boekjaar 2024.

	31.12.2024	31.12.2023
Vooruitbetaald	108.780	18.150
Nog af te rekenen servicekosten 2023	0	182.050
Nog te ontvangen rente spaarrekening	61.135	47.592
Overige	1.655	2.900
Totaal	171.570	250.692

8.8.7 Liquide

middelen

	31.12.2024	31.12.2023
Rekening-courant	3.181.327	2.239.219
Spaarrekening	1.050.000	0
Bankgarantie	10.000	10.000
	4.241.327	2.249.219

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 2024 niet over een kredietfaciliteit.

In bovenstaande saldi is de bankrekening van de personeelsvereniging van Woonveste niet opgenomen. Het saldo van deze rekening is ultimo 2024 € 3.887,53.

8.8.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 697,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 614,4 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 € 421,9 (2023: € 533,4) 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 markthuur 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 herwaardering opgenomen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	614.353.076	670.694.468
Gerealiseerd door verkoop	-504.624	-7.733.649
Gerealiseerd door sloop	0	-3.316.816
Niet-gerealiseerde herwaardering	83.337.278	-45.290.927
Stand per 31 december	697.185.730	614.353.076

Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	205.250.696	115.744.801
Vorming herwaarderingsreserve	-83.337.278	45.290.927
Realisatie uit herwaarderingsreserve	504.624	11.050.465
Uit resultaatbestemming	-34.734.162	33.164.503
Stand per 31 december	87.683.880	205.250.696

Het resultaat over 2023 is toegevoegd aan de overige reserves. Het resultaat over 2024 wordt na vaststelling bestemd zoals opgenomen onder de overige gegevens.

Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserve is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	1.951	1.951
Wettelijke toevoegingen	0	0
Vrijval	0	0
Overige mutaties	0	0
Stand per 31 december	1.951	1.951

8.8.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2024	2023
Stand per 1 januari	5.060.688	8.241.535
Dotatie/toevoegingen	9.531.609	8.021.548
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-10.790.423	-11.202.394
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	3.801.874	5.060.689

In 2024 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. Naar verwachting wordt van de totale voorziening circa € 1,5 mln. in 2025 aangewend.

8.8.10 Langlopende schulden

	31.12.2024	31.12.2023
Schulden/leningen overheid	4.705.805	4.930.832
Schulden/leningen banken	225.151.028	202.500.670
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.666.734	7.162.215
Overige schulden	17.837	17.937
Totaal	237.541.403	214.611.654

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	244.107.874	7.300.000	236.807.874
Cumulatieve aflossingen per 1 januari	-23.802.966	-2.152.899	-21.650.068
Saldo nominaal	220.304.907	5.147.101	215.157.806
Af: aflossingsverplichting begin boekjaar	-15.943.090	-216.269	-15.726.822
Saldo nominaal langlopend	204.361.817	4.930.832	199.430.984
Agio leningen langlopend	3.069.685	0	3.069.685
Boekwaarde per 1 januari	207.431.502	4.930.832	202.500.669
<u>Mutaties boekjaar</u>			
Hoofdsom: aangetrokken leningen	33.000.000	0	33.000.000
Hoofdsom: terugboeking totaal afgeloste leningen	-18.500.000	0	-18.500.000
Aflossing: reguliere aflossingen	-14.943.090	-216.269	-14.726.822
Aflossing: terugboeking totaal afgeloste leningen	13.500.000	0	13.500.000
Nieuw agio leningen	0	0	0
Vrijval agio leningen	-103.964	0	-103.964
Mutatie aflossingsverplichtingen	9.472.384	-8.759	9.481.143
Saldo mutaties	22.425.330	-225.028	22.650.358
Hoofdsom per 31 december	258.607.874	7.300.000	251.307.874
Aflossingen per 31 december	-25.246.057	-2.369.168	-22.876.889
Saldo nominaal	233.361.817	4.930.832	228.430.984
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-6.470.706	-225.028	-6.245.679
Saldo nominaal langlopend	226.891.110	4.705.805	222.185.307
Agio leningen	2.965.721	0	2.965.721
Boekwaarde per 31 december	229.856.832	4.705.805	225.151.028

Voor een lening overheid tot een bedrag per balansdatum groot € 4,7 miljoen (2023: € 4,9 miljoen) is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden.

In 2024 is een roll-over lening van € 14 miljoen aangetrokken. Ultimo 2024 is hiervan € 9,0 miljoen opgenomen. Ultimo 2023 was ook sprake van een roll-over lening met een hoofdsom van € 14 miljoen, hiervan was ultimo 2023 € 7,5 miljoen opgenomen. De roll-over lening uit 2023 is in 2024 volledig afgelost.

De nieuwe leningen betreft een tweetal nieuwe fixe leningen van elk € 10 miljoen (looptijd 11 resp. 14 jaar) en de reeds genoemde roll-over lening (€ 14 mln.).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven, variërend van 2,21% tot en met 3,22% (6-maands euribor rentecurve). De marktwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 268,5 miljoen (31 december 2023: € 254,6 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 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Overname leningen Brabant Wonen

Woonveste heeft in 2023 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 (1 jaar en 2 maanden resp. 6 jaar en 10 maanden) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door WSW

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant van € 233,4 miljoen (2023: € 221,7 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	9.000.000	<1 jaar (kortlopend)	0
-1% - 0%	7.500.000	van 1 tot 5 jaar	28.036.284
0% - 2%	25.558.175	van 5 tot 10 jaar	15.902.291
2% - 3%	8.197.065	van 10 tot 15 jaar	42.617.325
3% - 4%	89.730.065	van 15 tot 20 jaar	5.107.613
4% - 5%	86.905.805	meer dan 20 jaar	135.227.597
groter dan 5%	0		
	226.891.110		226.891.110

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 6,5 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 (2023: idem) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,343% (2023: idem). De kredietopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde kredietopslag 0,201% (2023: 0,196%). 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%	0,220%	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
Totaal		€ 68.700			

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:

	2024	2023
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.812.493	4.057.750
Verminderings/vermeerderingen	3.349.722	2.709.933
Totaal per 1 januari	7.162.215	6.767.683
Mutaties		
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-245.257
Herwaarderingen	504.519	639.788
Totaal mutaties	504.519	394.531
Stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.812.493	3.812.493
Verminderings/vermeerderingen	3.854.241	3.349.722
Totaal per 31 december	7.666.734	7.162.215

Gedurende 2024 zijn er geen woningen teruggekocht of doorverkocht (2023: 1 woning).

Overige schulden

	2024	2023
<i>Stand 1 januari</i>		
Ontvangen waarborgsommen	17.937	17.937
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde waarborgsommen	0	0
Uitbetaalde waarborgsommen	-100	0
	-100	0
Totaal per 31 december	17.837	17.937

In 2024 zijn er geen nieuwe waarborgsommen gevraagd en is er één waarborgsom terugbetaald.

8.8.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2024	31.12.2023
Schulden aan overheid	404.210	216.268
Schulden aan banken	6.317.662	15.798.422
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.630.990	3.439.744
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.265.161	1.399.602
Schulden ter zake van pensioenen	54.397	0
Overige schulden	64.796	2.345
Overlopende passiva	3.306.861	3.228.132
Totaal	13.044.078	24.084.514

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 € 1,1 miljoen nog te betalen omzetbelasting.

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2024	31.12.2023
Vooruitontvangen huren	267.846	259.579
Transitorische rente	2.834.461	2.630.257
Nog te betalen facturen	204.554	338.296
Totaal	3.306.861	3.228.132

8.8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligooverplichting

Woonveste heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 5.764.000,- 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 2024 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van DAEB-vastgoed ter grootte van € 12 miljoen (31-12-2022: € 4,1 miljoen).

De investeringsverplichting voor de renovatieprojecten van voornamelijk DAEB-vastgoed bedraagt per 31 december 2024 € 6,8 miljoen (31-12-2022: € 6,3 miljoen).

Planmatig onderhoud

Per 31 december 2024 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van het planmatig onderhoud voor een totaalbedrag van € 1.692.000,- (31-12-2023: € 61.000,-).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 122.788,- (31-12-2023: € 83.476,-). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 35.366,- (31-12-2023: € 20.689,-), tussen 1 en 5 jaar € 87.422,- (31-12-2023: € 62.607,-) en na 5 jaar € 0,- (31-12-2023: € 0,-). De resterende looptijden van de leasecontracten zijn respectievelijk een 0,5, 2 en 4,5 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 2024 bedraagt het budget € 148.904,- (31-12-2023: € 136.638,-).

Aangetrokken roll-over-lening

Woonveste heeft in 2024 een roll-over-lening aangetrokken met een variabele hoofdsom ten bedrage van maximaal € 14,0 miljoen. Ultimo 2024 is € 9,0 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 2024 een bankgarantie verstrekt voor een bedrag van € 10.000,- (31-12-2024: € 10.000,-).

Schadeuitkering

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 oktober 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 huurderiving en de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Onderstaand de verdeling over DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

	2024	2023
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	37.747.135	37.710.447
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	620.424	774.577
	38.367.559	38.485.024
Huurderiving wegens leegstand	-255.338	-371.993
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	38.112.220	38.113.031

	2024	2023
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	6.702.230	6.626.979
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	671.037	646.760
	7.373.268	7.273.738
Huurderiving wegens leegstand	-38.402	-28.275
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.334.865	7.245.463

	2024	2023
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	38.112.220	38.113.031
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.334.865	7.245.463
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-270.449	-98.253
Totaal huuropbrengsten	45.176.636	45.260.241

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

De huuropbrengsten zijn als volgt verdeeld over de gemeenten:

	2024	procentueel
Heusden	40.072.226	88%
Boxtel	1.038.359	2%
Oisterwijk	2.338.454	5%
Vught	2.291.787	5%
Totaal	45.740.826	100%

Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	1.014.056	1.218.789
Opbrengstderving wegens leegstand	-10.633	-4.180
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.003.423	1.214.609

Lasten servicecontracten

	2024	2023
Glasschades	50.235	60.378
Onderhoud tuinen	118.804	119.575
WATERVERBRUIK	43.123	54.028
Gasverbruik	126.339	301.042
Elektraverbruik	265.765	455.789
Schoonmaakonderhoud	310.000	284.818
Overige kosten servicecontracten	37.276	113.111
Nog te verrekenen bedragen	61.233	-191.668
Totaal	1.012.775	1.197.073

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	2.054.530	2.148.285
Toegerekende beheerkosten	747.092	692.874
Toegerekende afschrijvingen	153.865	138.337
Totaal	2.955.487	2.979.496

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	6.315.249	6.786.638
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	10.684.689	7.453.153
Toegerekende personeelskosten	1.964.982	1.992.787
Toegerekende beheerkosten	714.809	620.258
Toegerekende afschrijvingen	147.174	123.838
Totaal	19.826.903	16.976.674

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Onroerendezaakbelasting (OZB)	1.882.830	1.890.168
Verzekeringen	294.176	242.484
Overige exploitatielasten	806.169	472.550
Totaal	2.983.175	2.605.202

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.

	2024	2023
Winstneming GGREX Geerpark	1.510.000	1.479.000
Rente GGREX Geerpark	-70.000	-43.000
Totaal	1.440.000	1.436.000

Toegerekende organisatiekosten

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	10.351	10.151
Toegerekende beheerkosten	3.771	3.169
Toegerekende afschrijvingen	774	681
Totaal	14.896	14.001

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:

	2024	2023
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	824.000	25.194.648
Af: direct toerekenbare kosten	-14.126	-16.637
<i>Subtotaal</i>	<i>809.874</i>	<i>25.178.011</i>
Af: boekwaarde	-589.277	-21.359.703
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	-9.339
<i>Subtotaal</i>	<i>-589.277</i>	<i>-21.369.042</i>
Verkoopresultaat vastgoed	220.597	3.808.969
Toegerekende kosten		
Af: toegerekende personeelskosten	-2.462	-120.311
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-895	-1.280
Af: toegerekende afschrijvingen	-184	-256
Totaal toegerekende kosten	-3.541	-121.846
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	217.056	3.687.123

Het verkoopresultaat in 2024 heeft betrekking op twee reguliere woningen. In 2023 was dit 1 reguliere woning, 1 VOV woning doorverkocht zonder voorwaarden en zijn 190 woningen verkocht aan BrabantWonen.

8.9.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	9.531.609	8.021.548
Afgeboekte projectkosten	429.693	0
Terugname afwaardering sloopcomplex	-78.474	3.403.541
Totaal	9.882.828	11.425.089

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

	2024	2023
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	90.624.436	20.001.129
Afname marktwaarde	<u>-8.175.963</u>	<u>-53.150.653</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>82.448.473</i>	<i>-33.149.524</i>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	16.969.339	3.605.019
Afname marktwaarde	<u>-1.272.592</u>	<u>-9.025.222</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	<i>15.696.747</i>	<i>-5.420.203</i>
<i>Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</i>	<i>0</i>	<i>-111.552</i>
Totaal	98.145.220	-38.681.279

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

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	575.931	722.883
Waardeveranderingen verplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>-504.519</u>	<u>-639.788</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	71.412	83.095

8.9.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Energieprestatievergoedingen	570.224	498.665
Vergoedingen voor administratie/toezicht WMO/brand	15.715	7.379
Vergoeding mobiele communicatie	15.314	5.434
Ontvangsten van afgeboekte vorderingen	50.693	47.263
Overig	58.775	109.491
Totaal	710.721	668.232

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

8.9.6 Overige organisatiekosten en kosten omtrent leefbaarheid

Overige organisatiekosten

	2024	2023
<i>Overige organisatiekosten</i>		
Toegerekende personeelskosten	1.097.354	1.014.563
Toegerekende beheerkosten	733.962	639.452
Toegerekende afschrijvingen	151.161	127.671
Obligoheffing	65.832	310.948
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	33.493	32.515
Raad van Commissarissen	99.751	104.570
Totaal	2.181.553	2.229.718

In 2024 is een bedrag van € 997.000 rechtstreeks toegerekend aan de projecten (2023 € 891.000). De obligoheffing in 2024 is aanzienlijk lager dan in 2023. Het WSW stelt het tarief jaarlijks vast. Voor 2024 was het tarief 0,0297% (2023: 0,1383%).

Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Kosten leefbaarheid	70.128	70.317
Toegerekende indirecte kosten	733.498	689.708
Totaal	803.626	760.026

8.9.7 Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Vrijval agio	103.580	73.927
Rente op vorderingen	7.611	8.873
Rente liquide middelen	61.244	47.867
Totaal	172.435	130.667

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
<i>Rente langlopende leningen</i>		
Leningen overheid	204.546	213.116
Leningen banken	7.257.793	6.934.568
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Banken	14	1.022
<i>Borgstellingsvergoeding WSW</i>	40.347	52.994
Totaal	7.502.700	7.201.700

Woonveste activeert geen rentelasten.

8.9.8 Belastingen

	2024	2023
<i>Acute vennootschapsbelasting</i>		
Huidig boekjaar	2.134.084	3.024.799
Vorige boekjaren	236.891	200.397
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
latente belastingen afschrijvingen	312.658	-104.597
Latente belastingen leningen o.g.	19.929	23.272
Totaal	2.703.562	3.143.871

De aangiften tot en met 2022 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 actualisatie van de fiscale onderhoudslasten.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De acute belastingdruk is 2,14% (2023: -9,58%). De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 2,71% (2023: -9,95%). Het verschil tussen de effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2024 veroorzaakt door de mutatie in diverse latenties (latente belastingen afschrijvingen en latente belastingen leningen o.g.) en verschillen in de acute belastingdruk.

	2024	2023
Resultaat voor belastingen	99.772.961	-31.590.292
Fiscale correctie resultaat verkochte woningen	228.697	-2.772.294
Fiscale correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	9.882.827	11.425.089
Mutatie fiscale waardering huurwoningen	0	1.706.706
Fiscale correctie resultaat Geerpark	-1.314.301	-1.202.446
Fiscale correctie afschrijvingen	-537.533	-552.185
Fiscale correctie onderhoudskosten	-6.199.827	-6.799.738
Fiscale activering loon- en algemene kosten, incl agio Vestia lening	-106.726	-103.423
Fiscaal geactiveerde rente mat. vaste activa in ontwikkeling/disagio	71.196	88.219
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-98.216.632	38.598.184
	<u>-96.192.299</u>	<u>40.388.112</u>
<i>Fiscaal jaarresultaat</i>	<i>3.580.663</i>	<i>8.797.820</i>
Fiscale bijtelling kantine- en representatiekosten	18.501	12.690
Kleinschaligheidsaftrek	-19.535	-10.403
Dotatie herinvesteringsreserve	-451.330	-1.528.543
Niet aftrekbare rente (ATAD)	5.196.059	4.505.176
	<u>4.743.695</u>	<u>2.978.921</u>
<i>Belastbaar bedrag</i>	<i>8.324.357</i>	<i>11.776.741</i>
<i>Verschuldige winstbelasting:</i>		
Vpb over 1e € 200.000/€ 395.000 (19%/15%)	38.000	38.000
Vpb over restant (25,8%)	<u>2.096.084</u>	<u>2.986.799</u>
Totaal bedrag vennootschapsbelasting	2.134.084	3.024.799
Voorlopige aanslag	<u>-1.921.400</u>	<u>-5.038.624</u>
Resteert te betalen/vorderen	212.684	-2.013.825

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

	2024	2023
Inventaris	23.737	18.719
ICT-hardwarde en daaraan gerelateerde software	432.158	375.940
Vervoermiddelen	39.397	39.397
Totaal	495.292	434.057

	2024	2023
<i>Afschrijvingen roerende zaken ten dienste van de exploitatie toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	153.865	138.337
Lasten onderhoudsactiviteiten	147.174	123.838
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.721	4.128
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuile	184	256
Kosten leefbaarheid	38.186	39.827
Overige organisatiekosten	151.162	127.671
Totaal	495.292	434.057

Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2024	2023
Salarissen	3.775.273	3.245.789
Uitkering ziekengeldverzekering en UWV	<u>-34.402</u>	<u>-77.782</u>
<i>Lonen en Salarissen</i>	<i>3.740.871</i>	<i>3.168.007</i>
Premies sociale verzekeringen	660.113	583.521
Premie ziekteverzuimverzekering	<u>20.158</u>	<u>24.871</u>
<i>Sociale lasten</i>	<i>680.271</i>	<i>608.392</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>444.058</i>	<i>424.587</i>
<i>Overige personeelskosten incl. inhuur</i>	<i>1.748.338</i>	<i>2.405.557</i>
Totaal Personeelskosten	6.613.538	6.606.543

	2024	2023
<i>Personeelskosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.054.530	2.148.285
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.965.187	1.992.787
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	63.040	61.869
Kosten leefbaarheid	509.897	450.401
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.462	120.311
Overige organisatiekosten	1.021.565	941.890
Toegerekende kosten aan projecten	996.857	891.000
Totaal	6.613.538	6.606.543

Aantal FTE's gemiddeld	2024	2023
Bedrijfsvoering	13,2	10,8
Directie en Staf	5,2	5,7
Vastgoed en Duurzaamheid	11,4	9,5
Wonen	29,4	29,2
Totaal	59,2	55,2

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Beheerkosten

	2024	2023
Kosten automatisering	1.069.967	989.645
Kosten externe adviezen	624.675	585.286
Kosten PR en communicatie	42.215	66.877
Facilitaire kosten	285.538	245.667
Overige beheerkosten	382.495	286.544
Totaal	2.404.890	2.174.019

	2024	2023
<i>Beheerkosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	747.199	692.874
Lasten onderhoudsactiviteiten	714.493	620.258
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	22.846	20.675
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	962	1.280
Leefbaarheid	185.417	199.480
Overige organisatiekosten	733.972	639.452
Totaal	2.404.890	2.174.019

Honoraria accountantsorganisatie

	2024	2023
Controlewerkzaamheden jaarrekening	134.110	117.111
Andere controlewerkzaamheden	12.100	11.979
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	146.210	129.090

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 2024 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen:

	2024		2023	
<i>Stand per 1 januari</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>2.239.219</u>		<u>4.671.991</u>	
		2.249.219		4.681.991
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Liquide middelen	-		-	
Rekening-courant bank	<u>1.992.108</u>		<u>-2.432.772</u>	
		1.992.108		-2.432.772
<i>Stand per 31 december</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>4.231.327</u>		<u>2.239.219</u>	
Stand per 31 december		4.241.327		2.249.219

Van het saldo van de aanwezige geldmiddelen per 31 december 2024 is € 4.231.327,- 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 2024 een bedrag van € 170.370,- (2023 € 179.265,-) ten laste van Woonveste. Dit betreft de bezoldiging van E.W.T. van den Einden (01-01-2024/31-03-2024 € 46.960,-) en E.C. Damen (01-04-2024/31-12-2024 € 123.410,-).

Voor de bezoldiging van commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2024 een bedrag van € 85.800,- (2023: € 82.160,-) 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 2024 Stichting Woonveste

De WNT is van toepassing op Stichting Woonveste. Het voor Stichting Woonveste toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 (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.

Bezoldiging directeur-bestuurder

Gegevens 2024		
bedragen x € 1	E.W.T. van den Einden	E.C. Damen
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/03	1/4 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	41.495	106.973
Beloningen betaalbaar op termijn	5.667	16.437
<i>Subtotaal</i>	<i>47.162</i>	<i>123.410</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	48.484	146.516
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	47.162	123.410
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023		
bedragen x € 1	E.W.T. van den Einden	
Functiegegevens	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.164	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.101	
<i>Subtotaal</i>	<i>179.265</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000	
Bezoldiging	179.265	

Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	E.W.T. van den Einden
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	1/1 - 31/03
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	ja
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	252
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	252
Waarvan betaald in 2024	252
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij	C.D.M.M. Beks	M.J. Blokland	D. Willebrands
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
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.
Gegevens 2023					
bedragen x € 1	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij	C.D.M.M. Beks	M.J. Blokland	D. Willebrands
Functiegegevens	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
Bezoldiging					
Bezoldiging	22.440	14.840	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 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 bedrijfsroerend goed.

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2024
- Balans niet-DAEB per 31 december 2024
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2024
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2024
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024

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 – Investerings overig

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 2024. 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 herstructureringen

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen 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 2024 betreft dit de reguliere aflossing conform scheidingsvoorstel en een extra aflossing.

8.12.1 Balans DAEB per 31 december 2024

Bedragen in €	31.12.2024		31.12.2023	
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa	425.855	425.855	578.958	578.958
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	938.877.528		842.188.838	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3158.926	942.036.454	4625.003	846.813.841
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	2.289.596	2.289.596	2.349.998	2.349.998
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelenmingen in groepsmaatschappijen	180.311.722		160.850.367	
Latente belastingvorderingen	970.239		1.307.181	
Lening u/g	82.875		0	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.502.323	185.867.159	12.116.940	174.274.488
Som der vaste activa		1.130.619.064		1.024.017.285
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	511.853		490.043	
Overheid	0		94.589	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.025.934		2.328.843	
Overige vorderingen	29.889		182.574	
Overlopende activa	154.345	1.722.021	250.693	3.346.742
Liquide middelen	3.241.327	3.241.327	1.249.219	1.249.219
Som der vlottende activa		4.963.348		4.595.961
TOTAAL ACTIVA		1.135.582.412		1.028.613.246

Bedragen in €	31.12.2024		31.12.2023	
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	697.185.730		614.353.076	
Overige reserves	87.683.879		205.250.697	
Resultaat boekjaar	97.069.400		-34.734.162	
Wettelijke en statutaire reserves	1.951		1.951	
		881.940.960		784.871.562
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	3.716.798	3.716.798	4.816.383	4.816.383
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen overheid	4.705.805		4.930.832	
Schulden/leningen banken	225.151.028		202.500.670	
Overige langlopende schulden	2.500		2.500	
		229.859.332		207.434.002
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	404.210		608.949	
Schulden aan banken	6.317.662		15.798.422	
Schulden aan leveranciers	1.630.990		3.439.744	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.265.161		1.399.602	
Schulden ter zake van pensioenen	54.397		0	
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.085.124		7.040.416	
Overige kortlopende schulden	37.182		0	
Overlopende passiva	3.270.595		3.204.165	
		20.065.321		31.491.299
TOTAAL PASSIVA		1.135.582.412		1.028.613.246

8.12.2 Balans niet-DAEB per 31 december 2024

Bedragen in €	31.12.2024		31.12.2023	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	170.841.324		157.578.792	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.153.967		7.578.036	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	53.000		2.539.131	
		179.048.292		167.695.959
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	15.016		10.661	
		15.016		10.661
Som der vaste activa		179.063.308		167.706.620
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	11.718		43.483	
Overheid	4.925.878		3.602.010	
Latente belastingvordering	0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	538.317		1.023.047	
Overige vorderingen	3.506		1	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.085.124		7.040.416	
Overlopende activa	17.225		0	
		12.581.766		11.708.957
Liquide middelen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Som der vlottende activa		13.581.766		12.708.957
TOTAAL ACTIVA		192.645.074		180.415.577

Bedragen in €	31.12.2024		31.12.2023	
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	117.261.332		113.617.596	
Overige reserves	43.589.035		48.746.309	
Resultaat boekjaar	19.461.355		-1.513.538	
		180.311.722		160.850.367
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	85.077	85.077	244.306	244.306
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.666.734		7.162.215	
Overige langlopende schulden	15.337		15.437	
Interne lening o/g	4502.323		12.116.940	
		12.184.393		19.294.592
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Overige kortlopende schulden	27.615		2.345	
Overlopende passiva	36.267		23.967	
		63.882		26.312
TOTAAL PASSIVA		192.645.074		180.415.577

8.12.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2024

Bedragen in €	2024		2023	
Huuropbrengsten	37.800.339		37.891.517	
Opbrengsten servicecontracten	836.053		1.047.772	
Lasten servicecontracten	-851.960		-1.008.671	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.470.008		-2.492.374	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.202.347		-14.797.329	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.719.724		-2.207.119	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		15.392.353		18.433.796
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	397.074		24.848.064	
Toegerekende organisatiekosten	-2.959		-119.923	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-219.685		-21.071.917	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		174.430		3.656.224
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.435.430		-10.920.854	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	82.448.473		-33.261.076	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		73.013.043		-44.181.930
Opbrengst overige activiteiten	695.848		636.441	
Netto resultaat overige activiteiten		695.848		636.441
Overige organisatiekosten	-1.660.882	-1.660.882	-1.924.501	-1.924.501
Leefbaarheid	-671.753	-671.753	-638.469	-638.469
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	394.166		130.451	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.852.700		<u>-7.277.929</u>	
Saldo financiële baten en lasten		<u>-7.458.534</u>		<u>-7.147.478</u>
Resultaat voor belastingen		79.484.505		-31.165.917
Belastingen	-1.876.460	-1.876.460	-2.054.707	-2.054.707
Resultaat niet-DAEB tak	0	19.461.355	-1.513.538	<u>-1.513.538</u>
Resultaat na belastingen		97.069.400		-34.734.162

8.12.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2024

Bedragen in €	2024		2023	
Huuropbrengsten	7.376.297		7.368.723	
Opbrengsten servicecontracten	167.371		166.837	
Lasten servicecontracten	-160.814		-188.403	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-485.479		-487.122	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.624.556		-2.179.345	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-263.451		-398.083	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.009.368		4.282.608
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.440.000		1.436.000	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	-14.896		-14.001	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.425.104		1.421.999
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.780.618		6.944.101	
Toegerekende organisatiekosten	-582		-1.923	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.737.411		-6.911.279	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		42.626		30.899
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-447.397		-504.235	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.696.747		-5.420.203	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	71.412		83.095	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.320.762		-5.841.343
Opbrengst overige activiteiten	14.873		31.791	
Netto resultaat overige activiteiten		14.873		31.791
Overige organisatiekosten	-520.671	-520.671	-305.216	-305.216
Leefbaarheid	-131.873	-131.873	-121.556	-121.556
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	350.012		77.214	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-221.743		-769	
Saldo financiële baten en lasten		128.269		76.445
Resultaat voor belastingen		20.288.457		-424.374
Belastingen	-827.102	-827.102	-1.089.164	-1.089.164
Resultaat niet-DAEB tak				
Resultaat na belastingen		19.461.355		-1.513.538

8.12.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2024

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	37.887.983	37.925.046
Vergoedingen	867.000	975.000
Overige bedrijfsontvangsten	656.000	651.000
Ontvangen interest	<u>297.740</u>	<u>391.000</u>
Saldo ingaande kasstromen	39.708.723	39.942.046
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	4.978.047	5.012.000
Onderhoudsuitgaven	16.047.000	11.688.000
Overige bedrijfsuitgaven	4.978.125	5.607.000
Betaalde interest	7.679.000	7.632.000
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	99.000	344.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	315.000	227.000
Vennootschapsbelasting	<u>32.000</u>	<u>2.023.000</u>
Saldo uitgaande kasstromen	34.128.172	32.533.000
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.580.551	7.409.046
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	397.000	25.342.965
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>-23.000</u>	<u>0</u>
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	374.000	25.342.965
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	6.559.227	11.144.000
Verbeteruitgaven	14.922.601	11.050.000
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	2.368.000	17.184.000
Investerings overig	<u>737.000</u>	<u>1.423.000</u>
Totaal van verwervingen van MVA	<u>24.586.828</u>	<u>40.801.000</u>
Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA	-24.212.828	-15.458.035
FVA		
Ontvangsten overig	7.614.618	8.827.118
Uitgaven verbindingen	<u>-82.875</u>	<u>0</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	7.531.743	8.827.118
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.681.085	-6.630.917
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	29.000.000	25.897.546
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	15.727.000	28.929.329
Aflossing ongeborgde leningen	<u>216.000</u>	<u>208.000</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.057.000	-3.239.783
Toename (afname) van geldmiddelen	1.956.466	-2.461.654
Wijziging kortgeld	35.642	28.882
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.249.219	3.681.991
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.241.327	1.249.219

8.12.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2024

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	7.499.000	7.224.000
Vergoedingen	192.000	165.000
Overige bedrijfsontvangsten	13.000	32.000
Ontvangen interest	<u>350.000</u>	<u>460.000</u>
Saldo ingaande kasstromen	8.054.000	7.881.000
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.085.000	1.084.000
Onderhoudsuitgaven	2.184.000	1.749.000
Overige bedrijfsuitgaven	844.000	867.000
Betaalde interest	221.740	384.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	42.000	30.000
Vennootschapsbelasting	<u>399.000</u>	<u>1.654.000</u>
Saldo uitgaande kasstromen	4.775.740	5.768.000
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.278.260	2.113.000
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.780.000	6.946.000
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>2.603.000</u>	<u>541.000</u>
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	5.383.000	7.487.000
MVA uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	1.011.000	456.000
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	<u>288.000</u>
Totaal van verwervingen van MVA	1.011.000	744.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	4.372.000	6.743.000
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	<u>7.614.618</u>	<u>8.827.118</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.614.618	-8.827.118
Toename (afname) van geldmiddelen	35.642	28.882
Wijziging kortgeld	-35.642	-28.882
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:

Was getekend,
De heer ir E.C. Damen
Drunen, 24 juni 2025

Vaststellen van de jaarrekening:

Raad van Commissarissen:

Was getekend,
De heer ing. L.W. Greven
Drunen, 24 juni 2025

Was getekend,
De heer D. Willebrands MSc.
Drunen, 24 juni 2024

Was getekend,
Mevrouw A. Arnautovic
Drunen, 24 juni 2025

Was getekend,
Mevrouw drs. C.D.M.M. Beks MBA
Drunen, 24 juni 2024

Was getekend,
Mevrouw drs. A. Jacobs RA
Drunen, 24 juni 2025

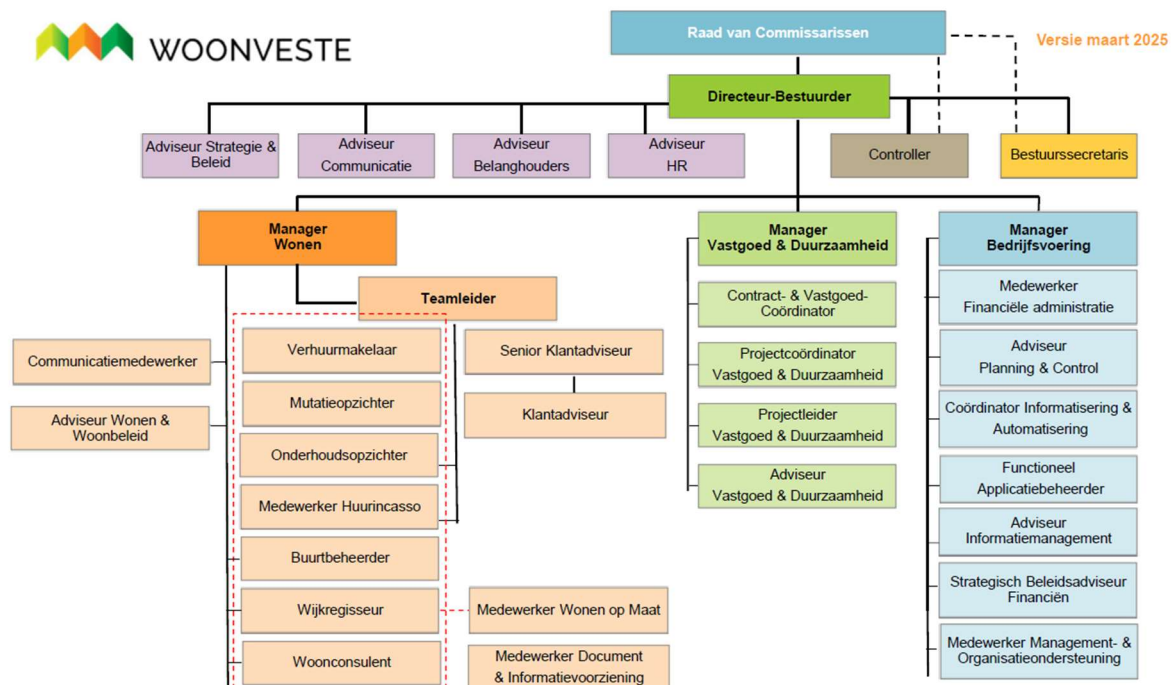


Overige gegevens



9. OVERIGE GEGEVENS

9.1 Bijlage: organigram



9.2 Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

9.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



T: +31 (0)13 594 02 02
E: tilburg@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 757, 5000 AT Tilburg
Burg. Stekelenburgplein 199, 5041 SC Tilburg
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonveste

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonveste te Drunen gecontroleerd.

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. handelt tevens onder de namen: BDO Audit & Assurance B.V., BDO Accountants, BDO IT Risk Assurance.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO-netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 19,8 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 € 859.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten en opbrengsten van overige activiteiten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 994.000 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 42.000 rapporteren, alsmede 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 2024 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 toezichhouders 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 kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van 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
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: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 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 'De kernpunten van onze controle'.	Wij hebben: ▶ 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; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

	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.
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	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ 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; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

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 (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ **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. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. 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 deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

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.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.110 mln. wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woonveste. 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 waarderen marktwaarde' toe als toelichting op pagina's 62-66 (grondslagen) en 76-82 (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. 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 gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput 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. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. 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.

	Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 64-65 (grondslagen) en 82-84 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. 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. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;

	▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. 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. Observaties Op pagina 84 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 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 14 maart 2025.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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.

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.

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 fraude of fouten.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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, 25 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. M.A. van Rooij RA