

Jaarstukken 2023

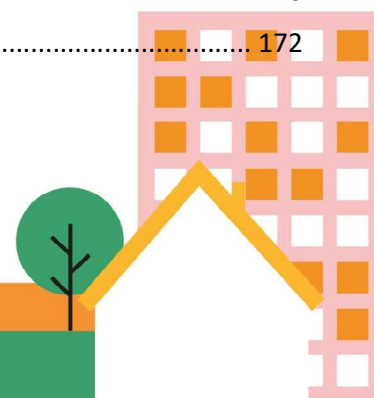
Woonstede bouwt aan welzijn



24 mei 2024

Inhoud

Voorwoord	3
1. Bouwen aan voldoende betaalbare woningen	5
2. De woonruimteverdeling in Ede, Scherpzeel en Wageningen	12
3. Bouwen aan vitale wijken met aandacht voor mensen met een zorgvraag	15
4. Bouwen aan duurzame en kwalitatief goede woningen	25
5. Bouwen aan een sterke organisatie met hart voor de huurder & oog voor de omgeving	34
6. Onze financiën in 2023	46
7. Risicomanagement 2023	68
8. Governance	75
9. Raad van Commissarissen	79
10. Jaarrekening	94
Balans voor resultaatbestemming	95
Winst-en-verliesrekening	96
Kasstroomoverzicht	97
Toelichting op de jaarrekening	99
Beleidswaarde	114
Toelichting op de balans	119
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	131
Gescheiden balans voor resultaatbestemming	141
Gescheiden winst-en-verliesrekening	143
Gescheiden kasstroomoverzicht	144
11. Overige gegevens	146
Statutaire resultaatbestemming	146
Goedkeuring jaarstukken 2023	147
Vaststelling jaarstukken 2023	147
Controleverklaring onafhankelijk accountant	148
Bijlagen	161
Bijlage 1: Tabellen woonruimteverdeling 2023	161
Bijlage 2: Overzicht VvE's	170
Bijlage 3: Kengetallen 2019-2023	172



Voorwoord

Als er iets is dat we als 75-jarige organisatie vorig jaar bewezen hebben, dan is het wel dat we springlevend zijn. We kijken terug op een prachtig (jubileum)jaar. Het lukte ons om elke werkdag minstens één huis te bouwen, en dat al voor het tweede jaar op rij. Door al die nieuwe huizen verhuisden er veel mensen, ook in de huizen die er al waren. Meer dan ooit. Daar zijn we elke dag druk mee.

We voerden het tweehurenbeleid in, zodat alle huizen voor alle inkomensgroepen bereikbaar zijn; we richtten een woonzorgzone in waardoor je in één wijk kan huren zonder zorg tot intensieve zorg; we verduurzaamden weer bijna 450 woningen en hebben veel in voorbereiding. We hoefden gelukkig maar één huurder te ontruimen, ondanks dat het voor veel mensen financieel gezien een zwaar jaar was. En bovenal: we zijn bij heel veel huurders achter hun voordeur geweest. Niet alleen voor onderhoud, maar vooral voor inkomensondersteuning, passend wonen, zorg en welzijn. Of gewoon voor een praatje.

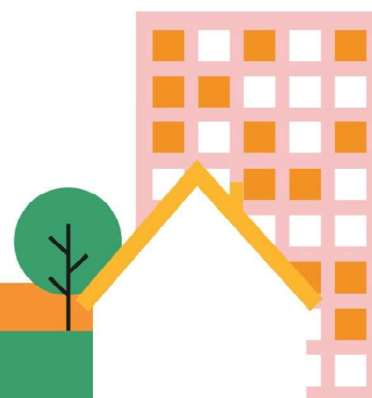
Het jaar 2023 was ook het jaar waarin we onze organisatiestructuur aanpasten, ons lieten visiteren, een medewerkersonderzoek hielden en vijfendertig nieuwe collega's verwelkomden. Zo bouwen we verder aan een ijzersterke organisatie, die elke dag een beetje beter wordt. Dat werd beloond met het label World Class Workplace! En we verdienden een 'goed' op elk onderdeel van de visitatie.

Het was ook een intens jaar. In maart woedde er brand in de Elskampflat. Dat zorgde voor veel schade, maar ook voor saamhorigheid in de flat. In augustus overleed een collega. We leefden intens mee.

Door het jaar heen vierden we onze verjaardag samen met huurders, medewerkers en partners. Met hulp van relaties stelden we pakketten voor de voedselbank samen; er was een lintjesregen voor bewoners; een fantastisch feest om onze geweldige vrijwilligers in het zonnetje te zetten; een foto- en kunstwedstrijd; en we vierden met medewerkers een zonovergoten Woonstede-festival.

Als ik terugdenk aan onze geschiedenis, dan zie ik dat Woonstede altijd vernieuwend is geweest. Ook het komende jaar belooft weer een hoop: een nieuwe huisstijl, een start met het vernieuwen van ons ERP-systeem, een leiderschapstraject en natuurlijk heel veel plannen in onze wijken en met onze huurders. Samen met onze collega's en betrokken partners bouwen we in 2024 verder aan het welzijn van onze huurders.

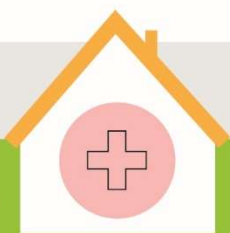
24 mei 2024
Marco de Wilde
directeur-bestuurder



In het jaar 2023:



Realiseerden we
1 woonzorgzone.



Kregen bijna 400 woningen
planmatig onderhoud.



Verduurzaamden we
bijna 450 huizen



Sloten we 1.125 nieuwe huurcontracten af.

ooo

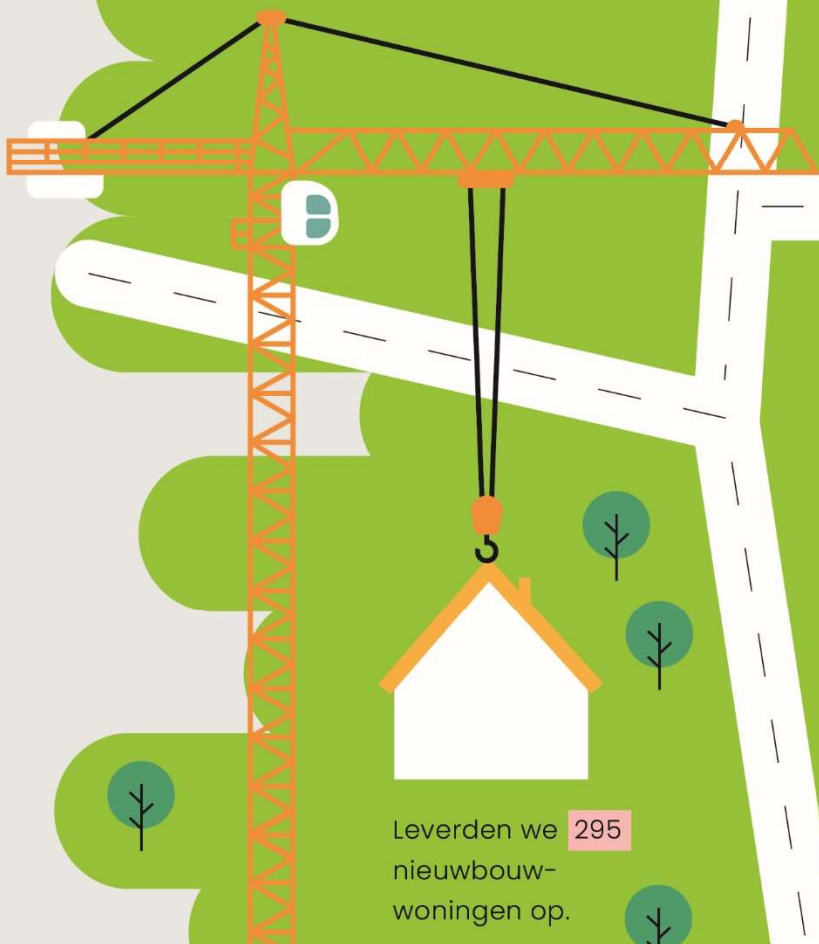
Betaalden we ruim
16.000 facturen
van leveranciers.



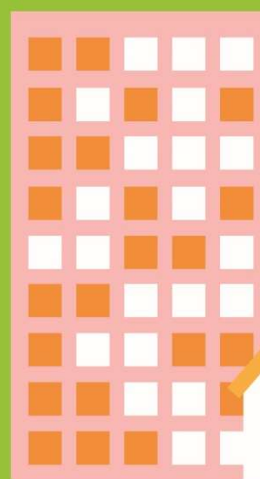
Werken 18 woonconsulenten en
wijkbeheerders aan vitale wijken.

Beantwoordden we 49.000
binnengekomen telefoongesprekken.

Waren we in gesprek
met onze huurders en
organiseerden 5
luisterpanels.



Leverden we 295
nieuwbouw-
woningen op.



Verhuurden we ongeveer 12.000
betaalbare woningen.

1. Bouwen aan voldoende betaalbare woningen

Beschikbaarheid

Wat is onze meerjarige koers?

De wachttijden voor een woning zijn lang en lopen op. We merken dat het (te) lang wachten op een huis het welzijn van woningzoekenden negatief beïnvloedt. De gemeente Ede ziet een nieuwbouwopgave tot wel 15.000 extra woningen tot 2040. Als daarvan 30% sociale huur is, dan zijn dat 4.500 extra sociale huurwoningen. De gemeente Scherpenzeel wil ongeveer 850 extra woningen tot 2040. Als daarvan 28% een sociale huurwoning wordt, zijn dat 236 extra sociale huurwoningen. Wij gaan voor de realisatie van die opgave. We zoeken naar manieren om nog meer woningen toe te voegen.

Onze ambitie? Elke werkdag een huis (en liever nog meer)!

Nieuwe woningen

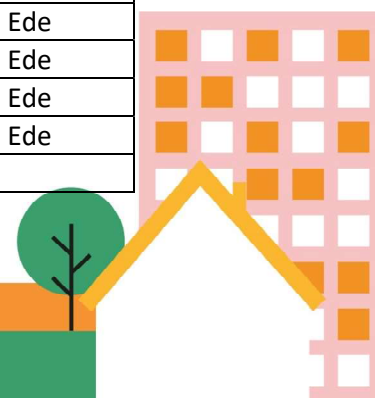
We leverden 295 woningen op in 2023. De doelstelling van 1 woning per werkdag haalden we dus. We sloopten twee woningen en de woonwinkel in Scherpenzeel om de bouw van nieuwe woningen mogelijk te maken. Ook kochten we vier woningen aan. We zijn enorm blij dat we dit resultaat haalden. De geplande 383 nieuwbouwwoningen haalden we niet omdat:

- bouwplannen vertraging oplopen door bezwaren tegen de omgevingsvergunningen;
- er te weinig ambtenaren bij gemeenten en provincie zijn om alle procedures en onderzoeken (flora, fauna, stikstof) te doorlopen;
- het projectontwikkelaars meer tijd kost om kopers te vinden voor hun nieuwbouwwoningen. Zij willen eerst 70% voorverkocht hebben, voordat ze beginnen met bouwen;

De huizen die we hierdoor niet opleverden, leveren we volgend jaar op.

In 2023 opgeleverde projecten	Aantal	Type woning	Gemeente
Soembahof	8	Beneden-bovenwoningen	Ede
Enka H2	112	Appartementen met lift	Ede
Loevenstein	48	Appartementen met lift	Ede
Loevestein gebouw 3	40	Appartementen met lift	Ede
Wetro	6	Grondgebonden (tijdelijke woningen)	Scherpenzeel
Van Essenkazerne	24	Appartementen met lift	Ede
Kernhem B Scherf 2	7	Laagbouw	Ede
Kernhem B scherf 4a	11	Laagbouw	Ede
Kernhem B scherf 4b	5	Laagbouw	Ede
Kernhem scherf 3	12	Appartementen met lift	Ede
Kernhem scherf 3	6	Laagbouw	Ede
Kolkakkerbuurt fase 3	16	Appartementen met lift	Ede
Totaal	295		

Tabel 1 Nieuwbouwprojecten 2023



Ten opzichte van onze doelstelling (383 nieuwbouwwoningen) schuiven 71 woningen door naar 2024: 24 woningen in de Dorpsstraat in Scherpenzeel, 40 woningen in Scherf 1 van Kernhem B in Ede en 7 woningen van het Wetropact-project in Scherpenzeel. Voor het project Kolkakkerbuurt fase 3 waren er al 17 woningen in 2022 opgeleverd.

Zachte plannen

We weten voor de komende jaren welke zachte bouwplannen er zijn. Die stemden we met de gemeenten af, omdat ook ambtenaren nodig zijn om onze bouwplannen te realiseren. Verder hebben we in beeld welke projecten hinder ondervinden van stikstof en netcongestie. Onderstaande bouwplannen hebben we opgenomen in de begroting 2024.

Voor 2024 geplande projecten	Aantal	Type woning	Gemeente
Kernhem B Scherf 1	40	Appartementen met lift	Ede
De Weijdelaar / Dorpsstraat	24	Appartementen met lift	Scherpenzeel
Vierzinnen/Nieuwstraat	24	Appartementen met lift	Scherpenzeel
Van Dijkeplein	25	Appartementen met lift	Ede
Kernhem B scherf 7	5	Laagbouw	Ede
Elias Beekmankazerne	42	Appartementen met lift	Ede
Brinkstraat	9	Appartementen zonder lift	Ede
Flexwonen	30	Appartementen zonder lift	Ede
Klein Haversteeg	5	Appartementen met lift	Ede
Aankoop Kreelse zand	28	Appartementen met lift	Ede
Totaal	232		

Tabel 2 Begrote nieuwbouwprojecten 2024

Grondposities

We overleggen met gemeenten en marktpartijen over de overname van bouwgrond en bouwlocaties. We kochten bouwgrond van de gemeente Ede.

Aan- en terugkopen

In 2023 kochten we 29 woningen uit Koopgarant terug. Bij Koopgarant heeft de koper een aanbestedingsplicht en Woonstede een terugkoopplicht.

Daarnaast kochten we een uitgeponde woning terug. Bij uitponding wordt een woning zonder voorwaarden verkocht. Deze woning ligt in een rij die we weer volledig in huur willen hebben. De woning verhuurden we weer in 2023.

Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal kochten we al aan en voor een deel hebben we een aankoopplicht. In 2023 kochten we vier appartementen aan. Per 31 december 2023 geldt de aankoopplicht nog voor drie appartementen en een garage. Met een eigenaar van een appartement en drie eigenaren van een garage maakten we (nog) geen afspraken over de aankoop. **Verkopen**

De afspraak met huurdersorganisaties en gemeenten is om maximaal 25 woningen in uitpond te verkopen. We verkochten 25 woningen in uitpond (en kochten er 1 aan die we eerder hadden uitgepond).



In 2023 verkochten we geen woningen in Koopgarant. In Vrije Koop (terugkooprecht) verkochten we 15 woningen. Bij Vrije Koop heeft de koper een aanbiedingsplicht en heeft Woonstede een terugkooprecht.

We verkochten in totaal 39 woningen in Ede en 1 in Scherpenzeel. Het resultaat van nieuwbouw, sloop, aankopen en verkopen staat in de onderstaande tabel

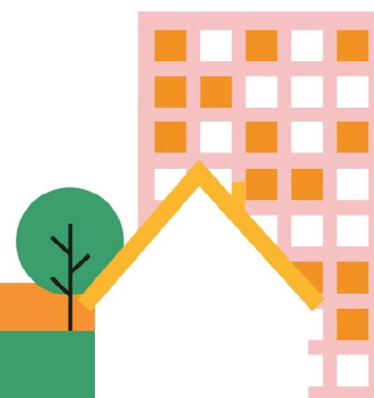
Het aantal woningen met een terugkoopplicht daalde met 29 woningen. Van 958 per 31 december 2022 naar 929 woningen per 31 december 2023. Daarnaast steeg het aantal woningen met een terugkooprecht met 15 woningen naar 217. Deze 1.146 woningen kunnen we te zijner tijd terugkopen, omdat we een terugkoopverplichting hebben óf omdat we recht van eerste koop hebben. Deze woningen blijven beschikbaar voor sociale huur of sociale koop.

Ontwikkeling woningvoorraad Woonstede	Gerealiseerd	Begroot
Opgeleverde nieuwbouw	295	383
Aankoop (excl. Koopgarant)	4	2
Sloop	-2	-97
Totaal huurwoningen	297	288
Aankoop Uitpond	1	0
Verkoop Uitpond	-25	-25
Uitpond	-24	-25
Aankoop Koopgarant	29	27
Verkoop Koopgarant	0	-25
Aankoop Vrije koop	0	0
Verkoop Vrije koop	-15	0
Verkoop onder Voorwaarden	14	2
Totaal inclusief Koopgarant	287	265

Tabel 3 Ontwikkeling woningvoorraad 2023

Woonstede totaal	Classificatie		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Koopgarant 31-12-2022	817	141	958
Terugkoop koopgarant	-27	-2	-29
Koopgarant 31-12-2023	790	139	929

Tabel 4 Stand van zaken koopgarant 2023



Betaalbaarheid

Wat is onze meerjarige koers?

De betaalbaarheid van wonen draagt bij aan het woongeluk en het welzijn van onze huurders. We willen gelijke slagingskansen voor iedereen. Elke woning is bereikbaar en betaalbaar voor de doelgroep. Hierdoor spreiden de inkomensgroepen zich over ons woningbezit. Dat is goed voor de diversiteit in wijken en buurten. Betaalbaarheid gaat ook over huishoudsamenstelling, inkomsten, servicekosten en (energie)kosten. We ondersteunen huurders bij het beperken van hun woonlasten. Het vangnet voor mensen met een laag inkomen en geldproblemen is groot en divers. Wij helpen onze huurders gebruik te maken van voorzieningen.

Onze ambitie? Betaalbare huren voor al onze huurders & (woon)lastenverlaging voor onze meest kwetsbare huurders.

Tweehurenbeleid

Bij de invoering van passend toewijzen (in 2016) kwam de nadruk op de goedkoopste woningen voor de primaire doelgroep te liggen. De laatste jaren werd duidelijk dat dit zorgde voor een hogere slaagkans voor de primaire doelgroep. Maar nu heeft ook de secundaire doelgroep het financieel moeilijk.

Daarom verruimden we in 2023 het tweehurenbeleid. Alle woningen met een streefhuur onder de liberalisatiegrens wijzen we volgens het tweehurenbeleid toe. Iedereen die onder de inkomensgrens valt, mag per 1 april 2023 op alle woningen reageren. Afhankelijk van het inkomen en de huishoudgrootte verlagen we de huur naar de bijpassende aftoppingsgrens. Iedereen krijgt gelijke kans op elke woning. Het toewijzen van een woning doen we natuurlijk nog steeds op basis van inschrijftijd op Huiswaarts.

Gelijke kansen voor beide doelgroepen heeft meer positieve effecten. Bij ruim 95% van de hoogbouwappartementen had de primaire doelgroep voorrang. Per saldo werden bijna alle appartementen in de hoogbouw verhuurd aan de primaire doelgroep. Dat gaf een scheve verdeling van de (financiële) draagkracht van huurders over de verschillende woningtypen. De verdeling van de actief woningzoekenden bestaat uit ongeveer tweederde primaire doelgroep en éénderde secundaire doelgroep. Na de invoering per 1 april 2023 is de instroom in de hoogbouw ook volgens die verdeling. De verdeling van de in 2023 verhuurde woningen naar doelgroepen, staat hieronder.

	Verhuringen			
	Totaal 2022		Totaal 2023	
Primair	730	72,0%	754	68,6%
Secundair	249	24,6%	342	29,2%
Hoger inkomen	35	3,5%	29	2,2%
Totaal	1.014	100%	1.125	100%

Tabel 5 Verdeling verhuringen naar doelgroep 2022-2023

Huurverhoging en -verlaging

In 2023 was er de wettelijke huurverlaging. Alle huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimuminkomen, kregen een huurverlaging tot € 575,03. In totaal verlaagden we bij ruim 3.700 huurders de huur. De gemiddelde verlaging was ruim € 56 per maand. Daarnaast kregen huurders uit de Wethoudersbuurt (97 woningen) en huurders van een woning met energielabel E, F of G (180 woningen) geen huurverhoging. Ongeveer 6.500 huurders kregen een generieke (inflatievolgende) huurverhoging per 1 juli van 2,6%.



Door de huurverlaging bij 3.700 huurders kreeg Woonstede ruim € 200.000 huur per maand minder. De huurverhoging van 2,6% bij ongeveer 6.500 huurders leverde ongeveer € 100.000 huur per maand extra op. Per saldo wordt er per maand dus ongeveer € 100.000 minder huur geïnd dan voor de huuraanpassing in 2023.

Huursomstijging

De huursomstijging van Woonstede is de gemiddelde netto huurstijging per 1 januari 2024 ten opzichte van 1 januari 2023. Het Rijk bepaalde de maximale huursomstijging op 2,6%. De huurders die een huurverlaging kregen, worden buiten de berekening van de huursom gehouden.

Ook de huursomstijging van de geliberaliseerde huurcontracten en de huurharmonisatie gaat niet mee in de berekening. Onze gemiddelde huursomstijging komt daarmee in 2023 op 2,52%. We bleven dus onder de maximaal toegestane huursomstijging van 2,6%.

Op 31 december 2023 was de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssysteem gemiddeld € 963 per maand. Onze gemiddelde netto huur was per 31 december 2023 € 600 per maand (afgerond op hele euro's). Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 62,3%. Dit geldt alleen voor de zelfstandige woningen. In 2022 was dit percentage 69,8%.

Bezwaren

Van alle vragen en bezwaren over de huurverhoging behandelde de Huurcommissie uiteindelijk vijf bezwaren. In één geval werd het bezwaar toegewezen, omdat er ook een verzoek tot huurverlaging op grond van onderhoudsklachten werd toegewezen. Hier verviel de huurverhoging. Twee bezwaren behandelt de Huurcommissie nog. In twee gevallen oordeelde de Huurcommissie dat de aangezegde huurverhoging redelijk was.

Voorzieningenwijzer

In het eerste kwartaal van 2023 startten we met de Voorzieningenwijzer¹ en de inzet van een Consulent Financieel Maatwerk. Het kostte veel energie om met bewoners in gesprek te komen over de Voorzieningenwijzer en de gemiddelde opbrengst was klein. In een half jaar benaderden we 351 huishoudens (via brief en telefoon). Daarvan deden we met 79 bewoners een financiële check. Veertig van hen bleken recht te hebben op gemiddeld € 309 per jaar aan gemeentelijke regelingen. Uiteindelijk vroegen hiervan dertig huurders een regeling aan, die deels zijn toegekend.

De inzet van de Voorzieningenwijzer wordt door huurders enorm gewaardeerd en er blijkt veel behoefte aan contact en informatie op allerlei terrein. Toch besloten we om in januari 2024 te stoppen met de inzet van de Voorzieningenwijzer en de Consulent Financieel Maatwerk. We concluderen dat we met deze aanpak een groot sleepnet hebben met een kleine vangst. In plaats van de voorzieningenwijzer besteden we veel aandacht aan de verschillende financiële regelingen op onze website. We intensiveren onze samenwerking met de maatschappelijke partners die onze huurders ondersteunen bij financiële hulp.

Energievoucher en energiecoach

De energieprijzen waren in 2023 hoog. Dat raakt ons allemaal, maar zeker onze huurders. Daarom zette Woonstede – in nauwe samenwerking met de gemeente Ede – in op het verminderen van energiearmoede, onder andere door het inzetten van de energiecoaches en de energiebox. Bewoners werden schriftelijk en met koffie- en inloopmomenten geattendeerd op een gratis energiegesprek en een gratis Energiebox met een inhoud ter waarde van € 229. Ook tijdens Woonstede on tour – ter ere van onze 75^{ste}-verjaardag – waren de energiecoaches van de partij om huurders te informeren. In totaal brachten de energiecoaches 474 individuele adviesrapporten uit in 2023.

¹ De Voorzieningenwijzer is een digitaal hulpmiddel met daarin alle gemeentelijke regelingen, zorgverzekeringen, energieleveranciers en toeslagen.



In augustus 2023 ontvingen onze huurders een Woonstede-tegoedbon van € 55 om energiebesparende producten te kopen. Tot en met december 2023 zijn 3.102 tegoedbonnen ingewisseld. Dat is een mooie score en we ontvingen positieve reacties op deze actie. Maar 6.900 huurders maakten nog geen gebruik van het aanbod. We brengen ons aanbod daarom in 2024 opnieuw onder de aandacht en als het budget onbenut blijft kijken we naar andere manieren om huurders te helpen bij de besparing van energie.

Huurachterstand

Twee medewerkers houden zich dagelijks bezig met het voorkomen en oplossen van betalingsachterstanden. Zij zoeken zo snel mogelijk contact met huurders die problemen hebben om de huur te betalen. We houden niet star vast aan regels, maar kijken met de huurder naar de best passende oplossing voor het betalingsprobleem. Waar nodig verwijzen we door naar hulpverlenende instanties.

Het jaar 2023 was voor veel mensen financieel gezien een zwaar jaar. Het aantal huurders met een betalingsachterstand lag gemiddeld gezien wat hoger dan in 2022. Ook de hoogte van de achterstand lag in 2023 hoger dan in het jaar daarvoor.

	Per 31 december 2022		Per 31 december 2023	
Tijdsduur	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)
Tot en met 1 maand	330	120.198	390	124.033
Tot en met 2 maanden	72	68.111	109	105.328
Tot en met 3 maanden	34	51.938	41	65.983
Tot en met 4 maanden	18	43.404	22	48.213
Tot en met 5 maanden	13	36.113	12	34.149
Tot en met 6 maanden	7	27.547	8	27.203
Tot en met 7 maanden	2	9.260	7	27.123
Tot en met 8 maanden	2	7.034	6	29.348
Tot en met 9 maanden	1	5.913	2	10.247
Tot en met 10 maanden	1	7.627	1	3.816
> 12 maanden	0	0	1	7.563
Totaal	480	377.145	599	483.007

Tabel 6 Huurachterstanden 2022-2023 (incl zakelijke huurders)

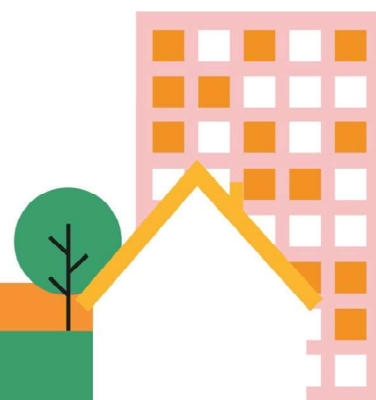
De totale huurachterstand 2023 ten opzichte van de bruto jaarhuur is gestegen ten opzichte van de huurachterstand 2022. De totale achterstand bedroeg eind 2023 € 483.007. Dat is 0,56% van de bruto jaarhuur. We vinden deze stijging niet zorgelijk. Het aantal huurders nam toe en de achterstand werd veroorzaakt doordat we de afrekeningen van de stookkosten pas eind van het jaar konden sturen. We verwachten dan ook dat de achterstand weer daalt naar het gemiddelde niveau.

We maken onderscheid tussen de huurachterstand van onze woningen en ons maatschappelijk en zakelijk vastgoed. Ook maken we onderscheid tussen huurachterstand en betalingsachterstand (bijvoorbeeld aangebrachte voorzieningen in de woning). De zakelijke achterstand was eind december 2023 hoger dan in 2022, wat vooral veroorzaakt wordt door de late afrekening van de stookkosten. De totale *betalings*achterstand (exclusief de zakelijke huurders) bedroeg eind 2023 € 461.646. Dit bedrag is inclusief openstaande facturen voor andere zaken dan de huur. Kijken we naar de *huur*achterstand (exclusief zakelijke huurders) dan bedroeg deze € 359.431. Onze interne doelstelling om de zuivere huurachterstand onder de € 350.000 te houden haalden we daarmee net niet. Het aantal zittende huurders met een achterstand is, met name door de afrekeningen van de stookkosten, gestegen, net als de gemiddelde huurachterstand.

Huisuitzettingen

Woonstede hanteert huisuitzettingen (vanwege huurachterstanden en/of overlast) als uiterste middel. Ontruimde huurders krijgen altijd een tweede kans als de huurschuld en overige kosten betaald zijn. Indien nodig stellen we aanvullende voorwaarden, zoals een tijdelijke huurovereenkomst of bewindvoering en/of budgetbeheer. Huurders die uitgezet zijn volgend op overlast kunnen via Huiswaarts reageren op een woning. Woonstede beoordeelt per geval of we een tweede kans bieden en onder welke voorwaarden. Een begeleidingsovereenkomst maakt daar altijd deel van uit.

In 2023 werd aan twaalf huurders ontruiming aangezegd vanwege huurachterstand. In één geval ontruimden we de woning daadwerkelijk. Dat is net zoveel als in 2022.



2. De woonruimteverdeling in Ede, Scherpenzeel en Wageningen

Woonruimteverdeling

Je kan bij een woningcorporatie in de Foodvalley huren als je ingeschreven staat bij Huiswaarts. Daar worden woningzoekenden geregistreerd en de woningen geadverteerd. Ruim vijfduizend mensen uit Ede en Scherpenzeel zoeken actief een huis. Bij Huiswaarts reageren ruim 16.500 mensen actief op huizen in onze regio. Actief wil zeggen dat zij minimaal één keer in 2023 op het woningaanbod reageerden.

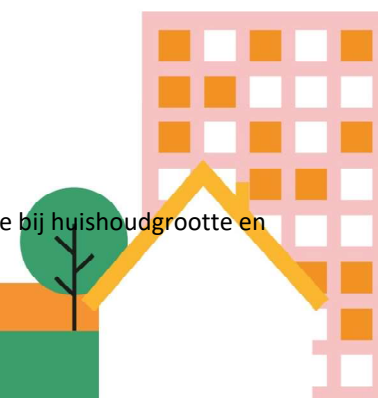
Ingeschreven woningzoekenden						
	Bij Huiswaarts		Uit gemeente Ede		Uit gemeente Scherpenzeel	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Doelgroep	56.150	88,9%	17.666	88,9%	1.052	89,5%
Overig	7.007	11,1%	2.197	11,1%	124	10,5%
Totaal	63.157	100,0%	19.863	100,0%	1.176	100,0%
Actief woningzoekenden						
	Bij Huiswaarts		Uit gemeente Ede		Uit gemeente Scherpenzeel	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Doelgroep	14.991	90,6%	4.434	91,7%	254	92,7%
Overig	1.563	9,4%	399	8,3%	20	7,3%
Totaal	16.556	100,0%	4.833	100,0%	274	100,0%

Tabel 7 Ingeschreven en actief woningzoekenden

Woonstede bood in 2023 aan 1.122 woningzoekenden een nieuw thuis. We moeten minimaal 92,5% van de woningen met een huur tot en met de liberalisatiegrens van € 808,06 verhuren aan de (primaire en secundaire) doelgroep. In 2023 waren dat éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625. Zie Bijlage 1 voor de omschrijving van de verschillende doel- en inkomensgroepen. Van onze nieuwe huurders behoorde 97,3% tot die doelgroep. We voldoen dus ruim aan het vereiste. In Bijlage 1 staat een gedetailleerd overzicht van de toewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs.

Ook moet Woonstede aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen van de huurtoeslag minimaal 95% van de verhuringen passend toewijzen.² Van de 704 verhuringen die getoetst zijn, werd 700 keer passend toegewezen. Dat is 99,4%.

² Onder passend toewijzen verstaan we een huurwoning met een huurprijs onder de bij huishoudgrootte en inkomen horende aftoppingsgrens.



Aantal toewijzingen per huishoudinkomen				
Inkomensklasse	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
1 persoonshuishouden t/m € 44.035	689	28	5	722
1 persoonshuishouden vanaf € 44.036	11		1	12
Meerpersoonshuishouden t/m € 48.625	357	11	2	370
Meerpersoonshuishouden vanaf € 48.626	18			18
Eindtotaal	1.075	39	8	1.122

Tabel 8 Toewijzingen naar huishoudinkomen 2023

In 2023 werd van 738 woningen de huur opgezegd. In onderstaande tabel staan de aantallen en de mutatiegraad per gemeente weergegeven.

Opgezegde woningen per gemeente				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Aantal opzeggingen	689	40	9	738
Mutatiegraad	6,8%	6,2%	10,2%	6,8%
% geadverteerd	61%	63%	0%	60%
Aantal geadverteerde woningen	420	25	0	445

Tabel 9 Opgezegde woningen per gemeente

Niet alle vrijgekomen woningen worden geadverteerd op Huiswaarts. Van de 738 opgezegde woningen zijn 293 woningen (40%) niet geadverteerd. Deze 40% opgezegde woningen zijn via de gemeentelijke urgentie-regeling, voordrachtrecht van zorgorganisaties, huisvesting van statushouders, tijdelijke verhuur of via verkoop bij een nieuwe bewoner terechtgekomen. De huizen die niet werden geadverteerd, zijn als volgt verdeeld:

De woningen die niet werden geadverteerd zijn als volgt verdeeld				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Urgentie (incl. WMO/WVG)	43	3	0	46
Voordracht/woningruil	90	9	9	108
Statushouders	64	1	0	65
Verkoop	19	0	0	19
Tijdelijke verhuur	53	2	0	55
Totaal	269	15	9	293

Tabel 10: overzicht niet-geadveteerde woningen per gemeente 2023

Van de huizen die in 2023 verhuurd werden staat in onderstaande tabel de gemiddelde inschrijfduur en het gemiddeld aantal reacties. Hier zit ook de verhuurde nieuwbouw bij (die overigens voor een deel al in 2022 werden geadverteerd).

Aantal reacties en inschrijfduur				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Gemiddeld aantal reacties	256	193	n.v.t.	251
Gemiddelde benodigde inschrijfduur in maanden	91	144	n.v.t.	95

Tabel 11 Gemiddeld aantal reacties en gemiddelde inschrijfduur in maanden

Statushouders

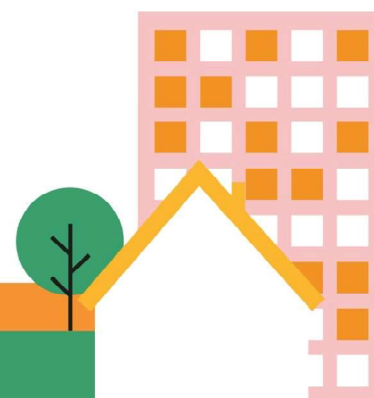
We hebben in 2023 65 woningen ter beschikking gesteld voor de huisvesting van statushouders (64 in Ede en 1 in Scherpenzeel). In combinatie met de gezinshereniging in eerder ter beschikking gestelde woningen kregen 203 statushouders woonruimte (191 in Ede en 12 in Scherpenzeel). De taakstelling van de Gemeente Scherpenzeel werd gehaald, die van de Gemeente Ede niet. De reden dat de taakstelling in Ede niet is gehaald, is dat het aantal aanmeldingen van het COA een gedeelte van het jaar stagneerde.

Taakstelling Statushouders					
	Saldo 2022	Taakstelling 2023	Per saldo te huisvesten	Gehuisvest	Saldo 2023
Gemeente Ede	-20	263	243	191	52
Gemeente Scherpenzeel	-13	24	11	12	-1

Tabel 12 Stand van zaken taakstelling huisvesting statushouders 2023

Studentenhuisvesting

Onze Wageningse collega-corporatie Idealis verzorgt de huisvesting van studenten in Ede. Idealis huurt drie woongebouwen van Woonstede aan de Hoefweg in Ede; goed voor 260 studentenkamers.



3. Bouwen aan vitale wijken met aandacht voor mensen met een zorgvraag

Vitale wijken

Wat is onze meerjarige koers?

Een vitale wijk is een veilige, prettige leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt. Waar mensen zich uitgenodigd voelen om mee te doen en we samen werken aan duurzaam samenleven. Onze huurders zijn onze belangrijkste partner. Zij zijn de ervaringsdeskundigen in hun wijk en maken onderdeel uit van onze ambitie om de vitaliteit en veerkracht in wijken te behouden of te verbeteren. Iedereen heeft op zijn eigen manier iets bij te dragen, ongeacht leeftijd, zorgvraag, achtergrond of gezinssamenstelling. Om dat talent te herkennen leren we onze huurders graag beter kennen. Daar investeren we in. We investeren ook in de relatie met onze professionele partners.

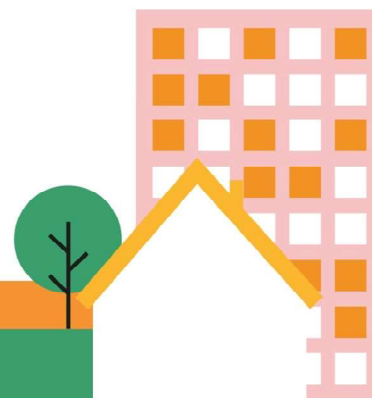
Onze ambitie? Onze huurders waarderen de vitaliteit van hun wijk met een 8

Personele inzet

Sinds september 2023 zetten we geen zeven maar acht wijkbeheerders in. We doen deze investering omdat we leefbaarheid in onze wijken belangrijk vinden. Vier van de acht wijkbeheerders zetten we in bij de hoogbouw. Zij worden voor 70% gefinancierd vanuit de servicekosten en houden dagelijks toezicht op het schoon, heel en veilig houden van de gebouwen. De andere wijkbeheerders zetten we zowel in op gebouwen als op laagbouw en middelhoogbouw in Ede, de dorpen en Scherpenzeel. Ook ons team van woonconsulenten groeide in 2023. Deze inzet is nodig door onder andere zwaardere problematiek, veel casussen met onbegrepen gedrag (verwarde personen) en de uitbreiding van de woningvoorraad. Ook twee sociaal projectmedewerkers maken onderdeel uit van het team. Zij begeleiden de huurders bij grote planmatige onderhoudsprojecten en in herstructureringsprojecten. Deze intensieve werkzaamheden in en om de woning hebben veel impact op een bewoner. Daarom vinden we het belangrijk dat we vanuit participatie en in verbinding met onze huurders deze ontwikkelingen doorlopen.

Sociale kaart

We ontwikkelden in 2023 met een uitgebreid bewonersonderzoek in de Groevenbeek de eerste contouren van een sociale kaart: een overzicht van de interesses, talenten en uitdagingen van huurders in één complex. De sociale kaart biedt ons een inzicht in de kansen en uitdagingen binnen een complex en vormt de basis voor het verbeteren van de leefbaarheid.



Levendige plint

Bij het beantwoorden van de vraag ‘wat is een levendige plint (begane grond van hoogbouw)?’ besloten we een ander concept te kiezen: placemaking.³ We betrokken een partner met expertise op dit gebied. Met hen stelden we een strategie Vitale woonomgeving op. Deze strategie helpt ons bij het maken van weloverwogen keuzes op locaties waar placemaking een wens of optie is. Placemaking heeft nu een plaats in onze strategie. We hebben de intentie om dit concept op onze nieuwbouwlocatie aan het WorldFoodCentre voor het eerst toe te passen.

Achter de voordeur in de hoogbouw

In samenwerking met de gemeente Ede organiseerden we in 2023 een ondersteuningstraject voor bewoners in Hoogbouw Ede-Zuid. We doen dit samen met projectbureau Achter de Voordeur (ADV). Sinds januari 2023 benaderden we alle bewoners van de flats De Elskamp en Stroomberg in het project Achter de Voordeur (outreaching maatschappelijk werk). Tussen de tachtig en negentig procent van de bewoners is bereikt en meer dan de helft heeft baat bij hulp op het gebied van financiën, voedsel, kleding, onderwijs, gezondheid, werk, wonen en welzijn, zorg en activering. We werken succesvol samen met Malkander en de gemeente Ede in dit project. Samen organiseerden we op 30 november 2023 een bijeenkomst met wijkprofessionals om onze succes- en verbeterpunten te delen. Daarnaast gingen we aan de slag met aanbevelingen over de uitstraling van de flats.

In de tweede helft van 2023 startte Achter de Voordeur met gesprekken in de Stroombergflat. De inzet van Achter de Voordeur loopt parallel met de planvorming van de acht hoogbouwflats in deze wijk (Gebiedsvisie Hoogbouw Ede-Zuid) en zetten we ook in 2024 voort.

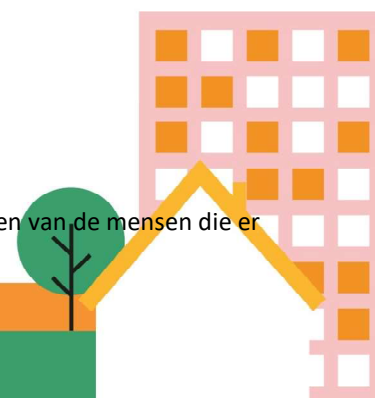
Overlast en leefbaarheid

Over het algemeen neemt het aantal overlastmeldingen af, behalve in de wijk Ede-Zuid. In deze wijk valt op dat er in het nieuw opgeleverde gebouw aan de Akulaan al relatief veel meldingen komen. Daarom vinden wij het belangrijk om aanwezig te zijn in de gebouwen waar veel nieuwe mensen komen wonen. De maatschappelijke trend dat mensen minder tolerant zijn, zien we ook terug in onze gebouwen. Ondanks dat het aantal meldingen afneemt, is de aard van veel meldingen complexer geworden. Bewoners met onbegrepen of verward gedrag, en vaak multiproblematiek, vragen meer aandacht en inzet om te komen tot een oplossing. Zowel vanuit Woonstede als van onze partners. Gelukkig hoefden we maar één bewoner vanwege overlast te ontruimen.

We kregen 24 meldingen van woonfraude. Dat is over de jaren gezien gemiddeld. We onderzochten alle meldingen en ondernamen actie bij aangetoonde woonfraude. In dertien gevallen ging het om vermoedens van onjuiste bewoning, bij zeven woningen was geen sprake van hoofdbewoning en drie keer was sprake van onderverhuur. Bij één melding ging het om prostitutie.

Tot september 2023 registreerden we bijna alle meldingen van huurders als overlast. Overlast van geluid, de tuin, vervuiling en psychisch. Deze rubrieken onder Overlast dekten niet altijd de lading van de melding. Daardoor was er ook een enorme categorie ‘Overig’. Dit kon beter en duidelijker. Daarom pasten we dit aan. We hebben hierdoor meer inzicht en zetten onze wijkbeheerders en woonconsulenten gericht in.

³ Placemaking is het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en het leven van de mensen die er gebruik van maken.



Tot 1-9	Vanaf 1-9			
Overlast	Beheer/leefbaarheid:	Woonfraude:	Bewoning:	Overlast:
Geluid	Achterpaden	Drugs	Bedrijf aan huis	Afwijkend gedrag
Vervuiling	Fietsen/kinderwagens op galerij	Geen hoofdbewoning	Housing First	Burenruzie
Tuin	Illegale ZAV	Hennep	Huisbewaarder	Overlast van dieren
Psychisch	Schade/vernieling	Onderverhuur	Inwoning	Geluidsoverlast
Overig	Vervuiling portiek	Prostitutie	Medehuurder	Meervoudige problematiek
			Noorderzon	Parkeren
			Overlijden (met/zonder erven)	Stank
				Tuin
				Verslaving
				Vervuiling

Maatschappelijk budget

Woonstede stelt voor het leefbaar houden en maken van buurten en wijken een maatschappelijk budget beschikbaar. Hiervan betalen we onze 50%-bijdrage aan buurtbemiddeling en uitgaven die gericht zijn op de verbetering en bevordering van het gebruikersgemak van ontmoetingsruimten. Van het maatschappelijk budget is € 125.000 begroot voor het leefbaarheidsfonds. In 2023 investeerden we veel in het participatieprogramma (zie blz. 43).

Leefbaarheidsfonds

Het Leefbaarheidsfonds is er speciaal voor initiatieven van huurders die het wonen in de buurt of wijk prettiger of leuker willen maken. Huurders kunnen een financiële bijdrage vragen voor een activiteit of een idee. Veelal gaat het om het stimuleren van ontmoeten, samenzijn en het verbinden van huurders onderling.

Huurders weten het leefbaarheidsfonds steeds beter te vinden. In 2021 waren er zeven aanvragen, met een totaal van € 3.127,50. In 2022 verdubbelde het aantal aanvragen en werd een bedrag van € 4.316,60 uitbetaald. Afgelopen jaar beoordeelde de commissie maar liefst 23 aanvragen en zegde in totaal € 7.340,11 aan financiële ondersteuning toe.

Elke maand komt een onafhankelijke commissie bijeen om de aanvragen te beoordelen aan de hand van een aantal criteria. De commissie bestaat uit een huurder, een vertegenwoordiger van een welzijnsorganisatie, twee vertegenwoordigers van de Huurdersbond Ede e.o. en twee medewerkers van Woonstede. Omdat er veel vergaderd wordt over relatief kleine bedragen evalueren we eind 2023 of dit anders kan. De uitkomsten hiervan vertalen we in 2024 naar een efficiëntere aanpak.



Leefbaarheidsfonds	
Omschrijving	Bedrag
Partnerbijdrage	€ 10.000
Camerabeveiliging nieuwbouw	€ 2.516
Huur ontmoetingsruimten	€ 15.921
Bijdrage bewonerscommissies	€ 16.330
Participatieprogramma	€ 81.836
Overig	€ 9.283
Totaal	€ 135.526

Tabel 13 Overzicht uitgaven leefbaarheidsfonds 2023

Vrijwilligersorganisaties: samen kom je verder

Bouwen aan welzijn kunnen we niet alleen. We werken daarom nauw samen met partners die een positieve bijdrage leveren aan het leven en wonen van huurders van Woonstede en aan de leefbaarheid in buurten en wijken waar Woonstede woningen verhuurt.

Dat is de reden dat wij ook in 2023 vrijwilligersorganisaties Stichting Dien je Stad en Stichting Present financieel steunden. Deze partijen verrichten activiteiten met en voor onze bewoners om hun welzijn en de leefbaarheid te vergroten. In 2023 bedroeg onze financiële ondersteuning van deze vrijwilligersorganisaties € 10.000.

Resultaten Stichting Present

In 2023 pakte Present Ede 105 projecten op. 79 van deze projecten waren in een woning van Woonstede. Naast deze projecten was er ook een pakkettenactie in december. Verreweg de meeste van deze pakketten kwamen terecht bij huurders. In totaal zetten 308 vrijwilligers zich in voor huurders van woningen van Woonstede. Veel van de projecten zijn complex. Dit kan te maken hebben met de bewoners die eigenlijk geen hulp willen of durven toe te laten. Maar het heeft ook te maken met het type hulpvraag.

Wat met name opvalt ten opzichte van 2022 is dat er veel meer vragen vanuit Ede-Zuid (hoogbouw, Maandereng, Rietkampen en hoogbouw Enka) kwamen. Het laat zien dat mensen met een klein netwerk en beperkte financiën meer nodig hebben dan alleen een goede woning.

Resultaten Dien je Stad

Vanuit Netwerk Dien je Stad, één van de vijf projecten, worden klussen gedaan en sociale bezoeken gebracht. Daarvoor maakten 650 jongeren ruim 1.740 vrijwilligersuren bij ongeveer 800 huurders.

Buurtbemiddeling Ede

In 2023 kwamen er 106 meldingen bij buurtbemiddeling Ede binnen. Dit zijn er enkele minder dan in 2022 (110). Ede loopt hiermee in de pas met de rest van onze regio (Barneveld, Wageningen, Renkum) want ook hier kwamen er minder meldingen binnen dan in voorgaande jaren. Het aantal complexe casussen is onverminderd hoog. In deze casussen spelen psychische, cognitieve, culturele of een combinatie van deze factoren, een rol. Het actief meedenken van burens in oplossingen is dan veel gevraagd. Buren verwachten dat buurtbemiddelaars hun problemen oplossen of de burens aanspreken op hun gedrag. Bewoners kunnen of willen hun eigen aandeel in het conflict soms niet zien.

Bijna de helft van alle aanmeldingen bij buurtbemiddeling komen van Woonstede. Voor doorverwijzers is het belangrijk om de mogelijkheden van buurtbemiddeling te kennen.

De opvallendste verandering is de toename van klachten op het gebied van ongewenst gedrag. Denk hierbij aan pesten, intimidatie, schelden en verbaal geweld. In 2022 betrof dit 17% van alle meldingen, in 2023 23%. Ook landelijk is deze toename te zien. Veruit de meeste klachten komen door geluidsoverlast. Dit is net als in voorgaande jaren bijna de helft van alle meldingen.



Uitgaande van 103 afgehandelde meldingen komt buurtbemiddeling Ede uit op een slagingspercentage van 64%. Hierbij gaat buurtbemiddeling uit van alle aangemelde zaken, dus ook de zaken waarbij de 1e of 2e partij bemiddeling weigert.

In de jaarrapportage (aantal klachten per wijk) lees je dat de meeste meldingen buurtbemiddeling (20%) uit de wijk Ede-West komen, dit was ook voorgaande jaren het geval. De meeste doorverwijzingen vanuit Woonstede komen uit Bennekom. De mededeling dat bewoners eerst zelf een stap met buurtbemiddeling moeten zetten draagt bij aan een oplossing die voor beide partijen aanvaardbaar is en de zelfredzaamheid van burgers wordt hiermee vergroot.

Buurtbemiddeling Scherpenzeel

Veel inwoners van de gemeentes Barneveld en Scherpenzeel vinden Buurtbemiddeling Barneveld-Scherpenzeel goed. Het aantal aanmeldingen in Scherpenzeel ligt hoger dan in 2022. Een trend die zich in 2023 voortzet is dat casussen complexer worden. Ook mensen met psychische problematiek blijven langer zelfstandig (eventueel met begeleiding) wonen en dat levert nogal eens moeilijke casussen op.

<i>Kwantitatieve opbrengsten</i>	<i>Prestatie 2022</i>	<i>Prestatie 2023</i>
Meldingen uit Scherpenzeel	6	13
Slagingspercentage van de bemiddelingen	68	69
Aantal vrijwillige buurtbemiddelaars	10	9

Tabel 14 Overzicht buurtbemiddeling Scherpenzeel 2022-2023

Feest op de Nationale dag van de Vrijwilliger

We koesteren iedereen die zich vrijwillig inzet. Of dit nou een grote rol is of een kleine: alle inzet doet ertoe. Dat is dan ook precies de reden dat we dit jaar, op onze 75^{ste} verjaardag, alle vrijwilligers in het zonnetje hebben gezet. Op 7 december, de Nationale dag van de Vrijwilliger, verwelkomden we maar liefst 125 vrijwilligers voor een avondje uit.

Kamergewijze verhuur

Ook in 2023 gingen we door met de 'kamergewijze verhuur' in onze hoogbouwflats in Ede-Zuid en Veldhuizen. Woonstede verhuurde in totaal 19 woningen kamergewijs aan statushouders. Er zijn 8 woningen in Ede-Veldhuizen en 11 woningen in Ede-Zuid waarbij per woning aan drie individuele statushouders een kamer wordt toegewezen.

De gemeente Ede zorgt voor de begeleiding van de statushouders.. Zij schakelen hierbij Vluchtelingenwerk, Lindenhout en Praktijk HSN in. Met HSN werd in 2023 de samenwerking verlengd voor een periode van 3 jaar.

Herstructureringsprojecten in Ede

De ontwikkelingen voor de nieuwbouw van de Wethoudersbuurt zijn in volle gang. Tijdens inloopbijeenkomsten lieten we alle oud-bewoners en omwonenden zien en meedenken over hoe de toekomstige wijk eruit komt te zien. De woningen die leegkwamen verhuurt Livable met een tijdelijke huurovereenkomst. In augustus 2023 zegden we de nog vaste huurovereenkomsten op met een opzegtermijn van een half jaar. In oktober 2023 ontvingen alle tijdelijke huurders een huuropzegging.

Gebiedsgericht werken Veldhuizen

In juni 2023 startten we met de pilot Gebiedsgericht Werken in Ede-Veldhuizen. Gebiedsgericht werken houdt in dat een integraal team bestaande uit collega's uit de teams Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering intensief samenwerkt met partners en collega's in het werkgebied Ede-Veldhuizen en zich inzet voor onze huurders. Door deze focus en centralisatie van werkzaamheden verbinden zij zich beter met elkaar en de omgeving. Het team weet wat er leeft in het gebied, ziet en hoort wat de impact is van de keuzes die wij, de gemeente of onze bewoners maken. En is daardoor beter in staat



om op basis van data, informatie-uitwisseling en intuïtie, de ontwikkeling van het gebied te monitoren en daar waar nodig, voor de bocht bij te sturen.



Figuur 1 Doelen gebiedsgericht werken Veldhuizen

Na een opstartfase van drie maanden, waarin gewerkt is aan een gebiedsactieplan, startte het team met de uitvoerende fase. In deze fase wordt er, samen met huurders uit de wijk, gewerkt aan het verbeteren van de leefbaarheid, participatie en huurderstevredenheid.

Positieve verhalen uit de buurt

Als we het hebben over leefbaarheid of vitale wijken gaat het vaak over problemen, overlast of andere negatieve zaken. Maar er zijn in onze buurten en wijken ook heel veel positieve dingen. Hieronder een greep uit de positieve activiteiten en initiatieven van het afgelopen jaar.

Social Sofa

Een aantal bewoners uit de Burgenwijk kregen een garage in bruikleen waarin ze samen een bank mozaïeken. Het idee is om zo burens met elkaar in contact te brengen, maar ook om daarna ook echt te gaan zitten op deze 'social sofa'. Zo komen en blijven ze met elkaar in contact. We verwachten dat de bank half 2024 klaar is. De bank plaatsen we op het plein van de Vanenburg.

Wijkschouw Velden en Beken

Samen met onze huurders, kopers, de gemeente en Malkander ging het gebiedsteam Ede-Veldhuizen de wijk in om een wijkschouw te houden. Het idee is om de straten in de wijken Velden en Beken meer aandacht te geven. Hier hadden wij tot medio dit jaar geen inzet van een wijkbeheerder, waardoor de indruk bij onze huurders is/was dat dit gebied wel wat extra aandacht kan gebruiken. De uitkomsten van de wijkschouw worden verwerkt in het gebiedsactieplan en samen met huurders uitgewerkt en uitgevoerd.

Muurschildering Bellefleur

Deze muurschildering, of mural, naar een idee van Astrant bracht kunstenaar Iota begin mei 2023 aan. Het thema van de mural is Airborne en het ontwerp kwam in overleg met bewoners tot stand.

Ontmoetingsruimte Langenhorst

Omdat we ontmoeting en dialoog niet genoeg kunnen stimuleren, maakten we in 2023 ook het begin met een ontmoetingsruimte in de Langenhorst. Sleuteloverdracht is begin 2024.



Achterpad flat De Brugge

Tijdens een groot onderhoudsproject viel op dat bewoners gebruik maakten van de achterzijde van de flats (hond uitlaten etc). Na het project legden we een achterpad om contact te bevorderen en levendigheid aan de achterkant van de flat te creëren.

Brandveiligheid Van Eeckelenflat

Helaas komt zelfdoding vanaf onze flats voor. Bewoners vragen ons daarom flats minder toegankelijk te maken. We organiseerden een informatieavond om bewoners te informeren over brandveiligheid en wat dit bijvoorbeeld betekent voor de toegankelijkheid in en rondom de flat.

Spreekuur bewoners in Ede-Zuid

Sinds februari 2023 zijn bewoners elke woensdag tussen 14.00 – 15.00 uur welkom in Cultura als zij vragen hebben aan Woonstede. Dit kan over van alles gaan (huur, leefomgeving, andere woning etc). Het is een pilot om te kijken of laagdrempelig aanwezig zijn in de wijk werkt. Begin 2024 evalueren we hoe het ging.

Staatsliedenbuurt Lunteren

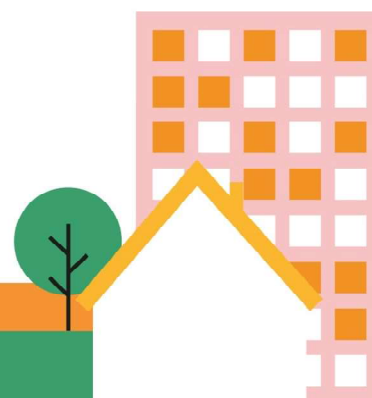
Binnen de woonblokken is een speelveld (gemeentegrond) waar een pad omheen loopt. Een groep bewoners, zowel huurders als kopers, maakte zich hard om het speelveld te vernieuwen. Omdat dit niet aan de voorwaarden van het Leefbaarheidsfonds voldoet heeft de groep de financiering door gemeente/fondsen en een sponsorloop rond gekregen. Het veld heeft nu nieuwe toestellen en gras. Woonstede legde toen direct het slechte pad opnieuw aan en trok het pad door. Resultaat: een compleet nieuw binnenterrein/ontmoetingsplek dat bewoners bijhouden.

Kortere lijnen in Scherpenzeel

In Scherpenzeel was geen structureel overleg over overlast in relatie tot zorg. Omdat bleek dat er vaak zorg in het spel is bij overlast, sluit de woonconsulent aan bij een nieuw periodiek overleg met zorg, gemeente (wmo) en het sociaalteam.

Dromen over de omgeving in Bennekom

Het buurtcomité, de bewonerscommissie, Opella, Malkander en de woonconsulent praatten over de woonomgeving, het betrekken van de buurt en het gebruik van de gebouwen. In 2023 startten we met een inventarisatie van initiatieven en activiteiten waarbij huurders, kopers en cliënten van Opella elkaar kunnen versterken en ondersteunen.



Wonen & Zorg

Wat is onze meerjarige koers?

Iedereen heeft recht op een thuis. Voor sommigen is dat door een zorg- of hulpvraag een grotere uitdaging dan voor anderen. Deze groep groeit. Daarom verbinden we wonen en zorg. Dat doen we in de huidige woning als dat kan. Als dat nodig is doen we dat in een meer geschikte woning in een omgeving met voorzieningen die aansluiten bij de behoefte van onze huurders. We noemen dit woonzorgzones.

Het uitgangspunt is dat onze huurders zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in hun vertrouwde huis en omgeving. Verhuizen is pas aan de orde als de huurder dat wenst of de zorg dat noodzakelijk maakt. Dat betekent ook dat we de netwerken in onze wijken intensiveren, zodat we zo dicht mogelijk op de (ontwikkeling van de) zorgvraag van de mensen zitten. Dat daagt ons uit om creatief te zijn met de inzet van huizen, thuiszorg, intramurale zorg en inzet van medewerkers in zorg, welzijn en huisvesting. De zorg is daarbij de verantwoordelijkheid van onze partners, zij zijn te gast in het huis van onze huurder. Het wonen is de taak van Woonstede.

Onze ambitie? Het aantal huurders dat woont in een woning die aansluit bij hun (toekomstige) zorg- of hulpvraag groeit

Inventarisatie (toekomstige) zorg- of hulpvraag

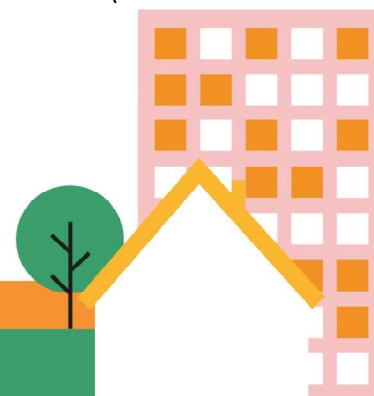
In onze woningen wonen ruim 2.500 huurders met een WMO-indicatie. Dat weten we met dank aan de gemeente Ede. Ongeveer 11,5% van onze huurders heeft een indicatie, waarbij dit percentage hoger is in de seniorencomplexen. We maken jaarlijks inzichtelijk hoe de zorgvraag onder onze huurders zich ontwikkelt.

Seniorenadviseur

Alle 75+ers en een gedeelte van de 65+ers in Veldhuizen benaderden we voor een gesprek met de seniorenadviseur. Dat leidde tot negentig huisbezoeken. Een derde van de bezochte senioren huurders woont nog geschikt. Hun gesprek is gericht op voorbereiden op de toekomst. Tweederde van de bezochte senioren huurders bleek niet geschikt te wonen. Meestal is de oplossing verhuizen naar een geschikte woning. Bij dertien huurders waren woningaanpassingen voldoende om weer geschikt te wonen. In 2023 hielpen we elf senioren naar een geschikte woning. Gemiddeld werd er voor deze elf huurders 1,44 instrumenten uit de toolbox ingezet om te kunnen verhuizen naar een geschikt huis. Bijvoorbeeld hulp bij verhuizen of het (tijdelijk) behouden van de oude huur. Daarnaast verwezen we 32 keer naar de provinciale verhuissubsidie. Voor 41 huishoudens geldt dat zij nog niet verhuisd zijn, maar ook nog niet geschikt wonen. Zij zoeken zelfstandig via Huiswaarts of worden bemiddeld door Woonstede.

Stallingen

Steeds meer huurders maken gebruik van een scootmobiel of driewiel fiets om mobiel te blijven. We gaven circa € 130.000 uit om stallingen te maken of aan te passen bij onder andere Veldzicht, Magnoliaaan, Kleefsehoek, Zuiderkroon, Edisonstraat, Agaatstraat, Narcisse en Rose (Ernst Casimirlaan), De Roosebrink en Patrijsplein.



Woonzorgzones

In 2023 realiseerden we in Ede-Veldhuizen de eerste woonzorgzone.⁴ Door de oplevering van het woon-zorggebouw aan de Victoriastein bieden we in deze wijk nu alle soorten woningen en dienstverlening. Van wonen zonder zorg tot en met het verpleeghuis, bewoners in Ede-Veldhuizen kunnen, als zij dat willen, hun hele wooncarrière in de wijk blijven wonen. Deze woonzorgzone realiseerden we met het opleveren van Loevestein gebouw 3, een locatie waar zelfstandig wonen met zorg mogelijk is. We realiseerden dit samen met zorgverlener Vilente. Zij leveren hier passende zorg thuis en zorgen voor een vitaal en betrokken leefklimaat waar bewoners samen kunnen komen en leven.

In 2023 startten we met de ontwikkeling van de tweede woonzorgzone. Dit doen we in de gemeente Scherpenzeel. Na de oplevering van de nieuwbouw aan de Dorpsstraat hebben we ook hier een woonzorgzone gerealiseerd.

Locatie	Organisatie	Aantal woningen
Agaatstraat Ede	Fokus	12
Opaalstraat Ede	Compleet Mensenwerk	13
Bospoort Ede	Careander	12
Leeghwaterstraat Ede	Johanitter opvang	26
Meidoornlaan, Ereprijs en Wilgeroosje Bennekom	Eleos	4
Hoefweg Ede	RIBW	11
Barones van Lyndenlaan Bennekom (Machtella)	Opella	33
Hendrik van Poelwijcklaan Bennekom (Cornélie)	Opella	101
Oost-Breukelderweg Bennekom (Walraven)	Opella	68
Veldjesgraaf en Rietstraat Ederveen	Opella	20
Smachtenburgerhof Harskamp (Metje)	Opella	10
Pollenstein Ede (De Pleinen)	Vilente	9
Victoriastein Ede	Vilente	40
Brummelweg Otterlo (Eureka)	Dorpscoöperatie Otterlo	28
Hoefweg Ede	Malkander (Kamers met Kansen)	20
Kleine Schoorsteenplein Ede	STOER	8
Hof van Sint Pieter Bennekom (Timanshof)	Stichting Zuid-Veluwe	103
Hofrustlaan Bennekom (Aleidahof)	Stichting Zuid-Veluwe	50
Rooseveltweg Wageningen (Rosenbrink)	Stichting Zuid-Veluwe	88
Erasmusstate, Hegelstate en Kantstate Ede	Centraal Wonen Wonenwij	46
Staatsliedenbuurt en Groene Hart Lunteren	Moluks Platform	68
Vijverlaan Scherpenzeel	Zorggroep ENA	21
Parklaan Scherpenzeel	Experiment Weijdelae	24
	Totaal	815

Tabel 15 Overzicht woningen met voordrachtrecht

⁴ Een gebied rond een zorgvoorziening bijvoorbeeld een verpleeghuis. In dit gebied kunnen zorgverleners optimaal zorg verlenen. In de toewijzing van woningen in zo'n zone wordt rekening gehouden met de zorgvraag van huurders.



Woningtoewijzing

Naast de directe verhuur aan zorg- en welzijnsorganisaties heeft Woonstede ook afspraken op het gebied van voordrachtrecht. Dit recht kenden de gemeenten toe en staat vermeld in de huisvestingsverordening. Als een woning vrijkomt, draagt de organisatie een huurder voor. Hierdoor behoudt de woning de functie waarvoor deze bedoeld en ontwikkeld is. Toegankelijkheid
Van de totale portefeuille is vijftig procent een nultredenwoning. We hanteren hierbij de definitie nultredenwoningen van Aw (Autoriteit woningcorporaties) uit 2018.

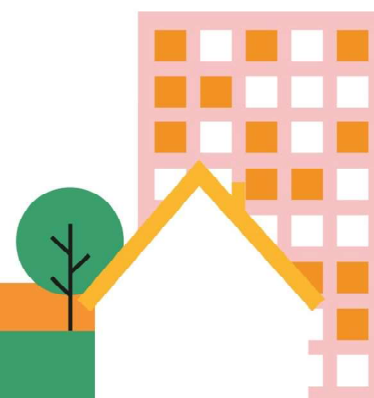
Hieronder staat hoeveel woningen we hebben (A) voor verschillende doelgroepen en de toewijzingen aan die doelgroepen in 2023 (B). Zie Bijlage 1 voor een uitsplitsing naar gemeente. We wezen in 2023 232 nultredenwoningen toe aan 55+’ers. Daarvan waren er vijftig woningen met zorg.

Totaal Woonstede			
A	Soort woning	Jaar 2023	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	5.389	2.241
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2023
	Specifieke doelgroepen	2.521	232
	Aangepaste woning	25	3

Tabel 16 Toewijzing specifieke doelgroepen

Housing First

In 2023 stelden we op basis van de prestatieafspraken met de gemeente tien woningen voor Housing First beschikbaar. De selectie is nauwkeurig. Hierdoor zijn niet alle 10 woningen toegewezen. Begin 2023 woonden er vier kandidaten via Housing First. In 2023 huisvestten we vier nieuwe kandidaten. In 2023 is één kandidaat succesvol van een tijdelijk huurcontract met begeleiding overgegaan naar een reguliere huurovereenkomst. Er is hard gewerkt aan de toestroom van nieuwe geschikte Housing First kandidaten.



4. Bouwen aan duurzame en kwalitatief goede woningen

Duurzaamheid en Kwaliteit

Wat is onze meerjarige koers?

Door verduurzaming en betere kwaliteit van bestaande woningen verhogen we het comfort, verlagen we de energievraag én dragen we bij aan meer woontevredenheid. We werken daarmee ook aan het welzijn van toekomstige generaties.

Onze nieuwbouwwoningen zijn van goede kwaliteit. Bestaande woningen upgraden we gefaseerd, waardoor de kwaliteit van de woningen op een hoger niveau komt dan toen ze destijds werden gebouwd. Het uitgangspunt is dat iedereen zich thuis voelt in zijn eigen woning, de woontevredenheid is overal even hoog. Woontevredenheid gaat ook over trots en herkenbaarheid. Daarom kijken we naar de esthetiek van woningen en woongebouwen en werken we aan een groene woonomgeving. Dit zorgt voor een aantrekkelijke wijk waar mensen graag willen wonen. Met onze aanpak sluiten we aan bij de wensen van bewoners.

Onze ambities? We besparen 5% CO₂ per jaar & onze huurders geven een 7,5 voor woontevredenheid, dat is een half punt hoger dan landelijk gemiddeld

Verduurzaming

We startten in 2023 met het isoleren van 428 woningen (naar het niveau Standaard of Toekomstklaar⁵) en het gedeeltelijk isoleren van 153 woningen. Deze projecten lopen door in 2024. In deze projecten installeren we naar verwachting ongeveer 1.250 zonnepanelen. Ook startten we met het aardgasloos maken van 264 woningen.

In 2023 verduurzaamden we 39 huizen aan de Ranonkellaan in Ede tot de (isolatie)standaard. Alle bewoners koken nu elektrisch. De woningen zijn geïsoleerd, hebben zes zonnepanelen en CO₂-gestuurde mechanische ventilatie. Ook 199 woningen in de Staatsliedenbuurt in Lunteren verduurzaamden we tot energielabel A. Dit project loopt in 2024 en 2025 door.

De verduurzaming van 207 woningen in de Indische buurt stelden we uit: we namen afscheid van de uitvoeringspartner; er is nog geen ontheffing Wet natuurbescherming van de provincie Gelderland; en verdere verduurzaming van de 104 woningen die we in 2014 al eens verduurzaamden vinden we financieel niet verantwoord. De andere 103 woningen verduurzamen we in 2024 wel en krijgen zonnepanelen.

In 2023 ronden we het project planmatig onderhoud en verduurzaming van 196 grondgebonden woningen in de Velden en Beken af. De woningen zijn op dezelfde manier verduurzaamd als de Staatsliedenbuurt. Ook hier geldt dat de woningen misschien niet het label 'toekomstklaar' halen. Dat komt omdat de definitie pas half 2023 duidelijk werd en dit strenger bleek dan we vooraf dachten. We haalden wel het energielabel A.

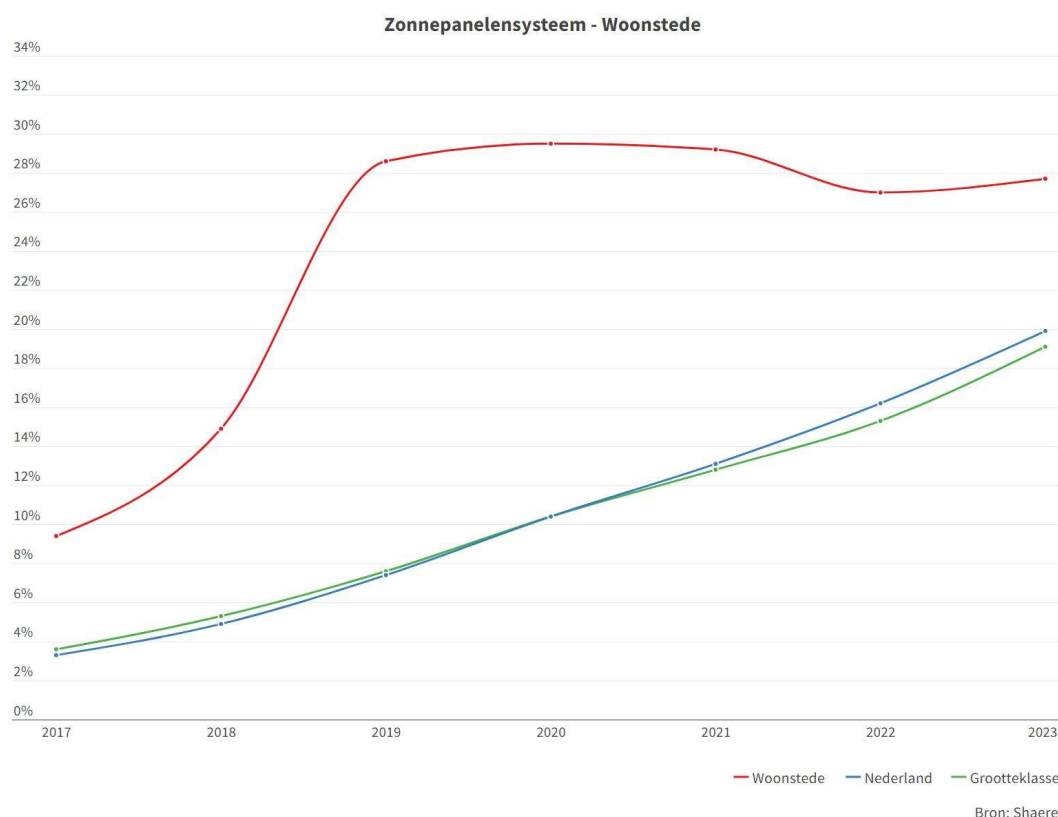
⁵ Standaard is bedoeld om de CO₂-uitstoot te beperken en om huurders te beschermen tegen hoge energielasten. In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over deze Standaard. In 2050 moeten alle woningen, bestemd voor verhuur, hieraan voldoen. Woningcorporaties moeten tot en met 2030 675.000 woningen zodanig isoleren, dat ze aan bepaalde normen voldoen. Dat noemen we toekomstklaar isoleren.



Door onvoldoende capaciteit op het elektriciteitsnetwerk startten we in 2023 niet met het aardgasloos maken van 264 appartementen in de twee Mariëndaalflats (Bellevue en Bellefleur). De verwachting is dat Liander in 2024 het elektriciteitsnetwerk zo heeft verzwakt, dat de bewoners worden aangesloten op het warmtenet en elektrisch kunnen gaan koken. Een meerderheid van de bewoners stemde hiermee al in.

Ranonkellaan plaatsten we 220 zonnepanelen. Zodoende nam het percentage woningen dat zonnepanelen heeft toe.

De 'dip' in 2021 in onderstaande figuur met de ontwikkeling van het percentage woningen met zonnepanelen werd veroorzaakt door de fusie met woningcorporatie Plicht Getrouw. Deze corporatie had een lager percentage huizen met zonnepanelen, daarom zakte het gezamenlijk percentage iets.



Figuur 2 Benchmark percentage zonnepanelensysteem

In de

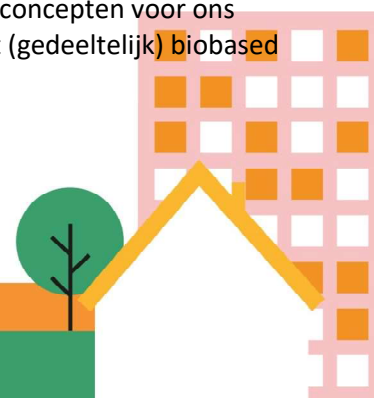
Pilot

circulair bouwen

Onze voorbereidingen om een flat aan de Tooroplaan CO₂-neutraal op te toppen leidde niet tot een uitvoeringsplan. Met de betrokken partner kwamen we helaas niet tot een goed CO₂-neutraal plan.

CO₂-neutraal bouwen en onderhouden

We ontdekten in 2023 dat er verschillende (biobased) modulaire houtbouw concepten voor ons interessant kunnen zijn. Die vergelijken we in 2024. Hetzelfde geldt voor het (gedeeltelijk) biobased isoleren van bestaande woningen.



Klimaatadaptatie

Als corporatie doen we mee met het project 'hitte in huurwoningen' van de provincie Gelderland. Het doel van het project is om op een effectieve manier de hitte buiten de woning te houden. Het begint bij 'meten is weten'. We vragen bewoners voor en na een technische ingreep naar hun bevindingen. Het doel is overzicht te krijgen welke maatregelen werken en welke niet.

BKT- en ZAV-beleid

We pasten ons BKT-beleid aan. De huurder krijgt meer kwaliteit en keuzevrijheid. Als een badkamer, keuken en toilet een bepaalde leeftijd heeft, kan de huurder zelf een afspraak maken om die te laten vernieuwen. Daarnaast vervangen we badkamers, keukens en toiletten ook planmatig vanaf een bepaalde leeftijd.

Sinds 1 juli zijn er 142 nieuwe Self Service Scenario's beschikbaar waarmee huurders direct online antwoord krijgen op hun ZAV-aanvraag. Naar verwachting is nog maar in tien procent van de aanvragen beoordeling door een medewerker nodig.

Vergroenen en ontstenen Veldhuizen

In onze pilot gebiedsgericht werken brachten we de belangrijkste doelen in beeld. Dit doel heeft geen prioriteit. We vergroenen tuinen op een later moment.

Verduurzaming van 'gespikkeld' bezit

In het project Ranonkellaan ervaren we dat weinig kopers mee willen verduurzamen. Het project leerde ons en de gemeente Ede veel. De gemeente gaat informeren over leningen en subsidies. Wij overwegen maatregelen om kopers te verleiden toch mee te den. Vaak gaat het om woningen die wij onder voorwaarde verkochten. Dat heet latent bezit. Wij hebben er dus ook belang bij dat deze worden verduurzaamd.

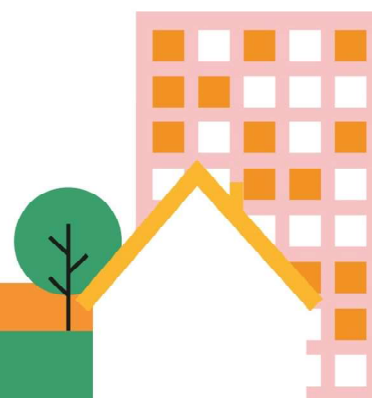
De verduurzaming van VvE's bleek eveneens lastig afgelopen jaar. Verduurzaming kan alleen maar op gebouwniveau en vaak heeft de VvE niet genoeg gespaard voor verduurzaming. Vaak zijn het ook VvE's met maar weinig andere eigenaren.

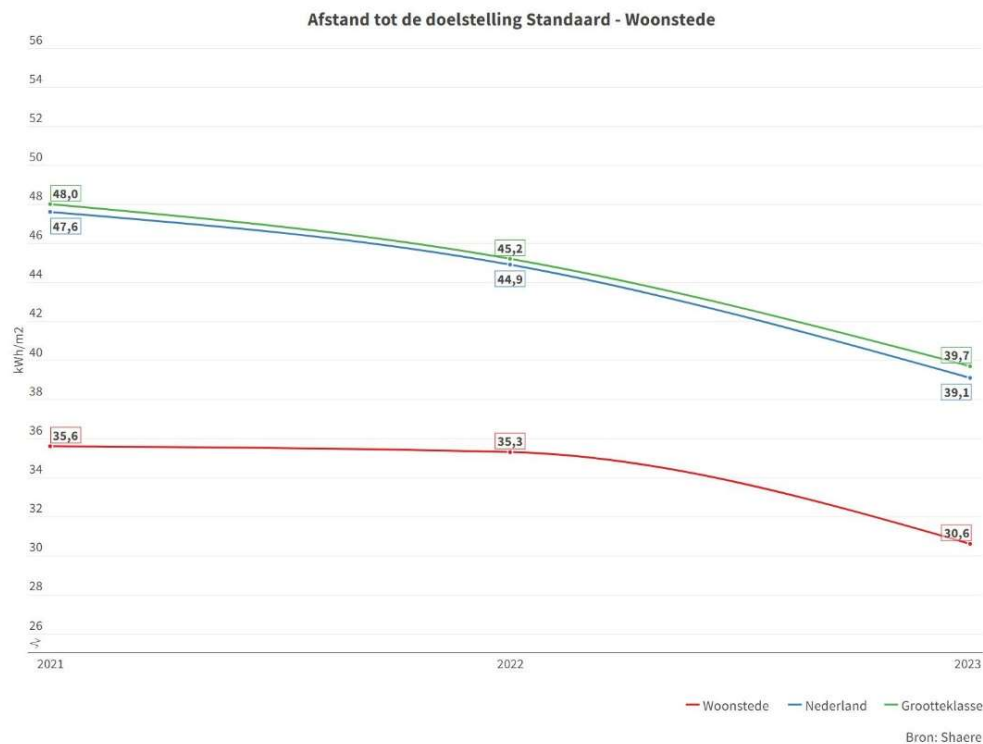
Duurzaamheid: benchmarkresultaten

Tot en met 2021 werd de verduurzaming door Aedes gemeten op basis van de Energie Index (Ei). Vanwege het klimaatakkoord en de nieuwe methodiek voor het bepalen van de energetische prestatie sinds 1 januari 2021 (NTA 8800), wijzigde de methodiek van de Aedes benchmark. Vanaf 2021 bestaat het model uit de volgende indicatoren:

De isolatieprestatie

De isolatieprestatie: afstand tot doelstelling de (isolatie)standaard. De overheid benoemde een isolatiestandaard, waaraan de corporatiewoningen in 2050 moeten voldoen. In de Aedesroutekaart is per complex en voor de portefeuille opgenomen wat de afstand is tot de standaard.

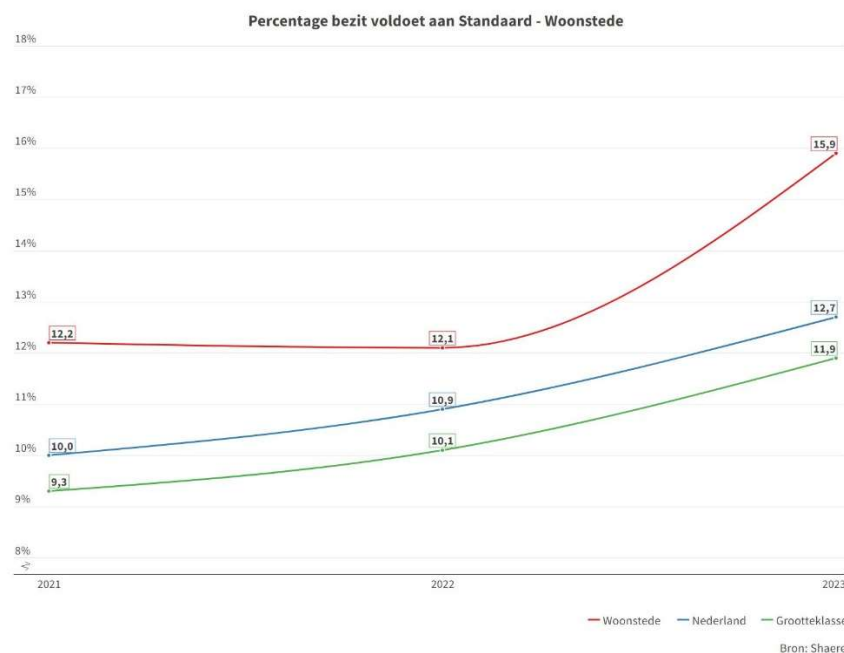




Figuur 3 Benchmark afstand tot isolatieprestatie Standaard

De gemiddelde afstand tot de Standaard daalt vanaf 2022 weer behoorlijk. Dat komt door enkele verduurzamingsprojecten die we in 2023 opleverden. Ook de nieuwbouw die we in 2023 opleverden draagt hieraan bij.

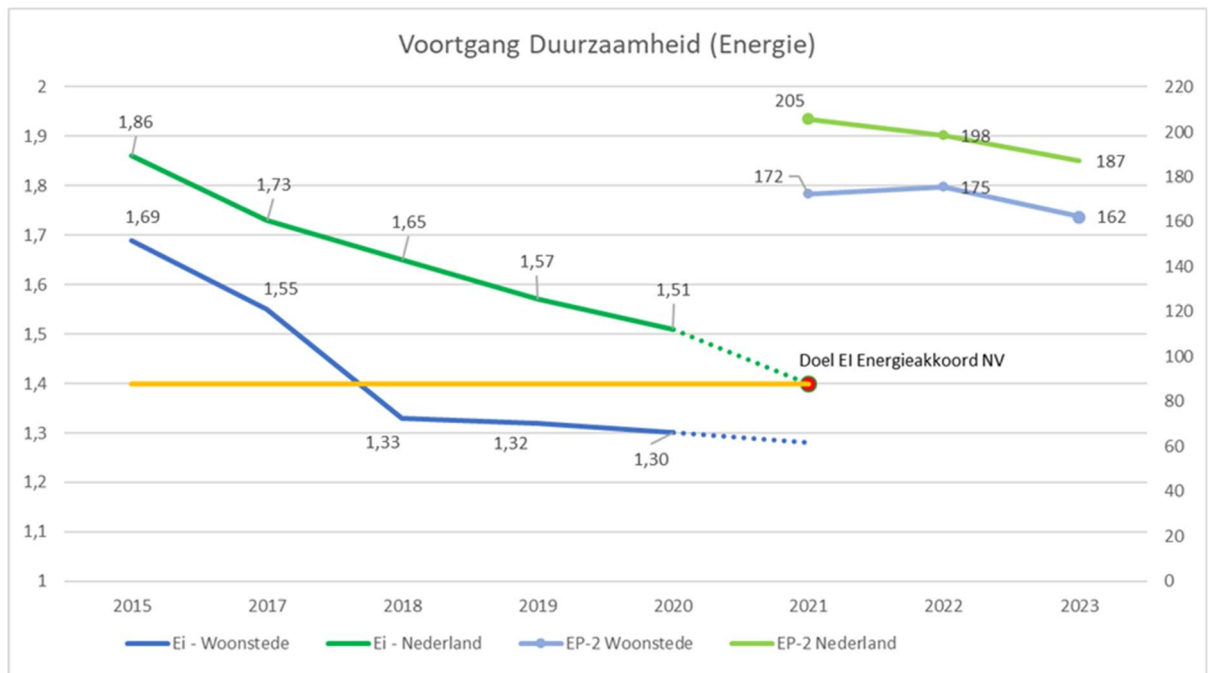
In de volgende grafieken, percentage bezit dat voldoet aan de Standaard en de energetische prestaties, zie je hetzelfde beeld.



Figuur 4 Benchmark percentage bezit isolatieprestatie Standaard

De Energetische Prestatie

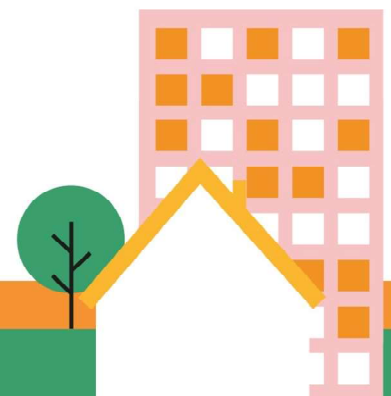
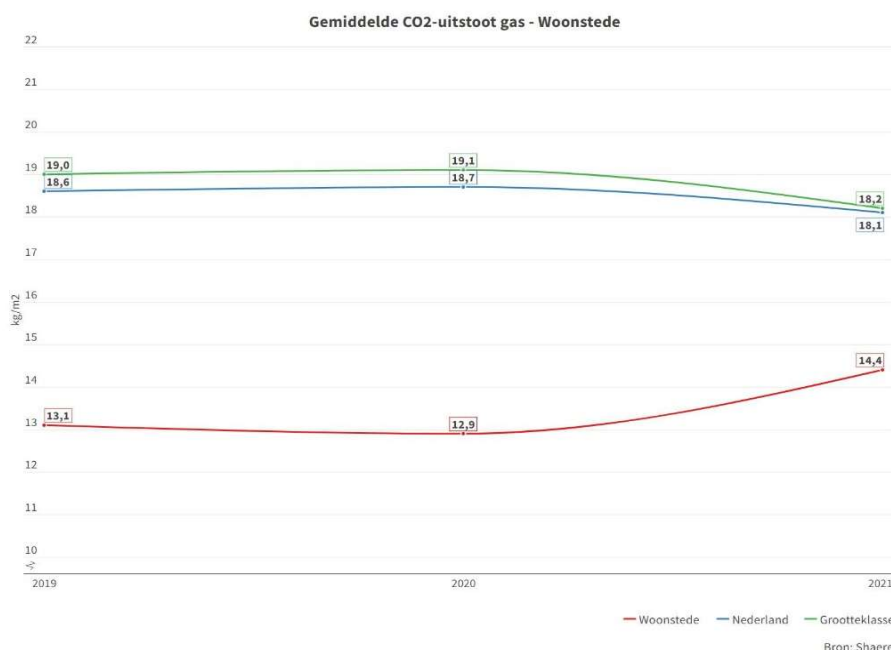
De Energetische Prestatie is het primair fossiel energieverbruik (EP2). De Energetische Prestatie wordt uitgedrukt in kWh/m²/jaar, net zoals de voormalige Energie Index, maar is vooral gebaseerd op verminderde energie-uitstoot. Bij de Energie Index werd ook de energieopwekking meegerekend.



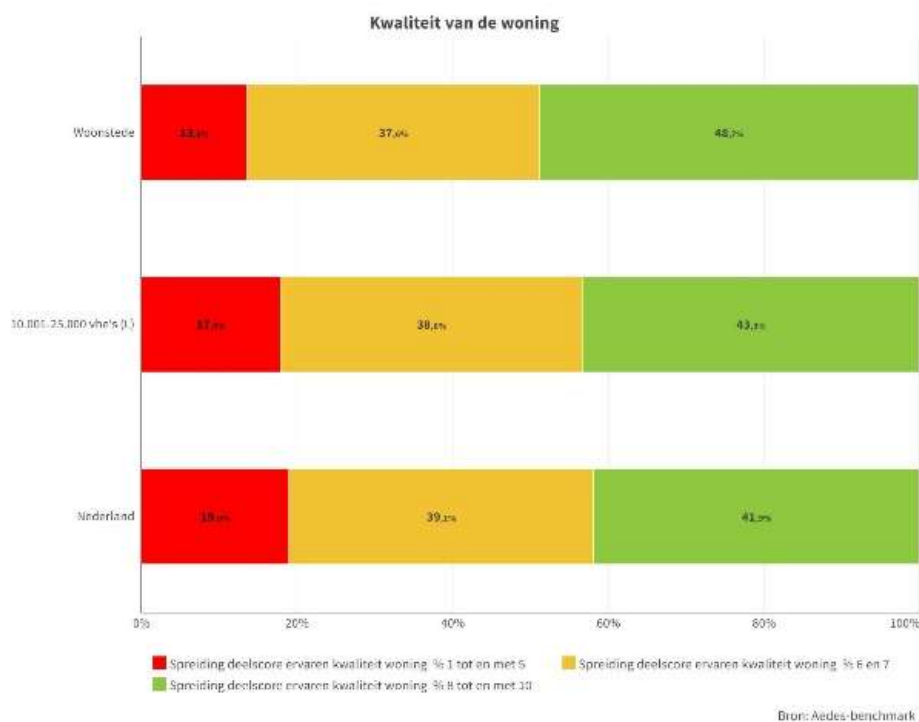
Figuur 5 Voortgang verduurzaming energie Woonstede

De CO₂-uitstoot uit gasverbruik

We stelden in ons ondernemingsplan als doel voor verduurzaming een CO₂-besparing van 5% per jaar. We hebben gegevens tot en met 2021 (bronbestand CBS). Resultaten van activiteiten uit 2023 zien we daarom nog niet, maar die plannen stonden al vast. Echte resultaten van nieuw beleid zien we vanaf 2025. De stijging in 2021 komt door de fusie met Plicht Getrouw. Plicht Getrouw had nog niet veel woningen die helemaal aardgasloos waren. We verwachten dat, net zoals de andere tabellen laten zien, dat de gemiddelde CO₂-uitstoot vanaf 2022 weer verder daalt.

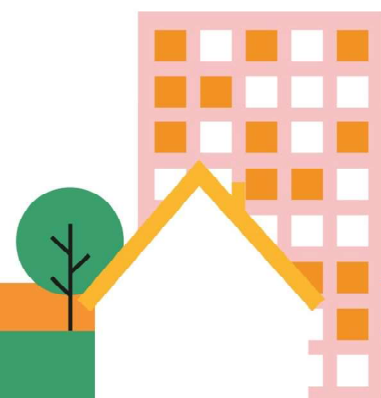


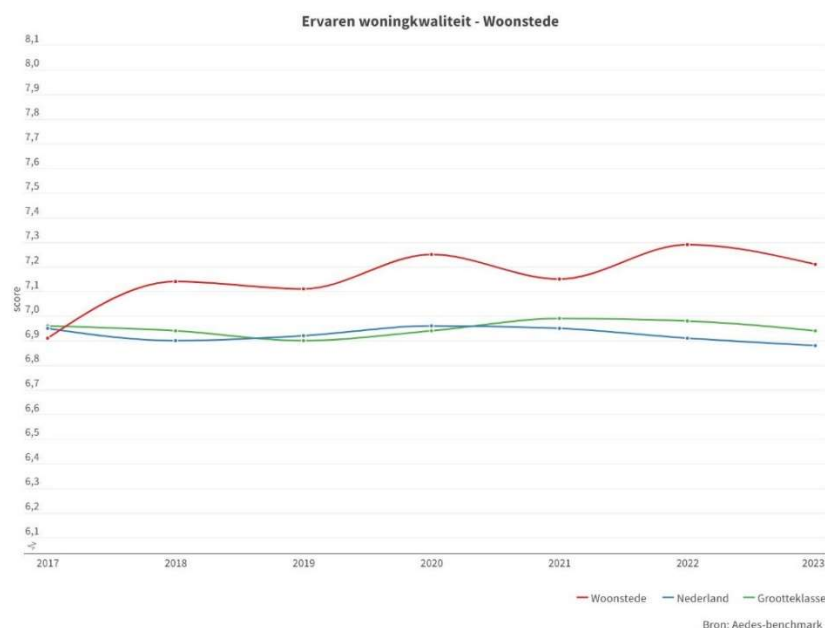
Woningkwaliteit



Figuur 6 Benchmark ervaren woningkwaliteit 2023

KWH doet een jaarlijkse steekproef naar de ervaren woningkwaliteit. De vraag die KWH aan huurders stelt is: “Wat vindt u van de kwaliteit van de woning? Geef een rapportcijfer”. Onze huurders gaven Woonstede een beoordeling van gemiddeld 7,2 ten opzichte van 6,9 in Nederland. In bovenstaand figuur is de spreiding van de door huurders gegeven cijfers te zien. Daarin is te zien dat Woonstede, zowel in vergelijking met de sector als ook met vergelijkbare corporaties, hoger wordt beoordeeld in de deelscore 6 en 7 en de deelscore 8 tot en met 10. In de deelscore 1 tot en met 5 scoort Woonstede lager. Wat dus positieve scores zijn.





Figuur 7 Benchmark ervaren woningkwaliteit 2017-2023

In 2022 startten we met het uitvoeren van volledige inspecties van de buitenzijde van onze woningen. Met de gegevens vanuit deze inspecties vullen we de nieuwe Meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). In 2023 gingen we door met de inspecties. Vanaf 2024 inspecteren we alle woningen elke drie of vier jaar opnieuw, zodat de kwaliteit van onze MJOP op peil blijft. De gemiddelde conditiescore is nu 2 op een schaal van 1 (zeer goed) t/m 6 (zeer slecht). Ons woningbezit staat er dus prima bij.

Woningveiligheid

Onze huizen zijn gebouwd volgens destijds geldende regelgeving, vergunningen en woonwensen. In de loop der tijd zijn de eisen gewijzigd en/of strenger geworden. We waarderen woningen gefaseerd op naar een kwaliteitsgraad die hoger is dan toen de woningen werden gebouwd.

Constructieve veiligheid

De betonconsole en galerijplaten van de hoog- en middelhoogbouwcomplexen inspecteren we ieder jaar op beschadigingen als chloride, betondekking en carbonatie. Eventuele betonschade herstellen we snel na constatering. Eind 2023 constateerden we zo dat het kathodisch beschermingssysteem bij drie hoogbouwflats onvoldoende werkt.

Asbest

We saneren asbest tijdens het planmatig onderhoud en de verduurzaming van huizen. We doen dat bij de elementen die we onderhouden. Risicovolle toepassingen van asbest worden direct verwijderd. Asbest dat niet direct een risico vormt, blijft zitten tot het einde van de levensduur van de woning of het onderdeel ervan. Als dit asbest is verwijderd, noemen we de woning asbestveilig. In 2036 willen we dit doel behalen voor alle woningen. Eind 2023 voldoet 52% van de portefeuille aan deze doelstelling.

Vluchtveiligheid

Ons doel was dat alle woningen van Woonstede eind 2024 vluchtveilig zijn. Begin 2023 zetten we samen met onze adviseur en uitvoerende partners alle uitgangspunten op een rij. Daarna startten we halverwege 2023 met de uitvoering. De doelstelling halen we pas in 2025. In 2023 is 51% van de woningen vluchtveilig. Ten opzichte van 2022 is dit een toename van 16%. Voor 35% van de woningen is de vluchtveiligheid in uitvoering.



Onderhoud en investeringen

	Begroot 2023	Realisatie 2023	Afwijking realisatie - begroting
Totaal			
Dagelijks onderhoud	3.843.088	5.886.299	2.043.211
Contract onderhoud	3.600.204	4.159.958	559.754
Planmatig onderhoud (PO)	42.261.471	41.107.741	-1.153.730
PO Onderhoud	20.970.342	24.370.690	3.400.348
PO investeringen	21.291.129	16.737.051	-4.554.078
Totaal	49.704.763	51.153.998	1.449.235

Tabel 17 Realisatie onderhoudsbegroting 2023 (in duizenden euro's)

In onze onderhoudsbegroting vonden er verschuivingen plaats in de onderhouds- en investeringsbegroting. We overschreden de gehele begroting met bijna € 1,45 miljoen. Dit komt vooral door overschrijding op het dagelijks onderhoud, vraaggestuurd onderhoud (vervanging van badkamers, keukens en toiletten) en contractonderhoud (onderhoud aan installaties en voor VvE's). Hieronder lichten we onderdelen van de onderhoudsbegroting toe.

Dagelijks onderhoud

	Begroot 2023	Realisatie 2023	Afwijking realisatie - begroting
Dagelijks onderhoud			
Mutatie onderhoud	612.559	2.505.014	1.892.455
Reparatie onderhoud	3.118.480	2.956.870	-161.610
Overig (schade, calamiteiten)	112.049	424.415	312.366
Totaal	3.843.088	5.886.299	2.043.211

Tabel 18 Dagelijks onderhoud 2023 (in duizenden euro's)

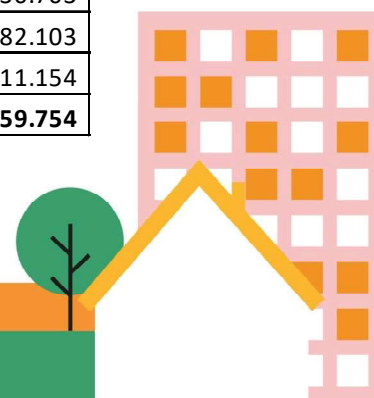
De overschrijding van € 1,9 miljoen van ons mutatieonderhoud heeft vooral te maken met twee belangrijke gebeurtenissen: 1. we hebben besloten in iedere vrijkomende woning een perilex-aansluiting aan te brengen en de meterkast aan te passen zodat deze geschikt is voor elektrisch koken en 2. veel van de vrijgekomen woningen werden lang door één en dezelfde bewoner bewoond. Daardoor zijn er vaak meer herstel-, brandveiligheids- en verduurzamingswerkzaamheden nodig om de woning weer op basiskwaliteit te brengen.

De uitvoering van ons reparatieonderhoud wijkt niet noemenswaardig af van de begroting. Schade en calamiteiten kunnen we niet voorspellen. We bepaalden wat we moeten doen om in 2024 niet weer een groot verschil te hebben tussen begroot en gerealiseerd mutatieonderhoud.

Contractonderhoud

	Begroot 2023	Realisatie 2023	Afwijking realisatie - begroting
Contract onderhoud			
Contract onderhoud	1.796.979	2.527.682	730.703
VvE	1.791.224	1.509.121	-282.103
Contract Hoefweg/Giesbers	12.001	123.155	111.154
Totaal	3.600.204	4.159.958	559.754

Tabel 19 Contractonderhoud 2023 (in duizenden euro's)



We breidden afgelopen jaar het contractonderhoud op installaties uit. Onze installatiepartners krijgen meer verantwoordelijkheid op het onderhoud en vervangen van bijvoorbeeld cv-installaties. De kosten voor planmatige vervanging nemen daardoor af.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud omvat ook verduurzaming en veiligheid.

	Begroot 2023	Realisatie 2023	Afwijking realisatie - begroting
Planmatig onderhoud			
Onderhoud	20.970.342	24.370.690	3.400.348
Investerings	21.291.129	16.737.051	-4.554.078
Totaal	42.261.471	41.107.741	-1.153.730

Tabel 20 Planmatig onderhoud 2023 (in duizenden euro's)

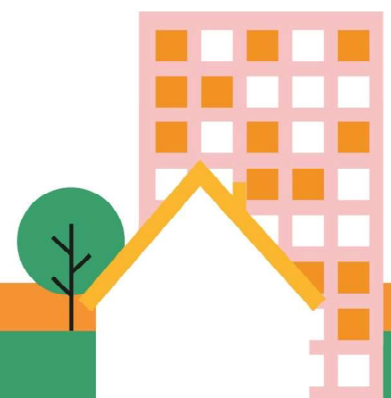
We wijzigden in 2023 onze visie op (woon)kwaliteit en maakten andere onderhouds- en investeringskeuzes. Daardoor ontstonden verschuivingen in de begroting. Vooral twee flats in Hoogbouw Ede-Zuid onderhouden we eerder en uitgebreider dan we vóór 2023 planden. We vervangen meer badkamers, keukens en toiletten, omdat huurders dat nu zelf mogen aanvragen (zie de paragraaf BKT-beleid hierboven). De projecten Indische Buurt en Mariëndaalflats schoven we door naar 2024 (zie de paragraaf Verduurzaming hierboven).

Veiligheid

	Begroot 2023	Realisatie 2023	Afwijking realisatie - begroting
Veiligheid			
Asbest	643.954	294.420	-349.534
Brandveiligheid	6.917.556	3.212.128	-3.705.428
Constructieve veiligheid	451.440	425.612	-25.828
Electra BKT	1.024.518	131.009	-893.509
Valbeveiliging	56.430	94.791	38.361
Bereikbaarheid installaties op vlieringen	237.006	-	-237.006
Totaal	9.330.904	4.157.960	-5.172.944

Tabel 21 Veiligheid 2023 (in duizenden euro's)

Zoals hierboven beschreven hebben we minder brandveiligheidswerkzaamheden kunnen uitvoeren. Daarom hebben we een onderschrijding bij de post brandveiligheid.



5. Bouwen aan een sterke organisatie met hart voor de huurder & oog voor de omgeving

Een sterke organisatie

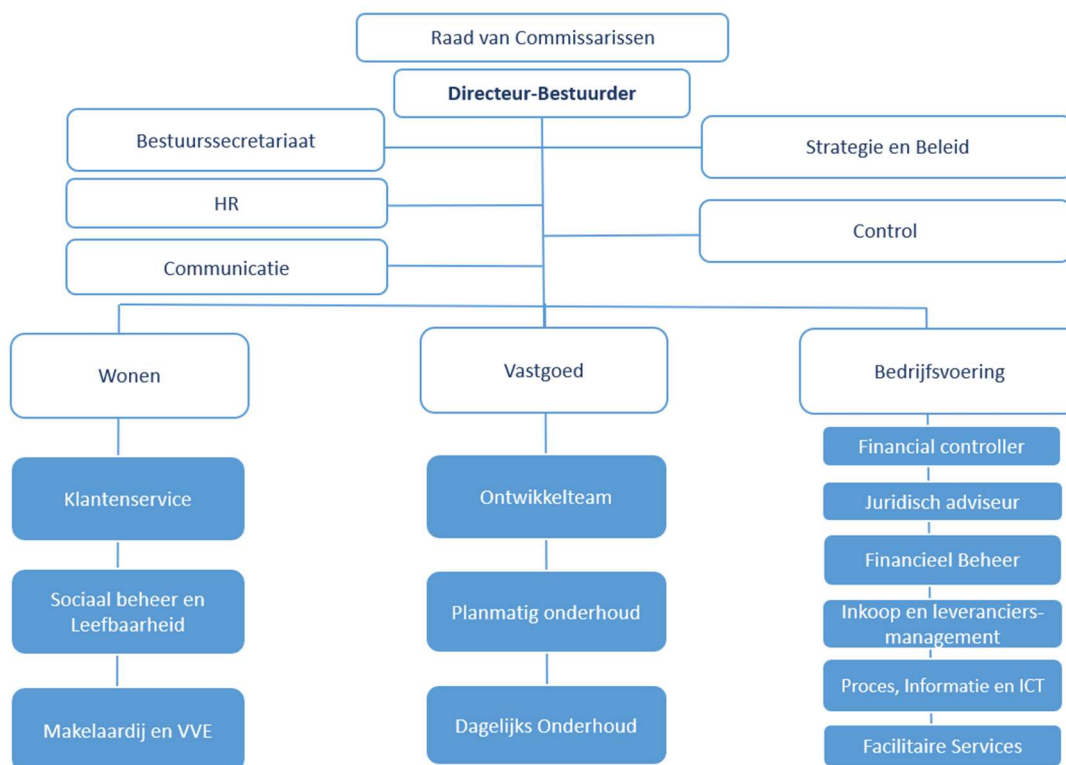
Wat is onze meerjarige koers?

We zetten ons elke dag in voor het welzijn van onze huurders. We zetten een stapje extra en creëren daarvoor ook gelegenheid. Daarmee overtreffen we verwachtingen en maken we van tevreden huurders enthousiaste huurders. We tonen eigenaarschap en zijn gedreven, ambitieus en deskundig. We leren van de dialoog met elkaar en met de buitenwereld. Vertrouwen staat centraal in onze samenwerking. Vitaliteit en flexibiliteit zijn belangrijke eigenschappen om onze talenten optimaal in te zetten. Daar hebben we een sterke organisatie voor nodig.

Onze ambitie? Onze medewerkers waarderen werken met een 8

Nieuwe organisatiestructuur

Op 1 januari 2023 voerden we een nieuwe organisatiestructuur in. Bijna alle mensen bij Woonstede kregen een nieuwe plek. Sommige mensen kregen de kans op een andere baan binnen de organisatie of om leiding te gaan geven. Eén medewerker ging met vroegpensioen. De nieuwe structuur is beter georganiseerd. Het maken van strategie en beleid wordt nu gedaan door de afdeling Strategie en Beleid en de Stafteams vallen nu rechtstreeks onder de bestuurder en hebben een seniorfunctionaris als leider van het team.



Figuur 8 Organogram Woonstede per 1 januari 2023

Medewerkeronderzoek

We zijn een Worldclass Workplace! Bijna alle medewerkers (91%) deden in de herfst mee met het medewerkeronderzoek van Effectory. De resultaten van het onderzoek zijn heel goed. De medewerkers zijn erg gemotiveerd, zijn enthousiast over de missie van Woonstede en krijgen alles wat ze nodig hebben om hun werk goed te kunnen doen. Maar we moeten nog wel beter leren samenwerken en zorgen dat het proces van onze werkzaamheden nog beter gaat. We zijn hier al mee aan de slag.

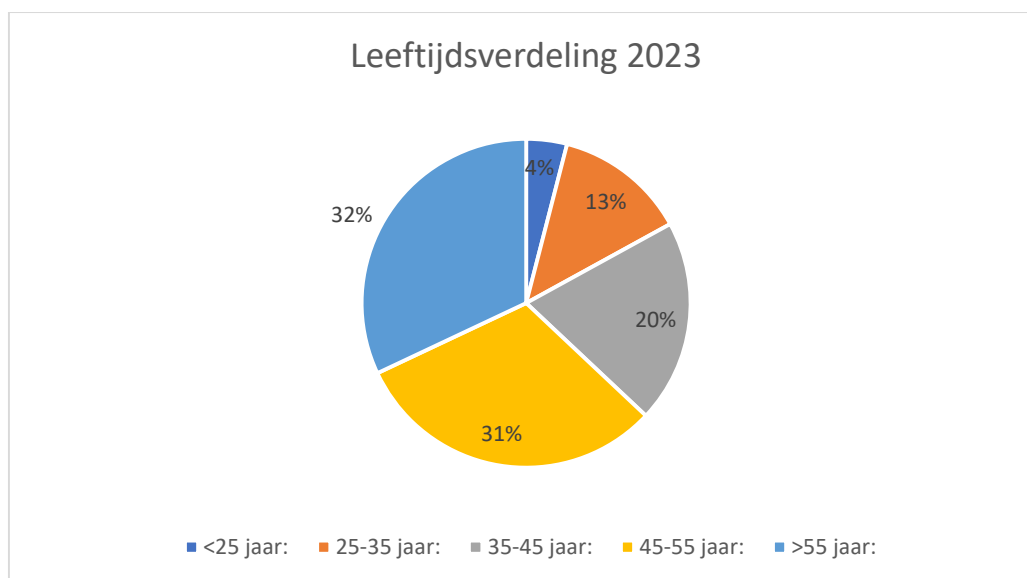
Verwelkomen nieuwe collega's

In 2023 kwamen 35 nieuwe medewerkers bij ons werken, stroomden 22 medewerkers door naar een andere functie en acht medewerkers gingen bij Woonstede weg. We besteedden dit jaar ons ICT-beheer uit aan Avantage. Daardoor stopten twee collega's met werken bij onze organisatie. In december 2023 hadden we in het totaal 164 medewerkers, dit is 153,5 fte.

53% Van onze medewerkers werkt korter dan 5 jaar bij ons. Dat vraagt om aandacht en begeleiding. In het voorjaar 2023 volgden twee groepen van nieuwe medewerkers een nieuw instroomprogramma waarmee nieuwe medewerkers kennismaken met onze organisatie. In het najaar een derde groep. Dit nieuwe instroomprogramma werd positief ontvangen. Aan de hand van de evaluatie pasten we het programma aan.

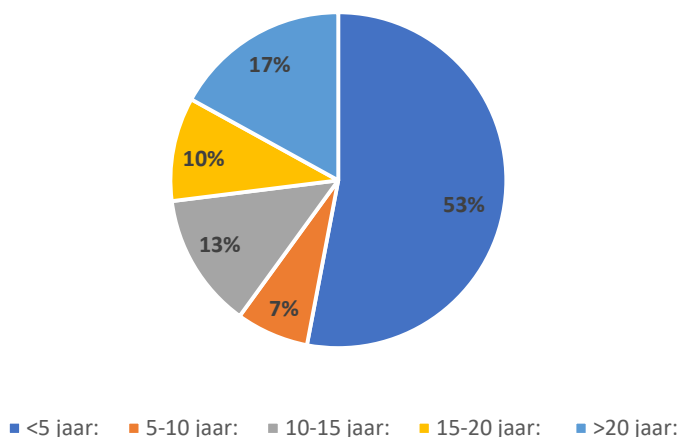
We organiseerden afgelopen jaar veel activiteiten gericht op verbinding. De jubileumactiviteiten hielpen daar natuurlijk ook bij. Ook onze actieve personeelsvereniging organiseert elke maand een activiteit.

We groeiden dit jaar hard om onze doelen te bereiken. We kregen veel nieuwe, jonge collega's en oudere collega's gingen met pensioen. Hierdoor werd de organisatie verjongd. Dat kun je zien aan de leeftijden van de medewerkers. De man-vrouwverhouding in 2023 was 41% vrouwen en 59% mannen.



Figuur 9 Leeftijdsverdeling 2023

Dienstjarenverdeling 2023



Figuur 10 Verdeling naar dienstjaren 2023

Participatiewet

We hebben al heel lang één medewerker in dienst, die wat extra hulp nodig heeft. Dit jaar namen we nog iemand aan. Er werken nu twee mensen bij ons, die wat extra hulp krijgen.

Stage en afstuderen

We geven studenten de kans om bij ons te werken. Dit helpt hen om te begrijpen hoe dingen in de praktijk gaan. We vinden dit ook heel nuttig, want we leren zelf ook veel van de studenten. We doen dit door plekken aan te bieden waar studenten kunnen meelopen en meewerken. In 2023 werkten er vier studenten bij ons.

Verzuim

In 2023 was gemiddeld 4,1% van onze medewerkers ziek. Dit was minder dan in 2022, toen was gemiddeld 5,3% van onze medewerkers ziek. Van april tot en met september waren heel weinig mensen ziek en in het najaar en winter waren het er meer. Dat is meestal zo.

Er was ook een medewerker, die helemaal niet meer kon werken vanwege ziekte. Het UWV heeft deze medewerker volledig afgekeurd. Van deze collega hebben we afscheid genomen. In augustus overleed een medewerker na een lange tijd ziek te zijn geweest. We besteedden hier veel aandacht aan en namen samen afscheid van haar.

Screeningsbeleid

Als er nieuwe mensen bij ons komen werken of als bestaande medewerkers een andere functie krijgen, moeten ze een VOG laten zien. Dat is een Verklaring Over Gedrag. Ook vertrouwenspersonen, zowel binnen als buiten het bedrijf, moeten dit laten zien. We doen ook testen om te kijken of mensen geschikt zijn voor een bepaalde baan. En we houden bij welke diploma's mensen hebben gehaald. Zo willen we ervoor zorgen dat ons bedrijf bekend staat als betrouwbaar en deskundig. We vinden het belangrijk om alles goed te regelen en zorgvuldig te werken.

Opleiding en loopbaanontwikkeling

We vinden het heel belangrijk dat onze medewerkers goed zijn in hun werk en dat ze lang kunnen blijven werken. Daarom zijn we lid van De Corporatie Academie. Daar kunnen onze medewerkers opleidingen volgen die passen bij hun werk en carrière. In 2023 hebben we € 200.000 besteed aan opleidingen. Iedere medewerker krijgt elk jaar € 900 budget om te gebruiken voor niet-

functiegerichte opleidingen. Dit is zo afgesproken in onze cao. Daarnaast heeft elk team functioneel opleidingsbudget. Dit jaar hebben we het programma voor nieuwe medewerkers aangepast, zodat ze goed kunnen beginnen bij ons bedrijf. Dit werd zeer gewaardeerd. Voor mensen die werken bij de Klantenservice hebben we een speciaal opleidingsprogramma gemaakt om beter te worden in hun werk. Deze gaan we ook voor andere functies maken.

Vertrouwenspersonen

De vertrouwenspersonen geven voorlichting over het voorkomen van integriteitsschendingen en ongewenste omgangsvormen, informatie over de regelingen en het werk van de vertrouwenspersonen. Dit hebben ze dit jaar bij een aantal teams gedaan. Bij nieuwe medewerkers is voorlichting opgenomen in het introductieprogramma.

We voegden dit jaar de Vertrouwenspersonen Integriteit en de Vertrouwenspersonen Ongewenste Omgangsvormen samen. Hiermee volgt Woonstede het advies van Het Huis voor Klokkenluiders en de landelijke vereniging van vertrouwenspersonen (LVV). De Vertrouwenspersonen Ongewenste Omgangsvormen voeren nu beide rollen uit. Dit geldt ook voor de externe vertrouwenspersoon: Tanja Freijzen van Freemont Advies.

De interne en externe vertrouwenspersonen zijn lid van de Landelijke Vereniging van Vertrouwenspersonen (LVV). Ze hebben een certificaat en staan in een register waarin staat dat ze dit werk mogen doen. Om dat certificaat te krijgen, moeten ze genoeg opleiding en training volgen. De intervisiegroep waarin ze met elkaar praten en leren bestaat nu uit tien mensen, inclusief de externe vertrouwenspersoon.

Meldingen Integriteit & Ongewenste Omgangsvormen

In 2023 voerden de vertrouwenspersonen meerdere gesprekken met vier medewerkers die behoefte hadden aan opvang, advies of ondersteuning binnen de regeling Ongewenste omgangsvormen. Bij drie medewerkers had dit raakvlakken met de nieuwe organisatiestructuur en bij één medewerker ging het om (ervaren) intimidatie. Als medewerkers een officiële klacht willen indienen, kunnen ze naar de klachtencommissie van Bezemer & Schubad gaan. Er zijn dit jaar geen formele klachten en/of meldingen ingediend.

Nieuwe waarderingscyclus

In plaats van een beoordelingssysteem voor salarisontwikkeling met een functionerings- en beoordelingsgesprek voeren medewerkers en leidinggevende met elkaar ontwikkelgesprekken en waarderende gesprekken. Deze gesprekken hebben een positief karakter: gericht op talenten, ontwikkeling in de functie en wat medewerkers nodig hebben. Iedereen heeft vorig jaar in een training geoefend op deze goede gesprekken. Salarisontwikkeling hangt niet meer af van de waarderende gesprekken.

(Secundaire) arbeidsvoorwaarden

Onze brancheorganisatie Aedes zorgt samen met de vakbonden (FNV, CNV en De Unie) voor goede afspraken over onze arbeidsvoorwaarden. Deze staan in de cao Woondiensten. Onze medewerkers krijgen een laptop en mobiele telefoon om hun werk te doen. De vaklieden en opzichters hebben een bus of auto nodig voor hun werk. En andere medewerkers kunnen voor hun werk een auto van Woonstede gebruiken. Naast de afspraken in de cao hebben we ook regels voor mensen die thuis werken. Zij krijgen daarvoor extra geld en kunnen gebruik maken van faciliteiten om thuis te werken.

Onze functies hebben we algemeen beschreven in een generiek functieprofiel. Om te bepalen in welke salarisschaal een functie zit, gebruiken we het CATS-systeem. Op deze manier krijgen onze medewerkers eerlijk betaald voor hun werk. Mensen die hetzelfde werk doen, zitten in dezelfde salarisschaal. We bekijken ook hoelang je al in die functie werkt. Als je meer ervaring hebt, kun je bij ons meer verdienen.

Als extra secundaire voorwaarde krijgt iedereen met ingang van 2024 als verjaardagscadeautje een halve vrije dag. Ook is het vanaf nu mogelijk om een week per jaar te werken van een ander adres dan ons kantoor of thuisadres. Zelfs als dit een vakantieadres is, binnen Nederland en in het buitenland. Verder zijn de vergoedingen voor afdelingsuitje, een beeldschermbril en stagiairs en afstudeerders verbeterd.

Inzet sterke punten

Woonstede wil graag dat de medewerkers weten waar ze goed in zijn en dat ze die sterke punten gebruiken in hun werk voor Woonstede. Alle medewerkers doen daarom een test om te ontdekken wat hun sterke punten zijn en hebben daarna een gesprek met een coach. Sommige teams worden begeleid door een coach om hun sterke punten goed in te zetten.

Leiderschapsontwikkeling

In de zomer begonnen we met een speciaal leiderschapsprogramma. In 2024 gaan we verder met het helpen van mensen om nog betere leiders te worden, zowel de medewerkers als de leidinggevenden.

Processen & Informatievoorziening

Wat is onze meerjarige koers?

We anticiperen op de veranderende omgeving en behoeften van huurders. Dat vraagt om gestroomlijnde processen waar de huurder baat bij heeft. Deze processen leiden tot het ontvangen van de sleutels van een nieuwe woning, het oplossen van reparatieverzoeken of het beantwoorden van een vraag door de klantenservice. Waar nodig leveren we maatwerk en waar mogelijk zoeken we naar standaardisatie in een snel en soepel proces. Het fundament van al deze bedrijfsprocessen is data. Door data beter en breder inzichtelijk te maken optimaliseren we onze dienstverlening.

Onze ambitie? We stroomlijnen en versimpelen bedrijfsprocessen & besluiten en sturen bij op basis van actuele gegevens

Woonstede-procesmodel

Ons doel is het Woonstede-procesmodel te maken voor de doorontwikkeling van interne processen. Het perspectief van de huurder is hierbij leidend. De analyse van het proces mutatieonderhoud met behulp van data-analyse is in volle gang en leverde al veel inzicht op. Een aantal bevindingen zetten we direct al om in verbeteringen in de uitvoering van het onderhoud. Van de totale bevindingen maken we een verbeterplan. We analyseren een aantal andere processen binnen vastgoed op dezelfde manier. Zo kunnen we voor de komende jaren een betere begroting opstellen. De procesanalyse mutatieonderhoud toont aan dat de nieuwe methodiek effectief en succesvol is. Het vraagt focus en inzet van de hele organisatie om deze analyse en aanpak tot een succes te maken.

Inzet informatietechnologie

Het belang en de kracht van data erkennen we. Op basis van data-analyse kunnen we vroegtijdig binnen processen ingrijpen. In 2023 werkten we hard aan de verdere rationalisatie en modernisering van het applicatielandschap. Het applicatielandschap brachten we in kaart en daar waar we achterliepen qua beheer maakten we een inhaalslag. In september 2023 startte de Prescan, een voorfase voor de migratie naar het nieuwe ERP-systeem. Tijdens deze scan brengen we het actuele gebruik van het primaire systeem Tobias AX in kaart. Uit de al uitgevoerde prescans kwamen concrete verbeterpunten naar voren die we de komende maanden doorvoeren.



Dashboards voor dienstverlening

We ontwikkelen dashboards waarmee medewerkers inzicht hebben in actuele data. Zo meten we prestaties en de voortgang van onze dienstverlening. Door patronen en afwijkingen in de data te signaleren, zien we sneller of bijsturing of aanpassing nodig is.

Om dashboards te maken hebben we Sonar van onze leverancier Aareon nodig. Deze toepassing werkt niet goed. Daardoor kwam de ontwikkeling van de dashboards stil te liggen. Als de Sonar 365 oplossing verbetert gaan we door. Zo niet, dan moeten we de tweede helft van volgend jaar op zoek naar een andere BI-oplossing. Parallel aan de procesanalyse mutatieonderhoud ontwikkelden we de mutatiemonitor (PowerBI). In de Prescan werd duidelijk dat het nieuwe primaire systeem de mogelijkheid biedt om per gebruiker specifieke werkgebieden/tegels in te richten. Met deze tegels wordt de procesgang (gedeeltelijk) via een workflow achtige structuur in beeld gebracht. Zo ziet de medewerker de stand van zaken van het proces en in het bijzonder de eigen werkzaamheden daarbinnen. Dat klinkt als prettige toekomstmuziek.

Hart voor de huurder

Wat is onze meerjarige koers?

We werken vanuit vertrouwen en volgens het principe 'ja, tenzij'. Natuurlijk moeten we ook weleens nee zeggen. We helpen de huurder altijd verder en komen onze afspraken na. Onze online en telefonische dienstverlening is toegankelijk. In onze woonwinkel voelen onze huurders zich welkom. We zetten in op eenduidige, transparante en voorspelbare dienstverlening. We geven altijd hetzelfde antwoord op dezelfde vraag ongeacht op welke manier of aan welke medewerker de vraag wordt gesteld.

We investeren in een goede en langdurige relatie met onze huurder. Dat doen we door goed te luisteren en de huurder te betrekken bij het maken van keuzes.

Onze ambitie? Onze huurders waarderen ons met een 8 of hoger en wij behalen een A-score in de Aedes Benchmark

Participatie

We nodigen huurders uit om mee te denken, mee te praten én om mee te doen. Belevissen en ideeën van huurders krijgen een plek in ons dagelijks werk, de inrichting en verbetering van onze processen, onze projecten en in intervisiebijeenkomsten. Met als doel meer draagvlak voor besluitvorming in aansluiting op de wensen en verwachtingen van onze huurders. Bewonersparticipatie legitimeert ons bestaansrecht en de keuzes die we maken.

Bewonersadviesgroepen⁶

Bewonersadviesgroep Veldhuizen startte als vervolg op het luisterpanel. We proberen samen verbeterkansen en -acties te ontwikkelen en te organiseren. Hierbij zijn de uitkomsten van het luisterpanel uitgangspunt. De bewonersadviesgroep Senioren ronden we na drie jaar af. Het resultaat is de toolbox seniorenhuisvesting en de functie seniorenadviseur. De bewonersadviesgroep Schoonmaak bestaat sinds 2022 en loopt door. Samen stellen we een programma van eisen voor schoonmaak op en zorgen we voor monitoring en verbetering van de schoonmaakprestaties.

Klantreizen⁷

We doorliepen in maart 2023 een klantreis planmatig onderhoud. Hier waren huurders bij betrokken waar we de afgelopen 2 jaar planmatig onderhoud uitvoerden. Het doel is procesoptimalisatie en beter onderhoud, met als gevolg een hogere klanttevredenheid.

⁶ BAG: Bewoners Adviesgroepen

⁷ Klantreis (customer journey): Visuele weergave van de weg die de klant aflegt bij de aanschaf van een dienst (of product).

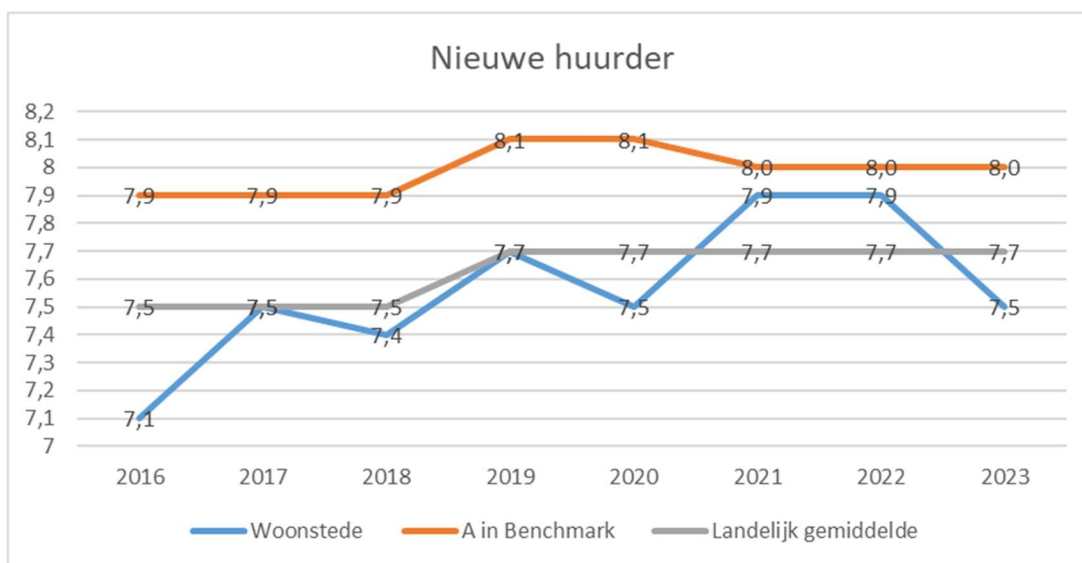


Luisterpanels

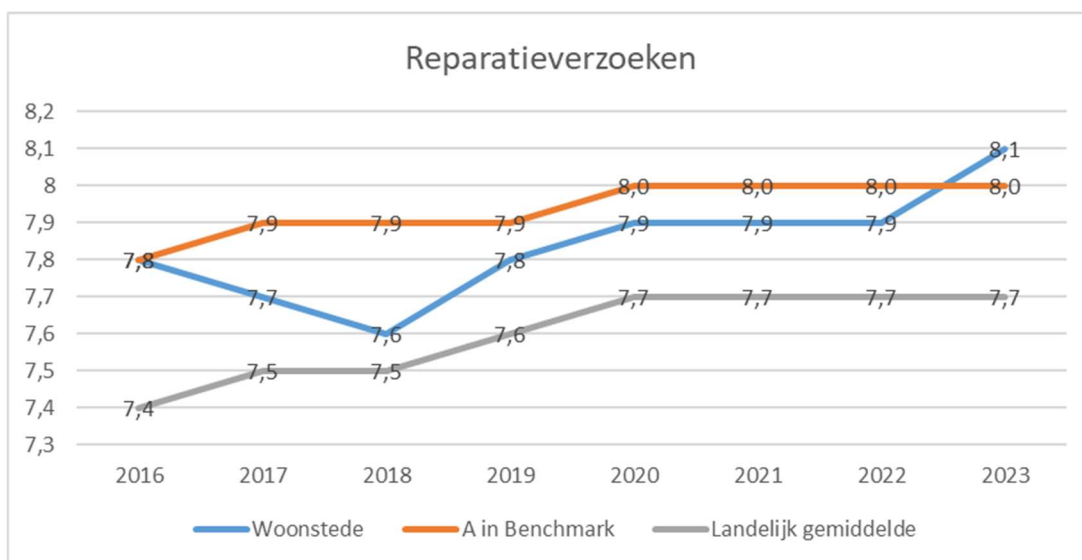
In 2023 organiseerden we vijf luisterpanels. Eentje specifiek over wonen en huren in Scherpenzeel en eentje specifiek voor Ede-Veldhuizen om zo input te krijgen voor het gebiedsgericht werken en het versterken van de bewonersparticipatie in Veldhuizen. Om input op te halen voor de procesoptimalisatie van het verhuurproces hielden we ook een luisterpanel nieuwe en vertrekkende huurder. Het luisterpanel Duurzaamheid leverde input op voor ons duurzaamheidsbeleid. Tot slot organiseerden we ook een luisterpanel rond het thema Renovatie en herstructurering. We wilden hiermee inzicht krijgen in de beleving van huurders van renovatie en herstructurering. Wat vinden ze van onze dienstverlening en wat kan er beter.

Klanttevredenheid

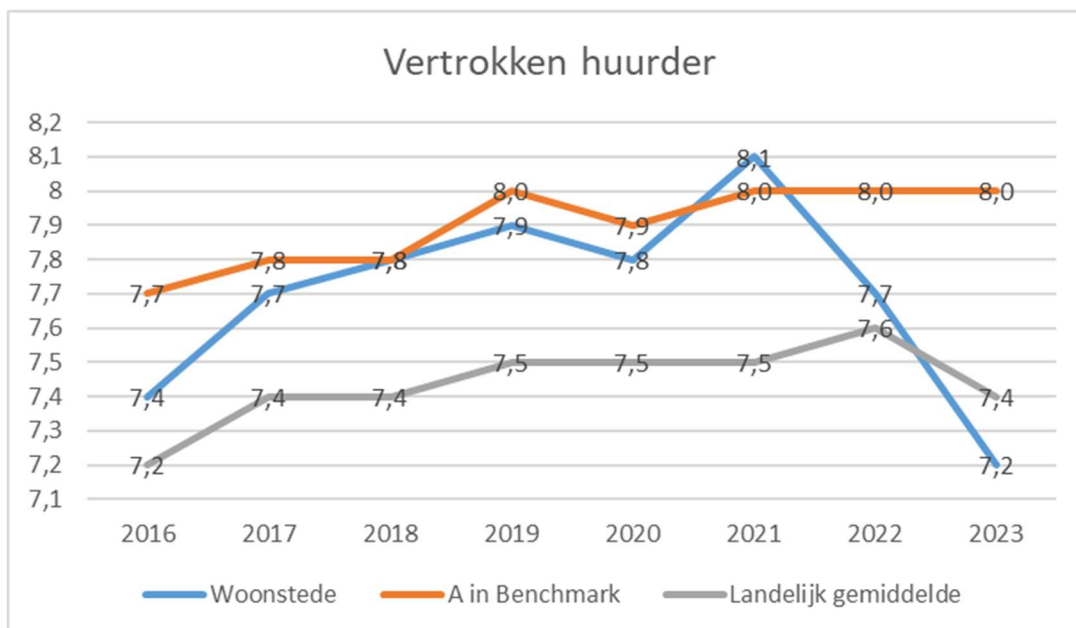
Ons doel is op het onderdeel klanttevredenheid een 8 te scoren.



Figuur 11 Ontwikkeling van de KWH-score nieuwe huurder 2016-2023



Figuur 12 Ontwikkeling van de KWH-score Reparatieverzoeken 2016-2023



Figuur 13 Ontwikkeling van de KWH-score Vertrokken huurder 2016-2023

De tevredenheid van onze nieuwe en vertrokken huurders nam af in 2023. Voor nieuwe huurders geldt dat de excellentie afneemt: we zien meer voldoende's en minder negens en tieners. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat het herstel van de woningen langer duurt en dat we onvoldoende duidelijkheid bieden aan de huurder. Bij vertrokken huurders zit de oorzaak van de ontevredenheid vooral in de lengte en onduidelijkheid van het mutatieproces. Daardoor is bijvoorbeeld de overname van zaken door de nieuwe huurder niet mogelijk. Deze aandachtspunten zijn meegenomen in de procesanalyse mutatieonderhoud en hebben in 2023 geresulteerd in de eerste verbeteringen in het proces. Eind 2023 zien we daardoor al een stijging van het huurdersoordeel op deze twee onderdelen.

De tevredenheid van onze huurders over ons reparatieproces is gestegen. In 2023 deden we mee aan de pilot "checkmail" vanuit Aedes. In deze pilot is een tussenstap ingebouwd in het enquête proces waarbij geverifieerd wordt of de reparatie is afgerond. Aanleiding voor deze pilot is dat veel corporaties meerdere werkbonnen moeten maken om een reparatieverzoek helemaal af te ronden. Een afgeronde werkbond betekent nog niet automatisch dat de reparatie is afgerond. Dus kan de huurder geen oordeel geven over de hele reparatie. Deze tussenstap zorgt ervoor de gevraagde huurders een volledig reparatieproces hebben doorlopen en dat de feedback niet vertroebeld is geraakt.

Klachten, complimenten en tips

Huurders, omwonenden en woningzoekenden kunnen hun mening geven over onze dienstverlening. Dit is feedback over het gedrag van onze medewerkers of die van onze aannemers/leveranciers; het nakomen van afspraken; onze informatie/communicatie of over ons beleid.

Er zijn vier vormen van feedback: compliment, tip, uiting van ontevredenheid en klacht. In 2023 hebben we 914 meldingen ontvangen. Ruim tachtig procent van deze meldingen zijn klachten of uitingen van ontevredenheid over onze dienstverlening. De overige meldingen zijn complimenten en tips.

De meeste uitingen van ontevredenheid/klachten van huurders en omwonenden ontvangen we over de afhandeling van een reparatieverzoek, planmatig onderhoud en ons reparatieproces rondom installaties (CV, verwarming en/of mechanische ventilatie).

Geschillencommissie

Hoe we ook ons best doen, soms komen we er met huurders niet uit en blijven we van mening verschillen. Dan is er de geschillencommissie om naar het meningsverschil te kijken. Woonstede is aangesloten bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. In 2023 zijn er voor Woonstede vier zaken aan de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied voorgelegd. Hieronder een overzicht.

Geschil	Ontvankelijk	Advies	Gegronde/ ongegronde	Volgen advies
Lekkage niet goed verholpen	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanhoudende lekkage en schade	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Geen gehoor op klacht keukenverbouwing	Ja	n.v.t.	Ongegrond	n.v.t.
Schimmel en water op vensterbanken door nieuwe kozijnen	Ja	n.v.t.	Ongegrond	n.v.t.

Tabel 22 Behandelde geschillen Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied 2023

Oog voor de omgeving

Wat is onze meerjarige koers?

Onder het motto 'Samen is Beter' investeren we in omgevingsmanagement. We hebben grote ambities. Die kunnen we niet alleen realiseren. Wij zijn ervan overtuigd dat we alleen *samen* het verschil kunnen maken. We beheren en ontwikkelen ons netwerk actief. Dat doen we op alle niveaus: operationeel, tactisch en strategisch. Woonstede neemt daarin het voortouw als het kan en sluit zich aan als we daartoe worden uitgenodigd.

Het gaat niet om winnen of gelijk krijgen, niet over standpunten, wel over belangen, oprechte interesse en gezamenlijk resultaat boeken. Dit doen we door te luisteren, respect én lef te tonen en te werken op basis van vertrouwen. Ons omgevingsmanagement is opgebouwd rond twee pijlers: Participatie & Stakeholdermanagement⁸. We maken gebruik van de capaciteit, kennis en expertise van onze leveranciers. We sturen hen op professionele wijze aan. Wij blijven het gezicht naar huurders toe.

Onze ambitie? Stakeholders en huurders waarderen onze samenwerking met een 8

Stakeholdermanagement

Met stakeholdermanagement brengen we belangen en standpunten van onze samenwerkingspartners in beeld. Op basis daarvan ontwikkelen we proactief een strategie waarmee we onze doelen realiseren. We investeren in een duurzame relatie met onze omgeving. Onze

⁸ We vatten het begrip stakeholder breed op. Huurders zijn stakeholders, maar ook de gemeenten, zorgpartners, leveranciers en andere instellingen en dienstverleners waarmee we onze activiteiten afstemmen omdat zij eerder of later een rol spelen in een project, proces of traject.



samenwerking is erop gericht onze huurders een thuis te bieden en een bijdrage te leveren aan hun welzijn.

Huurdersorganisaties

Sinds de fusie met Plicht Getrouw hebben we twee huurdersorganisaties: Huurdersbond Ede e.o. en Huurdersorganisatie Bennekom. In 2023 kwamen de huurdersorganisaties en de directie zeven keer bij elkaar voor regulier overleg. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen onderwerpen aan bod als:

- betaalbaarheid;
- ontwikkeling van de woningvoorraad;
- jaarstukken van Woonstede over 2022;
- verruiming van het tweehurenbeleid;
- huuraanpassing 2023;
- jaarplan 2024 en de begroting van 2024 en verder;
- bod op de woonvisie en de prestatieafspraken 2023;
- bewonersparticipatie.

De huurdersorganisaties gaven ons instemming op een aanpassing van het ZAV-beleid, een aanpassing van het BKT-beleid en het voornemen te stoppen met de pilot Voorzieningenwijzer. Verder gaven zij adviezen op het jaarplan/de begroting 2024, een hernieuwd Portefeuilleplan, een voornemen tot het verruimen van het tweehurenbeleid en ons bod op de woonvisie. Natuurlijk waren de huurdersorganisaties medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeente Ede. De Huurdersbond Ede e.o. was medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeente Scherpenzeel.

Op basis van een vooraf besproken begroting ontving de Huurdersbond Ede e.o. in 2023 € 14.500 voor de kosten van hun werkzaamheden. Woonstede stelde een vergader- en kantoorruimte aan de Nieuwe Maanderbuurtweg 160 te Ede ter beschikking. De huurwaarde hiervan was in 2023 € 1.479,36.

Op basis van een vooraf besproken begroting ontving de Huurdersorganisatie Bennekom in 2023 € 3.303 voor de kosten die zij maakten voor hun werkzaamheden.

Op 24 oktober 2023 vergaderden zoals ieder jaar de huurdersorganisaties en (een delegatie van de) Raad van Commissarissen. Er is onder andere gesproken over:

- de samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede;
- betaalbaarheid als prioriteit;
- afweging groei voorraad en hoogte huren;
- een terugblik op 2023;
- een vooruitblik naar 2024.

Gemeenten

We overleggen met de gemeenten Ede en Scherpenzeel structureel en regelmatig op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Onderwerpen als de prestatieafspraken, jaaragenda, woonruimteverdeling, schuldhelpverlening, nieuwbouwprogrammering, verduurzaming en wijk- en buurtbeheer komen in deze overleggen aan bod.

Prestatieafspraken

Woonstede heeft uitgebreide prestatieafspraken met de gemeenten Ede en Scherpenzeel. Door het kleine aantal woningen in de gemeente Wageningen hebben we geen uitgebreide prestatieafspraken. We leggen elk jaar onze inzet voor Wageningen vast in een brief aan de gemeente.



In de gemeente Woudenberg hebben we alleen nog een terugkoopverplichting op koopgarantwoningen. Omdat Woudenberg buiten ons werkgebied ligt, leveren we na terugkoop de woningen door aan Omnia Wonen. Ook spraken we met de gemeente Woudenberg af geen prestatieafspraken te maken.

Vanzelfsprekend zijn de prestatieafspraken een belangrijk gespreksonderwerp tijdens de overleggen met de huurdersorganisaties en de gemeenten. We hebben meerjarige prestatieafspraken die jaarlijks worden geactualiseerd (zie onze website www.woonstede.nl). In de ambtelijke en bestuurlijke overleggen wordt jaarlijks teruggeblikt op de realisatie van de afspraken in de afgelopen periode. Uitgangspunt is dat op hoofdlijnen alle afspraken in de loop van de tijd worden nagekomen. Uitstel is geen afstel. Waar een afspraak niet nagekomen wordt, of niet nagekomen kan worden, bespreken we dit in de gezamenlijke ambtelijke en of bestuurlijke overleggen.

In het proces om tot prestatieafspraken te komen is het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden herleidbaar naar de gemaakte prestatieafspraken per gemeente. De concrete en realistische afspraken zijn in onze meerjarenbegroting (MJB) en de dPi verwerkt. De realistische vastgestelde meerjarenbegroting is immers ons handelingskader en een essentiële voorwaarde om het gesprek over de inzet van vermogen en de gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

Bewonerscommissies

In het verslagjaar 2023 waren er 16 bewonerscommissies en 11 activiteitencommissies actief. Omdat de samenwerkingsovereenkomsten met de bewonerscommissies verouderd zijn en de wetgeving op een aantal punten veranderd is, is in 2022 gestart met het herschrijven van de overeenkomsten. De Huurdersbond is hierbij actief betrokken. Begin 2023 tekenden alle woonconsulenten samen met 'hun' bewonerscommissie de overeenkomst om zo de fijne samenwerking voort te zetten.

Woonconsumenten

In Scherpenzeel en Ede werken we op het gebied van nieuwbouw en verbeteringen samen met de Adviescommissie voor de Woningbouw en Woonomgeving (VAC) Scherpenzeel en de Woonconsumenten Advies Commissie (WAC) Ede. Deze samenwerkingsverbanden zijn geformaliseerd en vastgelegd in de prestatieafspraken. De VAC en de WAC brengen hun expertise in en wij zijn verzekerd van een deskundige en kritische kijk op onze nieuwbouw- en verbeterplannen. De commissies spelen ook een rol bij de evaluatie van projecten.

Foodvalleycorporaties

De corporaties in de regio Foodvalley werken samen om elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen. Dit gebeurt op verschillende niveaus binnen de organisaties en via verschillende vakgerelateerde teams. De directeur-bestuurder van Woonstede is op dit moment de voorzitter van deze samenwerking.

De corporaties stelden samen een regionaal bod op om zo een krachtig antwoord te geven op de wooncrisis. Gezamenlijk willen we tot 2040 12.000 nieuwe sociale en middenhuurwoningen en 1.200 studentenkamers bouwen. In 2023 is de samenwerking in de Foodvalley verder uitgebreid met de aanstelling van een Programmamanager Regionale Samenwerking.

Visitatie

Gedurende het jaar 2023 voerde Ecorys onze maatschappelijke visitatie uit. We organiseerden hiervoor thematafels met belanghouders aansluitend op de thema's uit het ondernemingsplan. De uitkomsten van die gesprekken nam de visitatiecommissie op in het visitatierapport. De visitatiecommissie en onze belanghouders beoordeelden onze maatschappelijke verankering als goed. Evenals de maatschappelijke waarde, besturing en maatschappelijke capaciteit.

Om Woonstede te helpen om de komende jaren maatschappelijke waarde te blijven leveren, gaf de visitatiecommissie ons enkele punten mee voor onze beleidsagenda:

- Zet in op het verankeren van de visie van Woonstede bij alle medewerkers. Het laten doordringen van de nieuwe koers met aandacht voor het welzijn van de huurders vraagt namelijk tijd en structurele aandacht;
- Houd het momentum dat via de netwerkdialogen is verkregen vast en zet in op het maken van concrete afspraken en het bereiken van resultaten;
- Bespreek de haalbaarheid van de ambitieuze plannen proactief met samenwerkingspartners;
- Zet in op meer diversiteit in achtergrond bij wijkbeheerders en woonconsulenten om beter aan te sluiten bij verschillende nationaliteiten en culturen van huurders;
- Zet meer in op het informeren van bewoners over het juiste gebruik van de technische installaties in hun woning.

Werkatelier duurzaamheid en overleg onderhoudspartners

We bereidden eind 2023 een werkatelier voor rond het thema duurzaamheid. Deze bijeenkomst op 30 januari 2024 met relevante belanghouders geeft input op onze visie op duurzaamheid. In het najaar 2023 voerden we gesprekken met onze onderhoudspartners. We bespraken de mogelijkheden om onze samenwerking te verbeteren door beter aan te sluiten op elkaars processen en meer gebruik te maken van elkaars kennis.

Welzijnstafel

Een van de plaatsen waar we op bestuurlijk niveau samen met partners bouwen aan welzijn is de welzijnstafel. Bij deze tafel sluiten de bestuurders van welzijnsorganisatie Malkander, centrum voor kunst & cultuur Cultura, sportservice De Vallei en leerwerkbedrijf Werkkracht aan. Daar wisselen we agendaloos uit hoe we elkaar kunnen versterken in ons werk.

Stuurgroep Vallei Vitaal & Gezond

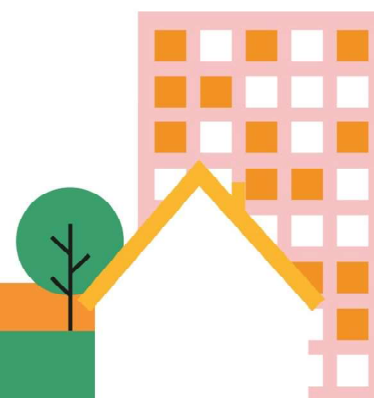
In 2023 namen we deel aan de stuurgroep Vallei Vitaal & Gezond. Deze stuurgroep is gestart vanuit zorg- en welzijnsorganisaties en zet in op de omslag van curatieve naar preventieve gezondheidszorg. Wij nemen deel omdat we overtuigd zijn van de relatie tussen wonen, leefomgeving, welzijn en gezondheid.

Goed opdrachtgeverschap

We streven goed opdrachtgeverschap na en geven dit onder andere vorm door het vaststellen van een hernieuwd inkoop- en leveranciersmanagement. Deze doelstelling haalden we niet. De afdeling werkte aan een missie en visie en kwam tot inzicht dat leveranciersmanagement nu niet past. De focus moet liggen op professioneel inkoop- en contractmanagement.

Evaluatie contractpartners

De afgelopen jaren maakten we een start met de structurele monitoring en evaluatie van prestaties van contractpartners van de afdeling Vastgoed. Dit bouwen we steeds verder uit. In nieuwe contracten nemen we relevante standaard kritieke prestatie-indicatoren op. Na de start van het contract monitoren we dit structureel en evalueren we samen. Deze werkwijze moeten we nog borgen en uitbreiden naar andere delen van de organisatie.



6. Onze financiën in 2023

Wat is onze meerjarige koers?

We hebben stevige ambities en we leven in uitdagende tijden. De spanning tussen willen en kunnen vraagt om een financieel solide basis. Om onze ambities waar te maken moeten we nu en in de toekomst voldoende geld hebben om te investeren. Voor ons is het daarom belangrijk om de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden. Zo kunnen we geld aantrekken om de investeringen in beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit, vitale wijken en wonen en zorg te financieren. Hiervoor moeten we onze operationele kasstroom op orde houden. Dat is de financiële kurk waarop we drijven. Door de opbrengsten uit de operationele kasstroom te besteden aan onze doelstellingen, houden we het financiële vliegwiel op gang. De mogelijkheden voor een effectieve en efficiënte besteding van de middelen benutten we. We gaan voor een optimaal rendement met een afweging tussen maatschappelijk en financieel. Daar waar nodig en mogelijk accepteren we een direct financieel rendement van nul.

Onze ambitie? We presteren naar vermogen

Dat betekent

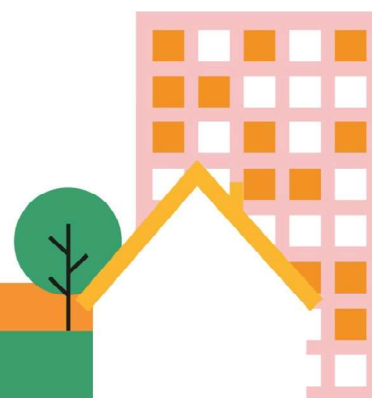
dat we ons vermogen inzetten om onze ambitie waar te maken. In financiële zin zijn onze ambities haalbaar. We begrootten een ICR over 2023 van 2,3 en een LTV op beleidswaarde eind 2023 van 42%. We zien veel (en snelle) veranderingen in de economische omstandigheden. De onzekerheden zien we terug in stijgende (bouw)kosten en stijgende rentepercentages voor nieuwe leningen. We maakten scenarioanalyses en volgen de ontwikkelingen nauwgezet. Met WSW spraken we over de economische ontwikkelingen in relatie tot het borgingsplafond, zodat we zekerheid kregen over de mogelijkheid om de investeringen te kunnen financieren.

Jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld op basis van BW 2 Titel 9, de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Daarin zit onder andere het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de winst-en-verliesrekening op basis van het functionele model.

Beleid en beheer 2023

Het verslagjaar sloten we af met een negatief resultaat van 201 miljoen euro na belastingen. Over 2022 behaalden we een negatief resultaat van 49 miljoen euro. Voor 2023 was een negatief jaarresultaat van 16 miljoen euro begroot. Oorzaak van het verschil is vooral de waardedaling van de vastgoedportefeuille en hogere lasten voor onderhoud. In onderstaande tabel staat de winst-en-verliesrekening over 2023 ten opzichte van de begroting 2023 en de jaarrekening 2022 (bedragen in duizenden euro's).



Omschrijving	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.845	38.624	30.369
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.424	4.541	2.805
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-211.535	-4.038	-75.790
Netto resultaat overige activiteiten	120	425	610
Overige organisatiekosten	-5.306	-4.750	-4.634
Leefbaarheid	-2.190	-1.808	-1.628
Resultaat voor financieringen en belastingen	-183.642	32.994	-48.268
Saldo financiële baten en lasten	-10.504	-10.403	-8.988
Waardeverandering financiële instrumenten	657	0	13.448
Bedrijfsresultaat voor belastingen	-193.489	22.591	-43.808
Belastingen	-7.275	-6.890	-4.475
Resultaat deelnemingen	0	0	-705
Resultaat na belastingen	-200.764	15.701	-48.988

Tabel 23 Winst-en-verliesrekening 2023 ten opzichte van begroting 2023 en jaarrekening 2022

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Uit de winst-en-verliesrekening leiden we af dat het nettoresultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille over 2023 ongeveer 1,5 miljoen euro hoger is dan over 2022. Een belangrijk positief effect is de oplevering van nieuwe woningen. Hierdoor zijn de huuropbrengsten 3,6 miljoen euro hoger. Verder verviel de verhuurderheffing. Dit heeft een positief effect van ongeveer 6,2 miljoen euro. Ten opzichte van 2023 maakten we meer kosten voor onderhoud. Dit is een bedrag van 8,6 miljoen euro. We besteedden vooral meer aan mutatieonderhoud en planmatig onderhoud.

Vergelijking met de begroting 2023

Ten opzichte van de begroting 2023 is het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer 6,8 miljoen euro lager. De belangrijkste oorzaken staan hieronder.

De huuropbrengsten zijn 1,1 miljoen euro lager dan begroot. De huurverlaging van gemiddeld 56 euro per maand voor ruim 3.700 huurders was hoger dan de huurverhoging van 2,6% voor de overige huurders. De huuropbrengsten daalden per 1 juli 2023 met ongeveer 100 duizend euro ten opzichte van 1 juni 2023. In de begroting hielden we met een beperkte huurverhoging per 1 juli 2023 rekening.

De onderhoudskosten zijn 6,7 miljoen hoger dan begroot. Dit is zowel een verschuiving van projecten van investering naar onderhoud, als meer kosten voor mutaties en contractonderhoud.

Bij de herstructurering van de Dorpsstraat in Scherpenzeel namen wij onder andere afscheid van de woonwinkel. De afboeking van de woonwinkel namen we mee in het project. Hierdoor hadden we in de exploitatie ten opzichte van de begroting ongeveer 0,4 miljoen euro minder kosten.



De opbouw van het saldo van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille minus organisatiekosten, leefbaarheid en financiering (het kernresultaat) is als volgt (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.845	38.624	30.369
Overige organisatiekosten	-5.306	-4.750	-4.634
Leefbaarheid	-2.190	-1.808	-1.628
Resultaat voor financieringen en belastingen	24.349	32.066	24.107
Saldo financiële baten en lasten	-10.504	-10.403	-8.988
Kernresultaat	13.845	21.663	15.119

Tabel 24 Opbouw kernresultaat 2022

Verkoop bestaand bezit

In 2023 verkochten we 40 uitpond- en vrije koopwoningen. In 2022 verkochten we 32 woningen. We hadden begroot 25 uitpondwoningen te verkopen. Het resultaat op de verkochte woningen was in 2023 ongeveer 3,4 miljoen euro. Over 2022 was dit 2,8 miljoen euro. Gemiddeld is het resultaat per woning, zonder rekening te houden met verkoopkosten, als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Omschrijving	2023	2022
Gemiddelde verkoopprijs	282	321
Gemiddelde marktwaarde	181	214
Gemiddeld bruto resultaat	101	107

Waardeveranderingen

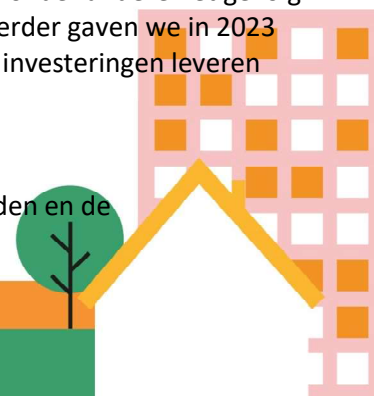
De waardeveranderingen van het bezit en van het onderhanden werk bepalen in hoge mate het jaarresultaat. Belangrijke elementen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de leegwaardes en de markthuren van de woningen en de disconteringsvoet.

De waardevermindering van het vastgoed in exploitatie was 166 miljoen euro. Dit is 8,7% van de waarde aan het begin van het jaar. In 2022 was de waardevermindering 57 miljoen euro. Dit was gelijk aan 3,0% van de waarde aan het begin van dat jaar. In de paragraaf "Waarde van het bezit" gaan we hier verder op in.

Van de onderhanden projecten nieuwbouw en herstructurering per balansdatum boekten we in 2023 ongeveer 39 miljoen euro af. Dit betreft het onrendabel deel van de investeringen, omdat de verwachte stichtingskosten hoger zijn dan de verwachte marktwaarde. In 2022 boekten we 13 miljoen euro van de onderhanden projecten af. De hogere afboeking was onder andere het gevolg van het starten van de herstructurering van de Wethoudersbuurt in 2024. Verder gaven we in 2023 ongeveer 9 miljoen euro meer uit aan woningverbetering dan in 2022. Deze investeringen leveren bijna geen extra opbrengsten op. Het onrendabele gedeelte boekten we af.

Overige activiteiten

De overige activiteiten bestaan vooral uit de leveringen en werken voor derden en de dienstverleningen aan derden.



Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn de kosten van het bedrijf (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, huisvesting, ondersteuning, facilitaire zaken, administratie, communicatie en automatisering) voor zover ze niet zijn toe te rekenen aan de andere activiteiten, de obligoheffing WSW en de heffing Autoriteit woningcorporaties. Ten opzichte van de begroting zijn de kosten ongeveer 550 duizend euro hoger, vooral door de inhuur op vacatures bij de ondersteunende afdelingen.

Leefbaarheid

Daarmee bedoelen we het contact houden met en begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten en niet naleven van de huurcontracten, toezicht houden in en rondom hoogbouwgebouwen, houden van spreekuur en deelname aan de wijkteams. Ten opzichte van 2022 stegen de kosten voor leefbaarheid. We breidden de formatie tijdelijk en vast uit, onder andere voor het opzetten van gebiedsgericht werken en het inrichten van woonzorg-zones. Verder maakten bewoners in 2023 meer gebruik van het leefbaarheidsfonds dan in 2022.

Bedrijfskosten

Onderstaand staan de bedrijfskosten 2023 ten opzichte van de begroting 2023 en de jaarrekening 2022. De bedragen zijn in duizenden euro's.

Omschrijving	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Afschrijvingen	1.877	1.267	1.213
Loonkosten	11.010	10.120	9.835
Overige personeelskosten	2.633	2.230	2.454
Overige bedrijfslasten	5.152	6.339	4.542
Totaal	20.672	19.956	18.044

Tabel 25 Bedrijfskosten 2023 t.o.v. begroting 2023 en jaarrekening 2022

De afschrijvingen zijn hoger dan begroot. Het gedeelte van ons kantoor dat we voorheen verhuurden aan derden, gebruiken we nu zelf. Voor de jaarverslaggeving betekent dit dat de waardering tegen marktwaarde verhuurde staat van het verhuurgedeelte wijzigt in verkrijgingsprijs minus afschrijvingen. Voor de jaren dat we dit gedeelte van het kantoor verhuurden, pasten we een inhaalafschrijving toe, zodat we nu het hele kantoorpand op basis van dezelfde uitgangspunten waarderen. De inhaalafschrijving is zeshonderdduizend euro.

De loonkosten over 2023 zijn hoger dan begroot doordat we meer nieuwe medewerkers aannamen. Aan het eind van 2023 hadden we 14 fte's meer. Enkele vacatures stonden in 2023 lang open, waardoor we op deze openstaande posities externen inhuurden. Er zijn nu nog vacatures waarvoor we helaas nog geen vaste medewerker konden aannemen. We streven naar een lager aantal externen op vaste formatieplaatsen.

De overige bedrijfslasten zijn lager doordat we meer aan advies hadden begroot dan we in 2023 hebben gevraagd. Het effect hiervan is ongeveer achthonderdduizend euro. Verder begrootten we 550 duizend euro voor laagdrempelige energiebesparende maatregelen voor onze huurders. Hiervan is in 2023 voor 150 duizend euro gebruik gemaakt. We houden de mogelijkheid voor deze energiebesparende maatregelen voor onze huurders in stand tot 1 juni 2024.



Kasstroomen

We sturen primair op kasstroom, waarbij we de waardeontwikkeling van het vastgoed niet uit het oog verliezen. Het is voor ons van cruciaal belang om de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden, om zo aan voldoende financiering te kunnen komen voor onze investeringen, voor zover dit niet uit de verhuur en verkoop van woningen komt. In ons financieel reglement namen we dan ook als eerste doelstelling op dat de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) niet in het geding mag komen.

De samenstelling van de rentedekkingsgraad is als volgt (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Jaarrekening 2022
Operationele kasstroom voor rente	18.814	22.376	19.323
Rente-uitgaven	9.599	9.563	8.444
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,96	2,34	2,29

Tabel 26 Rentedekkingsgraad 2023 t.o.v. begroting 2023 en jaarrekening 2022

Ten opzichte van de begroting zijn de belangrijkste werkelijke operationele kasstromen over 2023 als volgt:

Operationeel	Werkelijk in € 1.000	Begroot in € 1.000	Realisatie
Huurinkomsten	80.897	81.101	100%
Beheerskosten	22.076	21.965	101%
Onderhoud	35.068	27.775	126%
Rente-uitgaven	9.599	9.563	100%
Vennootschapsbelasting	3.928	7.986	49%

Tabel 27 Werkelijke operationele kasstromen ten opzichte van begroot

De uitgaven voor onderhoud zijn 7,3 miljoen hoger dan begroot. Voor ongeveer de helft is dit een verschuiving van woningverbetering naar onderhoud. Voor het overige zijn het hogere uitgaven dan begroot bij mutaties en voor contracten en verder een verschuiving van projecten van en naar 2024. Voor de vennootschapsbelasting ontvingen we in 2023 een voorlopige aanslag van 4,5 miljoen euro. Over 2020 en 2021 ontvingen we in totaal 0,6 miljoen euro terug.

De uitgaven voor investeringen in nieuwbouw en woningverbetering waren in 2023 als volgt.

Investerings nieuwbouw en bestaand	Werkelijk in € 1.000	Begroot in € 1.000	Realisatie
Nieuwbouw	51.314	76.815	67%
Woningverbeteringen	16.214	21.292	76%
Totaal	67.528	98.107	69%

Tabel 28 Investerings in nieuwbouw en bestaand bezit, werkelijk ten opzichte van begroot.

We planden 383 nieuwe woningen in 2023 op te leveren. Door de oorzaken die we noemden in de paragraaf over voldoende betaalbare woningen, leverden we in 2023 uiteindelijk 295 nieuwe woningen op. Door de vertragingen in de uitvoering van de projecten gaven we minder aan nieuwbouw uit dan begroot.



De uitgaven voor woningverbetering die we raamden, hadden voor een deel betrekking op onderhoud. Daar waar van toepassing zijn deze uitgaven bij onderhoud verantwoord. Het inzicht voor het totaal van uitgaven voor onderhoud en woningverbetering staat hieronder.

Instandhouding	Werkelijk in € 1.000	Begroot in € 1.000	Realisatie
Onderhoud	35.068	27.775	126%
Woningverbeteringen	16.214	21.292	76%
Totaal	51.282	49.067	105%

Tabel 29 Uitgaven voor instandhouding, werkelijk ten opzichte van begroot

We hebben een beperkt uitpondprogramma van 25 woningen per jaar. Verder staat een Koopgarantportefeuille uit. Woningen die we terugkopen nemen we in beginsel weer in exploitatie. In enkele gevallen verkopen we de teruggekochte woningen door. Ten opzichte van de begroting leveren de verkopen de volgende kasstromen op.

Verkopen	Werkelijk in € 1.000	Begroot in € 1.000	Realisatie
Verkoop bestaand bezit	11.173	12.233	91%
Aankoop en doorverkoop Koopgarant	-6.260	-2.382	263%
Saldo verkoop, aankoop, doorverkoop	4.913	9.851	50%

Tabel 30 Verkopen, aankopen doorverkopen, werkelijk ten opzichte van begroot

Bovenstaande inkomsten en uitgaven in combinatie met de aflossingen op leningen, leiden tot een bedrag aan nieuw aan te trekken leningen. De nieuwe leningen en aflossingen staan hieronder.

Financieel	Werkelijk in € 1.000	Begroot in € 1.000	Realisatie
Nieuwe leningen	113.200	111.911	101%
Aflossingen	48.853	34.491	142%
Toename	64.347	77.420	83%

Tabel 31 Nieuwe leningen en aflossingen, werkelijk ten opzichte van begroot

Zowel bij de nieuwe leningen als bij de aflossingen namen we de tijdelijke mutaties in de variabele hoofdsomlening op. Vooral door de achterblijvende investeringen is de uitbreiding van de leningportefeuille in 2023 minder dan we hadden begroot.

Kengetallen

Het financiële beleid dient de financiële continuïteit van Woonstede te bevorderen, het rendement te verhogen en daarmee de financiering van de maatschappelijke investeringen te waarborgen. Voor Woonstede houdt dit een goede inzet van middelen op plaatselijk en regionaal niveau in. Om dit te kunnen bereiken, hanteren we onderstaande kengetallen met de daarbij behorende normen. De ICR is het belangrijkste kengetal.



Kengetal	Norm	2023	2022
ICR	1,5-2,0	1,96	2,29
Loan to value beleidswaarde	< 85%	55,9%	42,8%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	35,9%	49,5%
Dekkingsratio	< 70%	29,7%	24,6%
Onderpandratio	< 70%	28,2%	23,1%
Direct rendement	1,9%	1,7%	1,6%
Indirect Rendement	2,3%	-8,7%	-3,0%

Tabel 32 Kengetallen 2023

De ontwikkeling van de ICR is hiervoor al toegelicht. De beleidswaarde was eind 2023 ongeveer 150 miljoen euro lager dan eind 2022. De leningportefeuille was eind 2023 ongeveer 64 miljoen euro hoger dan eind 2022. De combinatie van deze twee ontwikkelingen zorgt voor de hogere loan to value eind 2023 ten opzichte van eind 2022. De solvabiliteit was eind 2023 ten opzichte van eind 2022 lager door het negatieve financiële resultaat.

De dekkingsratio en de onderpandratio waren eind 2023 hoger dan eind 2022 door een lagere marktwaarde in verhuurde staat in combinatie met een hogere leningportefeuille.

Het direct rendement is lager dan begroot doordat het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille lager is dan begroot. Het indirect rendement, de waardeverandering van het bestaand bezit, begrooten we over 2023 positief. In werkelijkheid was de waardeverandering negatief. In de paragraaf over de waardering van het vastgoed gaan we hier verder op in.

Sectorinstituten

In 2023 deed de Autoriteit woningcorporaties op basis van dPi 2022, de jaarstukken 2022, dVi 2022 en de begroting 2023-2027 onderzoek naar de toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op onze financiële continuïteit. Het onderzoek gaf de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding tot interventies of nader onderzoek.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw concludeerde op basis van dezelfde documenten dat we kredietwaardig zijn en dat we binnen de geldende regelgeving leningen kunnen aantrekken die door het WSW worden geborgd.

Treasury

De basis van ons treasurybeleid is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut. Aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer voegden we in 2017 het addendum naar aanleiding van de Veegwet toe. De interne documenten stelden we op overeenkomstig de handreikingen die Aedes samenstelde en stemden we af met de Autoriteit woningcorporaties. Daar waar van toepassing pasten we documenten aan, aan onze eigen omstandigheden. De Autoriteit woningcorporaties keurden het Reglement, het addendum en het treasurystatuut goed. In 2023 lieten we het Reglement ongewijzigd.

In de genoemde documenten namen we onder andere op dat we bij rentederivaten en andere financiële instrumenten alleen gebruik maken van defensieve instrumenten als swaps en caps. Verder namen we op dat we alleen mogen handelen met Nederlandse banken die minimaal een rating A hebben volgens de ratingbureaus Standard & Poor's of Moody's. Overtollige middelen zetten

we alleen uit bij Nederlandse financiële instellingen die voldoen aan hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen.

We hebben een treasurycommissie en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op. Het treasuryjaarplan stelt de directie jaarlijks vast en keurt de Raad van Commissarissen goed. De treasurycommissie bestaat uit de Treasurer, de Teammanager Financieel Beheer, de Controller, een extern adviseur, de Directeur-bestuurder en de Manager Bedrijfsvoering. In 2023 kwam deze commissie in deze samenstelling vier keer bijeen.

Onderwerpen die in de treasurycommissie onder andere aan de orde kwamen, zijn het treasuryjaarplan en de voortgang daarvan, de voortgang van de liquiditeitsbegroting, de herfinanciering van leningen, de herziening van kredietopslagen en het aantrekken van nieuwe leningen.

Financieringsstrategie

Onze financieringsstrategie is opgesteld in 2019. We herijken de financieringsstrategie in 2024. De veranderende markt in combinatie met de grote opgave waar we voor staan vraagt hierom. De uitgangspunten bij de financieringsstrategie zijn het verlagen van de vermogenskosten, het tijdig beschikbaar kunnen hebben van de financiering en flexibiliteit in de financiering. De financieringsstrategie gaat in op het optimaliseren van de financiering van de activiteiten en het structureren van de leningenportefeuille. We hebben hierbij de volgende doelstellingen:

- de tijdige beschikbaarheid van financieringen ten behoeve van toekomstige investeringen;
- een optimale mix van renterisico's, herfinancieringsrisico's en flexibiliteit;
- een inzet van eigen vermogen en het aantrekken van vreemd vermogen in een verhouding waarbij we beperkt afhankelijk zijn van verkopen en waarbij we beperkt interen op de ruimte in de financiële ratio's.

Voor het uitwerken van de financieringsstrategie maken we gebruik van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierin zijn de definities en de normen van de financiële ratio's en de risico's met betrekking tot het transitieprogramma (investeringen en verkopen), rente en herfinanciering opgenomen.

Uit de wensportefeuille en de portefeuillestrategie volgt een omvangrijk transitieprogramma. In relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader gaan we bij de investeringen en verkopen uit van een gemiddeld risico. Een lager risico gaat ten koste van de omvang van het transitieprogramma. Vanwege de omvang van de leningenportefeuille en het effect van rentewijzigingen op de financiële ratio's hanteren we een lage risicobereidheid bij de rente- en herfinancieringsrisico's en daarmee bij de samenstelling van de leningenportefeuille.

Leningenportefeuille

De leningenportefeuille wordt gespecificeerd naar type lening. We onderscheiden vijf types:

- Annuïtaire leningen, hierop wordt jaarlijks via een vast schema afgelost;
- Lineaire leningen, hierop wordt jaarlijks een vast bedrag afgelost;
- Fixeleningen, deze zijn gedurende de looptijd aflossingsvrij en hebben een vaste rente;
- Extendible fixeleningen, dit zijn aflossingsvrije leningen die zijn opgedeeld in drie perioden, waarbij de geldverstrekker de optie heeft om bij aanvang van de derde periode de looptijd voor een aantal afgesproken jaren tegen een vastgestelde rente te verlengen. Later in deze paragraaf komen we hierop terug;
- Roll-over leningen, hierbij wordt de rente elke drie of zes maanden (afhankelijk van het contract) herzien. Afhankelijk van de voorwaarden kan het mogelijk zijn om op deze momenten de leningen af te lossen. De renterisico's van deze leningen zijn volledig afgedekt met derivaten.



De nominale waarde van onze leningenportefeuille was per 31 december 2023 ongeveer 540,8 miljoen euro. Per 31 december 2022 was dit ongeveer 476,6 miljoen euro. De mutaties in de leningenportefeuille zijn als volgt (bedragen in duizenden euro's) weergegeven.

Type lening	31 december 2022	Nieuwe leningen	Afgeleest	31 december 2023
Annuïtair	49.043		4.819	44.225
Lineair	141.630	26.200	9.938	157.892
Fixe	257.907	79.000	26.200	310.707
Extendible fixe	27.000			27.000
Roll over	1.000	8.000	8.000	1.000
Totaal	476.580	113.200	48.957	540.823

Tabel 33 Mutaties leningenportefeuille 2023

In 2023 trokken we 113,2 miljoen euro aan leningen aan. In 2023 waren de rentepercentages van leningen met een lange looptijd lager dan van leningen met een korte looptijd. Daarom kozen we in 2023 voor leningen met een lange looptijd. De nieuwe leningen hebben een gewogen gemiddeld percentage van 3,1 en een gewogen gemiddelde looptijd van 33 jaar. Het begrote rentepercentage voor nieuwe leningen was 2,3. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de eindaflossingen was 2,9.

Eind 2023 was de duration van de leningenportefeuille 13,7. Eind 2022 was dit 12,5. De toename is vooral veroorzaakt door het aantrekken van leningen met een langere looptijd. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille steeg van 18,9 jaar naar 21,8 jaar. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille steeg van 2,0 naar 2,2.

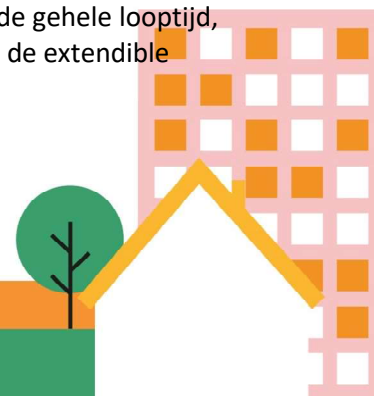
Het aandeel van de leningen waarop jaarlijks wordt afgelost, daalde van 40% eind 2022 naar 38% eind 2023.

Extendible fixeleningen

We hebben twee extendible fixeleningen in onze portefeuille voor een totaal nominaal bedrag van 27 miljoen euro (tabel 34). De looptijd van deze leningen is opgedeeld in drie tijdvakken. Het eerste tijdvak is kort. Gedurende deze periode zijn de kosten van de lening gelijk aan het driemaands Euribor. In het tweede tijdvak geldt een vast rentepercentage. Het tweede tijdvak is relatief lang. Voor het derde tijdvak, een middellange tot lange periode, geldt dat de geldgever het recht heeft de lening te verlengen tegen de voorwaarden die in het contract staan vermeld.

Deze twee leningen gingen we aan ter financiering van de nieuwbouw en de herstructurering. Destijds was het vooruitzicht dat de sector verder zou groeien en was de continue beschikbaarheid van geldmiddelen een belangrijk onderwerp. Het langdurig exploiteren van de woningen gaat samen met een langlopende financiering. Om deze reden kozen we toen voor fixeleningen met een lange looptijd, maar maximaal gelijk aan de levensduur van de woningen van 50 jaar.

Een alternatief voor een fixelening was in die jaren de extendible fixelening. We kozen voor deze laatste vorm, omdat deze lening over de gehele looptijd, inclusief de derde periode met het rentepercentage zoals genoemd in de contracten, op dat moment goedkoper was dan een gewone fixelening. In onze administratie namen we de extendible fixeleningen voor de gehele looptijd, inclusief de derde periode en de dan geldende rente, op. De kenmerken van de extendible fixeleningen zijn als volgt.



Omschrijving	Lening 1	Lening 2	Totaal
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008	
Hoofdsom in € 1.000	19.000	8.000	27.000
Rentepercentage	4,97	4,82	
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036	
Optie verlenging door geldgever vast percentage	4,6	4,82	
Optie verlenging door geldgever variabel percentage	3-mnd euribor	nvt	
Bij verlengen variabel aflossen boetevrij mogelijk	ja	nvt	
Verlengen tot en met	1 juli 2055	31 juli 2046	
Waarde optie 31 december 2023 in € 1.000	-8.599	-1.452	-10.050
Waarde optie 31 december 2022 in € 1.000	-8.846	-1.861	-10.707
Waardemutatie	247	409	657

Tabel 34 Kenmerken van de extendible fixeleningen.

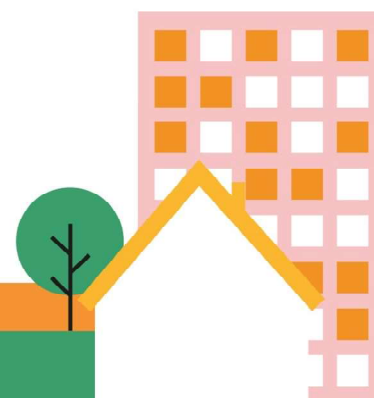
De waardes van de opties lieten we door een extern bureau bepalen. In combinatie met de hoofdsommen, de termijn tot aan de uitoefendatum en de restant looptijden daarna, hebben de veranderingen in de verwachte rente bovenstaande effecten op de waardes.

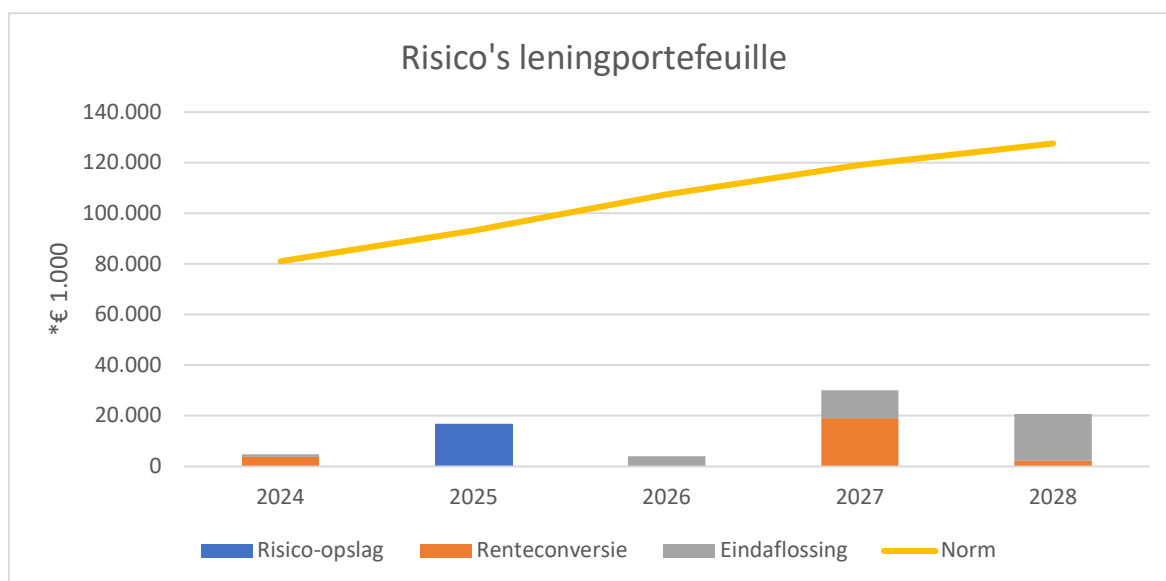
De waardes van de opties zijn in de balans onder de langlopende schulden bij de financiële instrumenten opgenomen en de waardemutaties verantwoorden we in de winst-en-verliesrekening bij de financiële baten en lasten.

Verder hebben we één basisrentelening in onze portefeuille. Het kenmerk van deze lening is dat de rente bestaat uit een vast percentage en een variabele risico-opslag. De risico-opslag herzien we na een afgesproken looptijd. De hoogte van de herziening van de risico-opslag is afhankelijk van de financiële markten op dat moment. Deze lening sloten we in 2010 af en heeft een hoofdsom van 16,7 miljoen euro. De basisrente is 4,04. De opslag is 0,28% en herzien we in 2025. De resterende looptijd van de lening is 40 jaar.

Risico's

De risico's in de leningenportefeuille zijn te onderscheiden in de ongedekte roll over leningen, de variabele risico-opslagen, de eindaflossingen en de renteconversies. De risico's voor de komende vijf jaar zijn hieronder afgezet tegen de norm van maximaal 15% risico van de leningenportefeuille.





Figuur 14 Overzicht risico's leningenportefeuille

In onze begroting 2024 – 2028 namen we een uitbreiding van het aantal woningen met bijbehorende investeringen en financieringen op. Door deze toename stijgt het maximale bedrag waarover risico in de leningenportefeuille kan worden gelopen. Het aantrekken van de financiering vindt in de komende jaren plaats en de risicomomenten van deze leningen vallen na de hierboven beschouwde periode.

De gewogen gemiddelde rentepercentages van de leningen die de komende vijf jaar vervallen of een renteconversie hebben zijn per 31 december 2023 in onderstaande tabel opgenomen.

Risico	2024	2025	2026	2027	2028
Risico-opslag	nvt	0,28%	nvt	nvt	Nvt
Renteconversie	4,76%	1,25%	nvt	4,97%	0,06%
Eindaflossing	2,04%	nvt	-0,45%	-0,18%	-0,33%

Tabel 35 Overzicht gewogen gemiddelde rentepercentages

Deze renterisico's zijn niet met derivaten afgedekt. Als beheersmaatregel spreiden we de renterisico's over de jaren en gaan we in de meerjarenbegroting bij herfinanciering van de eindaflossingen uit van de rentepercentages zoals ze door de Autoriteit woningcorporaties zijn gepubliceerd. Voor WSW-geborgde leningen met een looptijd van 10 jaar zijn deze als volgt weergegeven.

2024	2025	2026	2027	2028
3,20%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Tabel 36 Overzicht begrote rentepercentages WSW-geborgde leningen.

De kapitaalmarkt is momenteel erg in beweging. We volgen de renteontwikkelingen dagelijks.

Spaar- en depositorekeningen

Op het gebied van beleggingen voeren we een voorzichtig beleid binnen de randvoorwaarden van het treasurystatuut. In het treasurystatuut namen we onder meer op dat beleggingen, al dan niet via waardepapieren, voor een periode van meer dan drie maanden, worden uitgezet bij financiële ondernemingen, die:

1. Gevestigd zijn in een lidstaat die tenminste beschikt over een AA-rating afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch;
2. Voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze tenminste over een AA-minusrating beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

Bij beleggingen voor een periode van minder dan drie maanden, dienen de financiële ondernemingen zelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren, tenminste over een A-rating te beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. De overschotten op liquide middelen zetten we, passend binnen het treasury statuut, weg op spaar- en depositorekeningen bij BNG, ING en ABN AMRO.

Waarde van het bezit

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat is de voorgeschreven waarderingsmethodiek voor het vastgoed dat wij exploiteren. De definitie van de marktwaaarde in verhuurde staat in het handboek is als volgt: Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Om de marktwaaarde te kunnen bepalen, is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde door het ministerie uitgebracht. Het belangrijkste uitgangspunt bij de opzet van het handboek is dat de marktwaaarde van de markt is. Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.

In dit handboek staan twee methoden beschreven. De eerste is de basisversie. Hierbij wordt de marktwaaarde berekend op basis van de in het handboek opgenomen parameters. Deze uitkomst is een marktwaaarde op portefeuilleniveau.

De tweede methode is de fullversie. Hierbij worden de parameters uit het handboek als basis genomen en kan verder worden gespecificeerd naar de individuele situatie door gebruik te maken van de mogelijkheid om enkele parameters af te stemmen op de individuele situatie per complex. Parameters die kunnen worden aangepast zijn onder andere de disconteringsvoet en de exit yield. Hiermee wordt de marktwaaarde op complexniveau bepaald.

De fullversie wordt alleen toegepast met inschakeling van een taxateur. De taxateur brengt de benodigde marktkennis in. Verder bezoekt hij jaarlijks minimaal een derde van de complexen en bepaalt hij aanpassingen van de parameters daar waar dit van toepassing is. Hiermee is de uitkomst van de fullversie gelijk aan de waardering die zou hebben plaatsgevonden op basis van de (inter)nationale richtlijnen.

Wij kozen voor de waardering op basis van de fullversie, omdat deze methode beter aansluit bij de plaatselijke omstandigheden en om deze reden beter bruikbaar is voor het asset management.

De taxateur die we voor de marktwaaarde contracteerden, bezocht in 2023 een derde van de complexen. Dit gedeelte is zo samengesteld dat hij met het bezichtigen van deze complexen een goed beeld krijgt van het totale bezit. De overige twee derde is getaxeerd op basis van wat hij waarnam bij de bezichtigingen en een markttechnische update.

Voor het bepalen van de marktwaaarde is gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW). Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven zijn geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant zijn gemaakt naar het heden.



De marktwaarde van al ons verhuurde vastgoed bedroeg eind 2023 ongeveer 1.816 miljoen euro. Eind 2022 was dit 1.916 miljoen euro. Deze daling is als volgt te verklaren.

Omschrijving	in € 1 mln	in %
Marktwaarde 31 december 2022	1.916	100,0%
Voorraadmutaties	63	3,3%
Mutatie objectgegevens	5	0,3%
Methodische wijzigingen	-45	-2,3%
Marktontwikkelingen	-123	-6,4%
Marktwaarde 31 december 2023	1.816	94,8%

Tabel 37 Marktwaardeontwikkeling 2023.

Op hoofdlijnen is de ontwikkeling in de marktwaarde als volgt:

Voorraadmutaties. Door verkoop (uitpond en koopgarant) en sloop daalde de marktwaarde met 5 miljoen euro. Door aankoop en nieuwbouw steeg de marktwaarde met 68 miljoen euro.

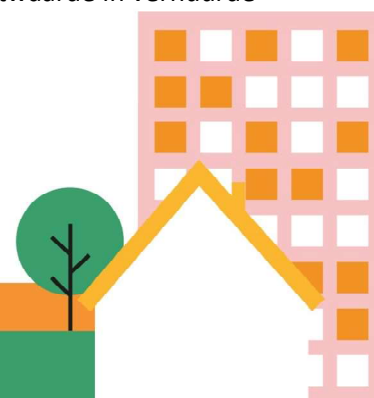
Mutatie objectgegevens. De mutatie van de objectgegevens heeft vooral betrekking op de huurverlaging van bijna 4.000 woningen per 1 juli 2023 waardoor de gemiddelde contracthuren daalden. Dit heeft een negatief effect van 13 miljoen euro op de marktwaarde. Hier staan hogere markthuren tegenover met een positief effect van 17 miljoen euro. Voor het overige zijn de mutaties veroorzaakt door verschillen in leegstand, mutatiegraad en WOZ-waarde.

Methodische wijzigingen. De methodische wijzigingen hebben vooral betrekking op het inrekenen van de overdrachtskosten in de kasstromen in plaats van in de eindwaarde. Daarnaast steeg het percentage van de overdrachtsbelasting.

Marktontwikkelingen. De ontwikkelingen van de rente en de onzekerheden in de politiek en macro-economie leidden tot hogere disconteringsvoeten en hogere exit yields. Het effect van deze twee parameters op de marktwaarde is 206 miljoen euro negatief. Een hogere markthuur, hogere huurstijgingen, hogere leegwaardes, hogere leegwaardestijgingen en aanpassingen in vooral de liberalisatiegrens en normen voor onderhoud en beheer hebben per saldo een positief effect op de marktwaarde van 83 miljoen euro.

Beleidswaarde

In het najaar van 2018 publiceerden Aw en WSW het gezamenlijk beoordelingskader. Hierin staan onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen. Voor de berekening van de loan-to-value en de solvabiliteit gebruiken Aw en WSW de beleidswaarde. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de aanpassingen naar de beleidswaarde als volgt:



- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, zijn bij de beleidswaarde op doorexpluiten gezet;
- Stap 2, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat is in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat is in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat is in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde 2023 hebben wij de berekeningssystematiek van de norm voor onderhoud aangescherpt. Vanwege de vergelijkbaarheid en ter duiding van het verloop van de beleidswaarde ultimo 2022 naar de beleidswaarde ultimo 2023, hebben we de beleidswaarde ultimo 2022 en de daaraan gerelateerde kengetallen herrekend op basis van de aangescherpte systematiek. Hieronder geven we inzicht in de uitkomsten conform de jaarrekening 2022 alsmede de uitkomsten op basis van de aangescherpte systematiek.

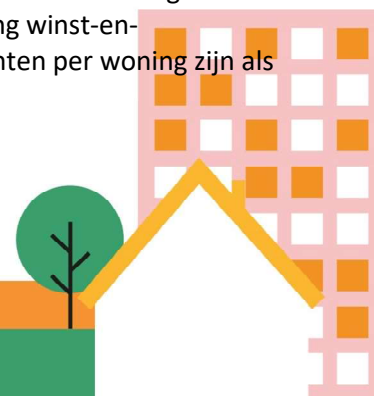
Omschrijving	2022 (jaarrekening 2022)	2022 (herrekend)
Norm onderhoud	2.554	2.777
Beleidswaarde (in € 1 mln)	1.218	1.126
Loan to value beleidswaarde	39,5%	42,8%
Solvabiliteit beleidswaarde	52,5%	49,5%

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt weergegeven.

Omschrijving	2023		2022	
	in € 1 mln	In %	in € 1 mln	In %
Marktwaarde 31 december	1.816	100,0%	1.916	100,0%
1. Beschikbaarheid	336	18,6%	192	10,0%
2. Betaalbaarheid	-716	-39,4%	-613	-32,0%
3. Kwaliteit	-519	-28,6%	-433	-22,6%
4. Beheer	60	3,3%	64	3,3%
Beleidswaarde 31 december	977	53,9%	1.126	58,7%

Tabel 38 Verloop van marktwaarde naar beleidswaarde

De belangrijkste aanpassing in stap 1 is het uitgangspunt van continue verhuur. De uitpondscenario's vervallen hierdoor en hiermee ook de overdrachtskosten. Vooral het vervallen van de overdrachtskosten levert het positieve effect op de beleidswaarde bij beschikbaarheid op. Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hielden we bij de huurinkomsten rekening met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hielden we rekening met de definities in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2023. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn als volgt.



Omschrijving	2023 in € 1	2022 in € 1
Gemiddelde contractuur verslagjaar	598	604
Gemiddelde streefhuur	639	625
Gemiddelde markthuur	908	856
Gemiddelde WOZ-waarde	241.824	204.921
Gemiddelde norm onderhoud	3.063	2.777
Gemiddelde norm beheer	673	619
Gemiddelde disconteringsvoet	5,68%	5,47%

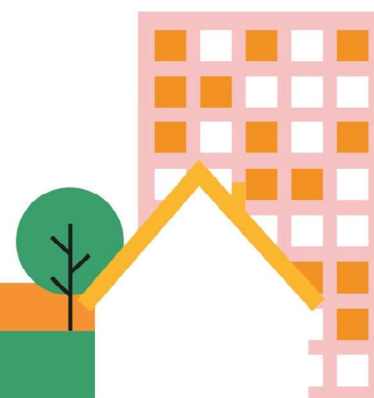
Tabel 39 Gemiddelde uitgangspunten beleidswaarde per woning.

In grafiek is het verloop als volgt:



Figuur 15 Van marktwaarde naar beleidswaarde

Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2022 naar de beleidswaarde ultimo 2023 staat in onderstaande tabel.



Omschrijving	in € 1 mln	in %
Beleidswaarde 31 december 2022	1.126	100,0%
Voorraadmutaties	33	2,9%
Mutatie objectgegevens	-6	-0,5%
Methodische wijzigingen	-5	-0,4%
Marktontwikkelingen	-84	-7,5%
Parameters beleidswaarde	-87	-7,7%
Beleidswaarde 31 december 2023	977	86,8%

Tabel 40 Verloop beleidswaarde 2022-2023

De meest in het oog springende mutaties zijn:

- De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen en sloop hebben een afname van 3,5 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 36,2 miljoen euro.
- De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de daling van de contracturen van gemiddeld € 604 naar € 598.

De methodische wijzigingen zijn de aanpassingen in de markthuren bij BOG-complexen na afloop van het contract en de aanpassing van de overdrachtskosten.

De belangrijkste aanpassingen in de marktontwikkelingen hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een negatief effect van 36 miljoen euro. De prijsinflatie is lager ingeschat. Dit heeft een negatief effect op de huurstijgingen vanaf 2026. De ontwikkeling van de bouw- en onderhoudskosten is hoger ingeschat;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexpluiten van 5,47% naar 5,68% heeft een negatief effect van 48 miljoen euro.

De wijzigingen in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- De hogere huurstijging 2024 en 2025 op basis van de looninflatie heeft een positief effect van 20 miljoen euro;
- De stijging van de gemiddelde streefhuur heeft een positief effect van 28 miljoen euro;
- De stijging van de onderhoudsnorm heeft een negatief effect van 114 miljoen euro;
- De stijging van de norm voor beheerkosten heeft een negatief effect van 21 miljoen euro.

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde zijn we ervan uitgegaan dat we bij mutatie de streefhuur vragen. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het tweehurenbeleid;



- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger uitvalt.

Vanwege bovenstaande onzekerheden voerden we een gevoeligheidsanalyse uit op de berekende beleidswaarde. We varieerden voor de bepaling van de beleidswaarde met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan staan in onderstaande tabellen. Omdat een variatie op de onderhoudskosten dezelfde resultaten geeft als een variatie op de beheerkosten, lichten we alleen de variatie op de beheerkosten toe.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	918.884	976.509	1.044.592
Effect in %	-5,9%		7,0%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	955.653	976.509	997.366
Effect in %	-2,1%		2,1%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	889.659	976.509	1.064.029
Effect in %	-8,9%		9,0%

Tabel 41 Samenvatting gevoeligheidsanalyse.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting zoals deze bij ons in de jaarrekening is opgenomen, is berekend op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomsten voor de integrale vennootschapsbelasting (VSO 2). VSO 2 dateert van januari 2008 en ondertekenden wij. De VSO kende een looptijd van vijf jaar en verlengden we telkens met één jaar. Met ingang van 2023 heeft de Belastingdienst VSO 2 opgezegd. De opzegging van VSO 2 door de Belastingdienst heeft voor ons geen gevolgen voor de huidige fiscale positie.

Het voor de vennootschapsbelasting belastbare bedrag over 2023 is berekend op 18,2 miljoen euro. De te betalen vennootschapsbelasting over dit bedrag is 4,7 miljoen euro. In 2023 droegen wij bij voorheffing 4,5 miljoen euro aan de Belastingdienst af. De aangifte van de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren resulteert in een nog te verwerken last van 1,8 miljoen euro. Dit bedrag heeft betrekking op de mogelijke fiscale behandeling van de sloop van drie complexen in 2021. Het kenniscentrum van de Belastingdienst lijkt nu het standpunt in te nemen dat bij sloop afwaardering beperkt is. We zijn in overleg met de Belastingdienst over de wijze waarop we fiscaal met de sloop van de complexen omgaan. Vanuit voorzichtigheid hebben we besloten om voor de jaarrekening 2023 de gesloopte complexen fiscaal niet af te waarderen.



Eind 2023 hebben we een vordering op de Belastingdienst opgenomen van 0,3 miljoen euro aan vennootschapsbelasting over 2023 en voorgaande jaren. We hebben geen te verrekenen fiscale verliezen uit voorgaande jaren.

In de jaarrekening namen we een latente belastingvordering op voor het fiscale afschrijvingspotentieel, de waardering van de derivaten in de extendible fixeringen en het verschil in waardering van de leningen dat is ontstaan bij de inwerkingtreding van VSO 2. De mutatie in de latenties is 830 duizend euro. De totale belastinglast in de jaarrekening 2023 komt hiermee op 7,3 miljoen euro. Het resultaat voor belastingen is (vooral door de waardeverandering van de vastgoedportefeuille) 180 miljoen euro negatief. Dit resulteert in een belastingdruk van 4,0 % negatief.

Begroting 2024 - 2028

In de begroting 2024 – 2028 namen we de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar op. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. We zien dat onze operationele kasstromen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen betalen en dat we vervolgens geld overhouden dat wordt ingezet voor de interne financiering van nieuwbouw en verbeteringen.

We kozen voor een investering in 1.120 nieuwbouwwoningen tot en met 2028 en de aankoop van 191 woningen. Het bedrag dat we hiervoor begrootten is 389 miljoen euro. Voor een deel betreft dit de herbouw van 222 te slopen woningen. Rekening houdend met de geraamde verkopen gaan we in de begroting uit van een groei van 973 zelfstandige woningen. We begroten 11.693 zelfstandige wooneenheden eind 2028.

Naast de investeringen in nieuwbouw investeren we de komende vijf jaar in verbeteringen in het bestaande bezit, in combinatie met (wettelijke) maatregelen in het kader van duurzaamheid, waaronder het aanbrengen van zonnepanelen en vluchtveiligheid. Het bedrag dat hiermee is gemoeid is 112 miljoen euro.

Het huurbeleid is overeenkomstig de Nationale Prestatieafspraken. In 2024 en 2025 begroten we de jaarlijkse huurverhoging op de ontwikkeling van de cao-lonen minus 0,5%-punt. Daarna volgen we de inflatie. Bij mutaties hanteren we het tweehurenbeleid, zodat huurders het recht behouden op huurtoeslag. Bij nieuwbouw bieden we de woningen aan in een mix van huurprijzen. Ook bij toewijzing van nieuwbouwwoningen hanteren we het tweehurenbeleid.

Met het totaal van de investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw en de uitvoering van het onderhoud denken we optimaal invulling te hebben gegeven aan de opgave die we hebben en dat we hiermee doen wat we kunnen voor de huidige en toekomstige huurder.

Op financieel gebied betekent dit dat we zowel in de daeb-tak als in de niet-daeb-tak met onze operationele kasstroom alle jaren boven de minimale grens van 1,4 van de toezichthouders blijven. De ondergrens voor de ICR in de begroting 2024 – 2028 is 1,6. Die marge hebben we nodig om tegenvallers in de uitvoering op te kunnen vangen. Tegenvallers zijn bijvoorbeeld een hogere stijging van de bouw- en onderhoudskosten dan verwacht en een renteontwikkeling die negatiever is dan nu is ingerekend. Om dit inzichtelijk te maken, voegden we aan de begroting de uitkomsten van de scenarioanalyses toe.

De begrote ICR over 2024 van 1,6 is lager dan de werkelijke ICR over 2023 van 1,96. De combinatie van meer investeringen in verbeteringen met een hoger rentepercentage voor nieuwe leningen levert een lagere ICR over 2024 op dan over 2023.

De financiële ratio's voldoen alle jaren aan de normen van Aw en WSW. De ICR blijft stabiel op 1,6 en de LTV loopt op naar 67,4%. Risico's zien we vooral in de ontwikkeling van de bouw- en onderhoudskosten en de stijgende rente voor het aantrekken en herfinancieren van leningen.

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2024 – 2028.



Enkele cijfers over 2024

Onze huuropbrengsten over 2024 bedragen naar verwachting 83,7 miljoen euro. Het aantal woningen dat we begroten uit te ponden is jaarlijks 25. De totale verkoopopbrengsten 2024 begroten we op 10,8 miljoen euro. Voor onderhoud (planmatig, dagelijks, Hoogbouw Ede Zuid en energietransitie) begroten we in 2024 een bedrag van 29,2 miljoen euro.

Het verwachte jaarresultaat over 2024 is 47,8 miljoen euro positief. Hierin is een opwaardering van 31,3 miljoen euro opgenomen als het saldo van waardeveranderingen van bestaand bezit, nieuwbouw en de Koopgarant-verplichting. Zonder deze waardeveranderingen is het verwachte jaarresultaat ongeveer 16,5 miljoen euro positief.

In de begroting 2024 namen we op dat we 194 nieuwe woningen opleveren. De bouw van 174 van deze woningen is gestart. We verwachten 90% van deze woningen in 2024 op te leveren en de overige 10% in het eerste kwartaal van 2025. Voor een project met twintig flexwoningen zijn wij met de gemeente bezig de voorbereidingen te treffen.

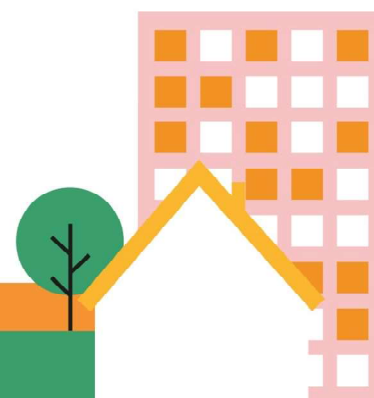
In algemene zin is de realisatie van de nieuwbouw mede afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van milieu, zoals de discussie over stikstof en PFAS, het vergunningentraject, de beschikbare capaciteit bij de aannemers en de nutsbedrijven, de interne organisatie en de ontwikkeling van de bouwkosten.

Kasstroom

De financiering van de nieuwbouwprojecten is een belangrijk onderwerp. Voor een deel kunnen we steunen op de exploitatie en de verkoop van woningen. Voor het overige zijn we afhankelijk van leningen. Hieronder staat de verdeling van de voorgenomen investering van in totaal 509 miljoen euro en de wijze waarop wij de financiering hebben begroot.



Figuur 16 Investerings 2024 - 2028





Figuur 17 Financiering 2024-2028.

Jaarresultaten

Op basis van de genoemde uitgangspunten is de begrote samenstelling van de jaarresultaten in de jaren 2024 - 2028 als volgt weergegeven.

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	37.588	43.749	47.280	53.077	57.983
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.974	5.493	5.286	5.333	5.952
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.306	38.513	24.958	15.857	-6.486
Netto resultaat overige activiteiten	169	171	176	180	181
Overige organisatiekosten	-5.470	-6.065	-6.318	-6.569	-6.769
Leefbaarheid	-2.432	-2.291	-2.332	-2.386	-2.433
Saldo financiële baten en lasten	-12.914	-15.811	-18.587	-12.166	-23.880
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	54.221	63.759	50.463	53.326	24.548
Belastingen	-6.382	-7.585	-8.224	-9.355	-10.307
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	47.839	56.174	42.239	43.971	14.241

Tabel 42 Winst-en-verliesrekening 2024-2028 (in duizenden euro's).

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de jaarresultaten vooral afhankelijk zijn van de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze hebben betrekking op zowel het bestaande bezit als de nieuwbouw. In de jaren waarin we de afwaardering op de nieuwbouw verantwoorden, is de waardeverandering en daarmee het jaarresultaat lager. Verder zien we dat in 2027 het saldo financiële baten en lasten beter is dan in de andere jaren. In dat jaar loopt de optie van de eerste extendible fixelening af. De negatieve waarde van de optie valt dan vrij ten gunste van het jaarresultaat. Voor bijzonderheden verwijzen we naar de paragraaf over treasury.

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille geeft het directe rendement uit de verhuur van het vastgoed weer. Uit dit resultaat dekken we de kosten voor organisatie, leefbaarheid en financiering en de te betalen vennootschapsbelasting. Als hiervan het saldo positief is, betekent dit dat wij in de kern een financieel gezonde organisatie hebben. Om deze reden noemen we dit saldo het kernresultaat. De opbouw hiervan is als volgt.

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	37.588	43.749	47.280	53.077	57.983
Overige organisatiekosten	-5.470	-6.065	-6.318	-6.569	-6.769
Leefbaarheid	-2.432	-2.291	-2.332	-2.386	-2.433
Per saldo	29.686	35.393	38.630	44.122	48.781
Saldo financiële baten en lasten	-12.914	-15.811	-18.587	-21.012	-23.880
Belastingen	-6.382	-7.585	-8.224	-9.355	-10.307
Kernresultaat	10.390	11.997	11.819	13.755	14.594

Tabel 43 Opbouw kernresultaat 2024-2028 (in duizenden euro's).

Kengetallen

De kengetallen zijn berekend op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW van maart 2022. Voor het onderscheid tussen onderhoud en investeringen maakten we gebruik van de Definities onderhoud en beheer van BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019. Uit de meerjarenbegroting zijn de onderstaande kengetallen voor onze organisatie af te leiden.

Geheel Woonstede	Norm	2024	2025	2026	2027	2028
Interest coverage ratio	> 1,5	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6
Loan to value (beleidswaarde)	< 85%	52,8%	56,5%	60,0%	62,1%	67,4%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	42,0%	38,5%	36,0%	34,4%	31,8%
Solvabiliteit (marktwaaarde)	> 50%	64,1%	62,6%	61,4%	60,9%	59,1%
Dekkingsratio	< 70%	30,3%	33,1%	35,9%	36,9%	39,9%
Onderpandratio	< 70%	28,8%	31,8%	34,7%	35,8%	38,9%

Tabel 44 Overzicht kengetallen 2024-2028.

Interest coverage ratio (ICR)

Dit is de verhouding tussen de operationele kasstroom en de renteuitgaven. Het maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Loan-to-value (LTV)

Dit is de verhouding tussen de nominale waarde van de opgenomen leningen en de beleidswaarde. Het maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Solvabiliteit

Dit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Het geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Dekkingsratio

Dit is de verhouding tussen de marktwaaarde van de opgenomen leningen en de marktwaaarde in verhuurde staat. Het beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaaarde van de schuldpositie af te lossen.



Onderpandratio

Dit is de verhouding tussen de marktwaarde van de door het WSW geborgde schuld in relatie tot de marktwaarde in verhuurde staat van het bij het WSW ingezette onderpand. Het beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij het WSW ingezette onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door het WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

Als gevolg van de voorgenomen investeringen tot en met 2028, de wijze van financiering van deze investeringen en de afwaarderingen van de investeringen naar beleidswaarde zien we dat de loan-to-value op beleidswaarde oploopt naar 67,4% eind 2028. De ICR blijft stabiel op 1,6.

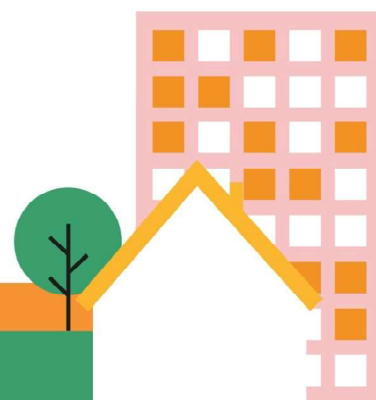
Financiële continuïteit

De financiële continuïteit van onze organisatie is stabiel. De inkomsten bleven op peil, zowel voor wat betreft huur als verkoop. Het risico op huurderving is laag. De huurachterstand is minder dan 0,5% van de huurinkomsten.

De investeringen in verbeteringen in het bestaande bezit zijn hoger dan de operationele kasstroom. Dit is een situatie die tijdelijk te doen is. Op lange termijn is dit geen duurzaam prestatiemodel. De waarde van de woningen blijft met deze verbeteringen wel op peil, de verbeteringen leveren nagenoeg geen extra opbrengsten op. We streven ernaar op langere termijn de investeringen voor verbeteringen uit de operationele kasstroom te financieren.

De rente op de langlopende leningen is een onzekere factor. Onze investeringen financieren we voor ongeveer 80% door het aantrekken van leningen. De hoogte van de rente heeft hierdoor een groot effect op de operationele kasstroom. De ontwikkeling van de rente voor de langlopende leningen volgen we nauwgezet.

Al met al is de voorspelbaarheid van de financiële toekomst minder dan voorheen. In de begroting namen we in de jaren vanaf 2026 vooral projecten op waarvoor we nog geen verplichtingen zijn aangegaan. Vanaf 2029 namen we voornamelijk nieuwbouwprojecten modelmatig op, waardoor er voldoende mogelijkheid is om bij te sturen als dat nodig is.



7. Risicomanagement 2023

In ons ondernemingsplan zetten we de koers uit voor de komende jaren. Die koers is de richting die we kiezen om te bouwen aan het welzijn van onze huurders. Die koers is ambitieus en kan onder druk komen te staan door diverse factoren.

In het kader van de begroting is aandacht voor risico's, zowel kwalitatief als kwantitatief. De controller stelde een beschouwing op de begroting op waarin we stil staan bij risico's en de impact daarvan. Op het niveau van de begroting voerden we een Monte Carlo analyse uit. De uitkomsten van deze analyse geven inzicht in de impact van risico's op totaalniveau.

Om het jaarplan 2023 in perspectief te plaatsen gaan we hieronder in op de vijf belangrijkste risico's die we voor 2023 signaleerden.

Risicobeheersing

We beschouwen risicomanagement als een onderdeel van de planning- en controlcyclus en de administratieve organisatie. Zo waarborgen we dat risicomanagement als sturings- en beheersingsinstrumentarium ingebed is in de hele organisatie.

Risico's zijn gebeurtenissen die een negatief effect hebben op het bereiken van de organisatiedoelstellingen. Risico's ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet.

Onze organisatie richtten we in via het principe van het Three Lines Model. De afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering vormen de eerste lijn. Het team Control vult de tweede lijn in.

Het team Control bestaat uit de business controllers en de controller. Team Control is rechtstreeks onder de directeur-bestuurder gepositioneerd. De business controllers bespreken de risico's per afdeling met de verantwoordelijken. In de tertiaalrapportages is per onderdeel een paragraaf opgenomen over de belangrijkste risico's en de beheersing daarvan. De leidinggevende van het team Control, de controller, heeft direct toegang tot de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Een externe partij vult de derde lijn. Deze externe partij voert voor ons de interne controle op de processen uit. Zij bespreken hun bevindingen met het lijnmanagement, de controller, de directeur-bestuurder en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Strategie

In 2022 stelden we ons ondernemingsplan 'Woonstede Bouwt aan Welzijn' vast. Het ondernemingsplan kent vier pijlers:

- Bouwen aan voldoende betaalbare woningen;
- Bouwen aan vitale wijken met aandacht voor mensen met een zorgvraag;
- Bouwen aan duurzame en kwalitatief goede woningen;
- Bouwen aan een sterke organisatie met hart voor de huurder en oog voor de omgeving.

De eerste drie pijlers gaan over de richting die we kiezen in de maatschappelijke uitdagingen die we zien. De thema's binnen deze pijlers zijn met elkaar verbonden. Die kracht van verbinding gebruiken we om zoveel mogelijk impact te maken. De vierde pijler zorgt voor de organisatorische randvoorwaarden die nodig zijn om de doelstellingen van de eerste drie pijlers te kunnen bereiken. De koers van het ondernemingsplan is ambitieus. De ambities kunnen onder druk komen te staan door diverse factoren. In algemene zin onderkennen we de voornaamste risico's.



I De (tussen)doelen van Woonstede zijn mogelijk niet realiseerbaar door:

- Financiële oorzaken zoals rentekosten, inflatie, bouwkosten;
- Wet- en regelgeving zoals huurbeleid;
- Tekort aan mensen (intern en extern), materialen, bouwlocaties.

Als blijkt dat één of meer (tussen)doelen niet realiseerbaar zijn, kiezen we er in de praktijk voor om plannen af te schalen. Dat betekent dat we grip houden op de financiële impact van dit risico. We kiezen ervoor om plannen met de meest maatschappelijke impact zoveel mogelijk door te laten gaan.

II De exploitatie van sociale huurwoningen komt in de toekomst onder druk te staan.

De eisen die aan onze woningen worden gesteld nemen toe, tegelijk willen we de huren betaalbaar houden. Dat betekent dat het in de toekomst moeilijker kan worden om sociale huurwoningen op een goede manier te verhuren. Dit risico geldt voor de hele corporatiesector en dus ook voor ons. Aan de hand van het duurzaam prestatiemodel brengen we financiële duurzaamheid van onze voorgenomen activiteiten in beeld. Waar mogelijk houden we in de keuzes die we maken rekening met dit risico. Daarnaast kunnen we ervoor kiezen om af te schalen of te vertragen in onze nieuwbouwprojecten en projecten voor energietransitie. Dit gaat wel ten koste van onze doelstellingen.

III Wonen wordt onbetaalbaar voor onze huurders.

We zien in de afgelopen periode dat financieel welzijn van onze huurders onder toenemende druk staat. De stijging van energieprijzen en algemene inflatie zorgen ervoor dat rondkomen voor velen steeds moeilijker wordt. Rijksbeleid is gericht op koopkrachtrepatriatie en het beheersbaar maken van energiekosten. Ondanks dat verwachten we veel risico's rond betaalbaarheid. De impact van dit risico is in eerste instantie merkbaar bij individuele huurders die in de knel komen. In samenwerking met onder andere de gemeenten geven we voorlichting, doen we aan vroegsignalering en passen we in voorkomende situaties maatwerk toe.

IV We krijgen onvoldoende grip op de beïnvloeding van het welzijn van onze huurders (wijken glijden verder af en netwerksamenwerking loopt vast).

De rode draad van onze koers is om het welzijn van onze huurders te verbeteren. De kans is aanwezig dat we door (veel) externe factoren onvoldoende grip krijgen hierop. Dat betekent dat het welzijn van huurders niet verbetert en soms zelfs verslechtert. De impact is potentieel erg groot. Door fors in te zetten op gerichte samenwerking doen we er alles aan om een positieve beweging in gang te zetten. Het effect van onze inzet monitoren we zodat we informatie krijgen en waar nodig bijsturen.

V Draagvlak voor werkwijze van toewijzing verder onder druk door toename toewijzing specifieke doelgroepen.

Betaalbaar wonen is een schaars goed, er zijn meer mensen die een woning zoeken dan er woningen zijn. Binnen ons woningaanbod wordt een groeiend deel toegewezen aan specifieke doelgroepen. Dat betekent dat het voor de 'gewone' woningzoekenden moeilijker wordt om geschikte woonruimte te vinden. Ook is er soms sprake van weerstand rond de woningen waar we specifieke doelgroepen huisvesten. Deze ontwikkelingen zetten het draagvlak voor onze werkwijze onder druk.



Dat zorgt voor onrust en onbegrip. Door in te blijven zetten op stevige groei van de voorraad hopen we vraag en aanbod dichter bij elkaar te brengen. Daarnaast werken we samen met de gemeenten aan goede begeleiding van specifieke doelgroepen. Zo bereiken we samen een duurzame leefsituatie voor iedereen.

Operationele activiteiten

In de huidige tijd is het behoud en de werving van goede medewerkers een uitdaging. Om medewerkers te behouden en te werven doen we onder andere de volgende acties:

- Voor de werving gebruik maken van een interne specialist in het werven van personeel;
- Uitbreiden en herzien van de secundaire arbeidsvoorwaarden;
- Implementeren van het uitgebreide inwerkbeleid;
- De HR-cyclus wijzigen van beoordelen in waarderen;
- Vaststellen en implementeren van leerlijnen (de route waarlangs bepaalde leerdoelen worden bereikt).

Integriteitsrisico's

Integriteitsrisico's verkleinen we door het screeningsbeleid voor medewerkers op sleutelposities toe te passen, de uitvoering van het integriteitsbeleid, ICT-autorisaties en controles op de bewerking van informatie. Veiligheidsrisico's dekken wij af met maatregelen en processen geformuleerd in onder andere asbest- en brandveiligheidsbeleid. In geval van calamiteiten die de bedrijfsvoering betreffen, is een bedrijfsnoodplan en een continuïteitsplan beschikbaar om de bedrijfsvoering te waarborgen.

Cyberisico's

Woonstede heeft het ICT-beheer uitbesteed aan een externe ICT-dienstverlener. De migratie van onze netwerkomgeving naar een nieuw opgezette omgeving, beheerd door deze ICT-dienstverlener, is in 2023 afgerond. In deze overgang gebruikten we het moment om de beveiligingsmaatregelen verder aan te scherpen. We conformeerden ons aan de (strengere) beveiligingsrichtlijnen van de ICT-dienstverlener en wisten hiermee de risico's verder te verkleinen.

We zetten een palet aan tools in om risico's continue te voorkomen, te monitoren en waar nodig direct in te grijpen. Deze beveiliging wordt ingezet op allerlei niveaus, van telefoon tot server en bijvoorbeeld alle onderdelen van het netwerk. Hierdoor zijn we met techniek meer dan ooit in staat om risico's af te wenden. Een groot deel van de informatiebeveiligingsrisico's ontstaat door menselijke fouten. We faciliteren medewerkers met behulp van technische voorzieningen om deze fouten te voorkomen. Daarnaast is er via instructies en interne communicatie aandacht voor risico's, bijvoorbeeld over e-mailfraude.

In 2024 voert een gespecialiseerd adviesbureau een assessment bij ons uit op basis van de nieuwe Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC 4.0). Op basis van de uitkomsten van dit assessment bepalen we welke verbeteringen nodig zijn. In ieder geval herzien we in 2024 het informatiebeveiligingsbeleid, het wachtwoordbeleid en het IT-continuïteitsplan.

De rol van Security Officer scherpen we in 2024 verder aan, in samenwerking met een gespecialiseerd adviesbureau. De Security Officer van Woonstede is verantwoordelijk voor het informatiebeveiligingsbeleid en de jaarlijkse plannen voortkomend uit de doelstellingen van het beleid. De uitvoering van de werkzaamheden ligt bij de Security Officer van het adviesbureau. In 2023 onderzocht een onafhankelijke partij met een penetratietest onze nieuwe netwerkomgeving op mogelijk resterende kwetsbaarheden. Op basis van de bevindingen treffen we aanvullende maatregelen. Informatiebeveiliging heeft continue aandacht nodig voor verbetering en anticiperen op nieuwe dreigingen.

Doelmatigheid

Om doelmatig te werken anticiperen we op de veranderende omgeving en behoeften van huurders. Dat vraagt om gestroomlijnde processen waar de huurder baat bij heeft. We sturen op de processen

van nieuwe huurders, reparatieverzoeken, vertrokken huurders en contact met de Klantenservice. De kracht van data levert input op voor verbeterpotentie, klantwaarde en efficiency. Processen voorzien we zowel op tactisch, alsook op operationeel niveau van datadashboards zodat collega's vanuit verschillende invalshoeken de uitvoering monitoren en evalueren.

Financiële verslaggeving

Risico's in relatie tot financiële verslaggeving beheersen we door het betrekken van de controller bij de jaarverslaggeving, overeenkomstig met het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast volgen de leden van de RvC na hun benoeming een introductieprogramma waarin aandacht wordt besteed aan de financiële verslaggeving, in overeenstemming met het bestuursreglement en het RvC-reglement.

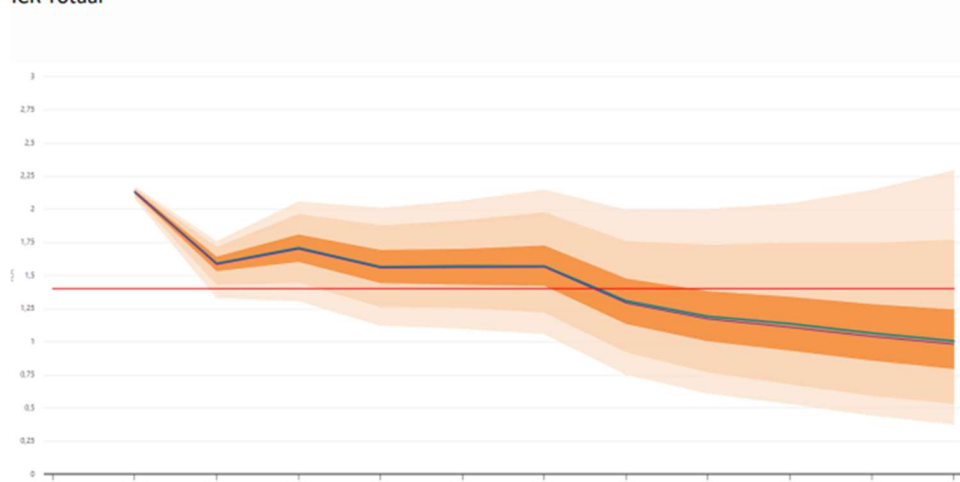
Wet- en regelgeving

We volgen de wijzigingen in de wet- en regelgeving op de voet. Via abonnementen op verschillende informatiekanalen zijn wij op de hoogte van de actualiteiten en handelen we daar waar nodig. Intern zijn voor vragen over wet- en regelgeving onze interne jurist, de Bestuurssecretaris en het team Control beschikbaar. De Bestuurssecretaris en de Controller toetsen voorgenomen activiteiten en projecten aan de wet- en regelgeving. Voor vragen die meer aandacht vergen hebben we contacten met externe juristen.

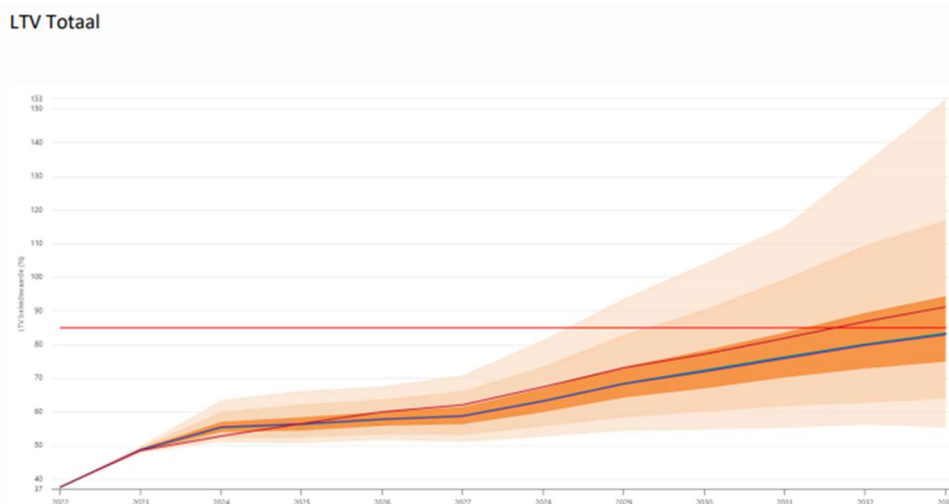
Financiële positie

Om de gevoeligheid van de begroting voor de gehanteerde uitgangspunten in beeld te brengen, maken we gebruik van de Monte Carlo-simulatie. In het kort volgt eerst een uitleg van deze simulatie. De meerjarenbegroting is onder andere gebaseerd op uitgangspunten ten aanzien van huurverhogingen, prijsinflatie, looninflatie, onderhoudsinflatie, bouwkosteninflatie, stijging van de huizenprijzen en de renteontwikkeling. Hierbij maken we gebruik van de parameters van de Aw. Dit is feitelijk één mogelijkheid van hoe de economie zich zou kunnen ontwikkelen. Externe omstandigheden kunnen veranderen, waardoor de financiële ratio's, de kasstromen en de waarde van het vastgoed zich anders ontwikkelen. Om de effecten hiervan in beeld te brengen, rekenen we 2.000 economische scenario's door, waarbij we variëren met de macro-economische parameters. Hierbij houden we rekening met de correlatie tussen de verschillende parameters. Voor de begroting 2024 – 2028 zijn de scenarioanalyses voor de ICR en LTV doorgerekend met de parameterset van oktober 2023. De uitkomsten zijn als volgt:

ICR Totaal



Figuur 18 Scenarioanalyse voor de ICR



Figuur 19 Scenarioanalyse voor de LTV

We rekenden de begroting 2024 – 2028 in op een minimum ICR van 1,6. Dit is 0,2 hoger dan de norm van 1,4 die Aw en WSW hanteren. We namen de ruimte van 0,2 om een remweg te hebben, zodat we niet bij de kleinste tegenslag uit de ICR-bocht vliegen.

De kans dat we de financiële normen van Aw en WSW niet halen op het totaalniveau van de organisatie in 2028 is voor de ICR 22% en voor de LTV 2%. Met andere woorden, in de meeste scenario's blijven we boven de gestelde norm voor de ICR. Als we kijken naar 2033, dan is de kans dat we onder de norm voor de ICR uitkomen 85% en is de kans dat we de norm van de LTV niet halen 45%. Uit de analyse blijkt dat de ICR vooral gevoelig is voor de ontwikkeling van de huurverhogingen, de onderhoudskosten en de rentepercentages voor de langlopende leningen. De LTV is vooral gevoelig voor de huurverhogingen, de ontwikkeling van de onderhoudskosten en de ontwikkeling van de bouwkosten.

In onze meerjarenbegroting varen we scherp aan de wind. De kans op niet halen van de norm van de ICR in 2028 is nog acceptabel. Door het vertragen of afstellen van projecten van nieuwbouw en energietransitie kunnen we voldoende bijsturen. Voor het voorkomen van het onderschrijden van de norm van de ICR in 2033 volgen we nauwgezet de ontwikkelingen van de prijzen en de rente en vertalen deze in de betekenis voor het realiseren dan wel bijsturen van onze doelstellingen. Aangezien de meeste uitgaven vastgoed gerelateerd zijn, nemen we deze uitgaven als eerste in beschouwing. De kans op overschrijding van de norm van de LTV in 2033 is acceptabel. Als we bijsturen op het behalen van de ICR, heeft dit per definitie positieve gevolgen voor de LTV.

Frauderisico

Het frauderisico beschrijven we aan de hand van de fraudedriehoek en de aanbevelingen van de beroepsorganisatie van accountants voor fraudepreventie.

Fraudedriehoek

De fraudedriehoek bestaat uit drie elementen: motief, gelegenheid en rationalisering.

Het eerste element is het motief. Dit kan een prestatiebeloning of een (financiële) bonus zijn. Ons beloningsbeleid is afgeleid van de geldende cao en kent geen prikkels zoals bonussen en dergelijke. Ook kan het gaan om persoonlijke problemen van een medewerker, zoals schulden of levensstijl. We spreken regelmatig met onze medewerkers en voor zover bekend zijn we goed op de hoogte van het wel en wee van hen. Verder kan sprake zijn van druk van buitenaf, zoals bij onze organisatie het aangaan van contracten met aannemers bij vastgoedinvesteringen. Om eventuele fraude te voorkomen, werkten we in een Handboek Inkoop en Contractmanagement ons inkoopbeleid uit.

Ons integriteitsbeleid maakt hiervan onderdeel uit. Onze inkoper is afzonderlijk gepositioneerd van de uitvoering. De inkoopprijs van vastgoed toetsen we door een externe kostendeskundige in te schakelen dan wel intern een onderlinge vergelijking van de ingediende offertes op prijs en kwaliteit te maken. We beoordelen offertes van partijen met meerdere medewerkers aan de hand van vooraf opgestelde criteria.

Het tweede element is de gelegenheid. Dit element kan aanwezig zijn door een onduidelijke organisatiestructuur, door onvoldoende of niet werkende procedures. De organisatie is volgens logische lijnen opgezet en we werken volgens het Three Lines Model. De derde lijn wordt door een externe ingevuld.

In onze procedures hebben we aandacht voor het voorkomen van fraude, zoals hierboven genoemd bij de inkoopprocedure bij vastgoedinvesteringen. Nieuwe bankrekeningnummers en wijzigingen van bankrekeningnummers toetsen we bij de leverancier en we leggen de controle vast. De tweede lijn controleert de toets en keurt bij akkoord het nieuwe of gewijzigde bankrekeningnummer goed. Bij de factuurverwerking kennen we een gelaagde goedkeuring van facturen en we betalen pas na het plaatsen van twee handtekeningen. De inrichting van de automatisering ondersteunt de procedures. De externe derde lijn toetst onder andere onze beschreven procedures op werking. Bij de uitgevoerde audits in 2023 signaleerde en rapporteerde de externe partij geen fraude.

Het derde element is de rationalisering. Iemand die fraude pleegt, heeft de neiging zijn gedrag goed te praten. Met voorbeeldgedrag, een open houding en teamsessies over integriteit maken we duidelijk wat wel en niet kan en dat frauduleus handelen op geen enkele manier is goed te praten.

Aanbevelingen beroepsorganisatie van accountants

In 2022 bracht de beroepsgroep van accountants elf aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders voor fraudepreventie uit. We vergeleken de elf aanbevelingen met de stand van zaken bij Woonstede en we rapporteerden hierover aan onze Raad van Commissarissen. De hoofdlijnen hiervan zijn:

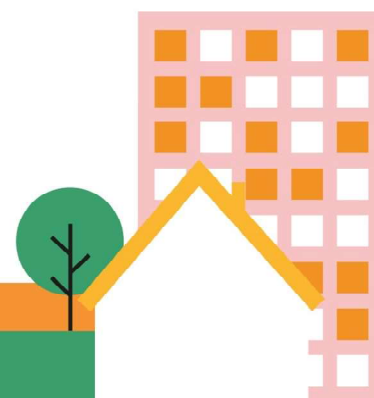
1. Tone at the top, cultuur en gedrag: we vinden het belangrijk dat er een open cultuur is. We nodigen medewerkers uit om zich uit te spreken en mee te denken;
2. Aandacht voor medewerkers en bestuursleden: in 2023 voerden we een medewerkersonderzoek uit. Op bijna alle onderdelen scoren wij beter dan de benchmark. De uitkomsten en aanbevelingen uit dit onderzoek bespreken we met alle geledingen in de organisatie. Van de belangrijkste aanbevelingen maken we een plan van aanpak waarvan we de voortgang volgen;
3. Fraudemeldpunt en klokkenluidersregeling: we hebben een meldregeling, een integriteitsbeleid en twee vertrouwenspersonen integriteit en ongewenste omgangsvormen waar medewerkers vermoedens van misstanden anoniem kunnen melden;
4. Beloningsbeleid: ons beloningsbeleid is afgeleid van de geldende cao en kent geen prikkels zoals bonussen en dergelijke;
5. Voldoende tegenspraak binnen bestuur en vanuit organisatie: we nodigen medewerkers uit om zich uit te spreken en mee te denken. In het MT zijn alle disciplines betrokken. Tegenspraak organiseren we door de MT-leden een stem te geven, hetzij meningsvormend, hetzij adviserend, bij besluitvorming. De Controller is betrokken bij alle ingrijpende besluiten;
6. Interne beheersing: de processen hebben we beschreven. De procesbeschrijvingen verbeteren we in 2024 in verband met de migratie van ons ERP-systeem. Hierbij nemen we onder andere explicieter het frauderisico en de bijhorende beheersmaatregelen mee. Zoals eerder beschreven voert een derde partij de interne controle op de processen uit;
7. Anti-corruptie maatregelen en afspraken met klanten en leveranciers: bij het element "motief" van de fraudedriehoek beschreven we dit;



8. Fraudebewustzijn: we besteden aandacht aan integriteit door met medewerkers fictieve situaties te bespreken. Met betrekking tot cyberrisico's voeren we onder andere penetration tests uit. Via ons intranet brengen we bij onze medewerkers periodiek algemene beheersmaatregelen van cyber security onder de aandacht;
9. Administratie en jaarrekening, en ook schattingsposten in de jaarrekening: we hebben een goed ingericht systeem van (financiële) administratie. Voor bijzondere posten in de jaarrekening stellen we position papers samen. Control toetst de input en output van deze posten. Jaarrekeningposten onderbouwen we deugdelijk en voorzien we van goede analyses;
10. Contact met en medewerking aan de accountant: we hebben een open relatie met de accountant. Onderwerpen van belang bespreken we met de accountant op eigen initiatief. We voorzien de accountant van alle informatie die hij vraagt;
11. Frauderrespons: in 2023 keurde de Raad van Commissarissen het frauderesponsplan en de geactualiseerde meldregeling goed.

Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat we het frauderisico onder controle hebben.

We ontvingen in 2023 geen interne en externe indicaties van fraude. Naar aanleiding van berichtgeving in de pers over onregelmatigheden bij de facturering door een aannemer aan een collega-corporatie hebben wij een onderzoek ingesteld naar de werkzaamheden en facturering van deze aannemer bij ons. We hebben vastgesteld dat deze aannemer ander type werkzaamheden bij ons heeft uitgevoerd dan bij onze collega-corporatie. We hebben bij ons onderzoek geen onregelmatigheden in de facturering door deze aannemer vastgesteld.



8. Governance

Governance-structuur

Woonstede is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet. Ons werkveld ligt vast in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). De maatschappelijke bestemming van ons vermogen waarborgen we als toegelaten instelling door professioneel toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, voortdurende dialoog met onze belanghouders in de lokale omgeving en een correcte omgang met onze huurders. Woonstede richt haar governancestructuur in volgens het tweelagenbestuursmodel.

Woonstede werkt met een Raad van Commissarissen van vijf personen en één directeur-bestuurder. In onze statuten staan het doel, het werkgebied, de besturing, de taken en het toezicht beschreven. Deze statuten zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement, een reglement Raad van Commissarissen en een managementreglement. In het bestuursverslag geven we inzicht in de activiteiten die Woonstede in verbinding of samenwerking met andere rechtspersonen heeft ondernomen.

Woonstede beschikt over een integriteitscode (ethische gedragscode), een regeling ongewenste omgangsvormen en een meldregeling (klokkenluidersregeling). Het geldende reglement Raad van Commissarissen en het bestuursreglement gaan in op de werkwijze bij een tegenstrijdig belang. Al de hierboven genoemde documenten zijn openbaar via de website van Woonstede.

Governancecode

We onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties en handelen naar de vijf leidende principes.

Op één punt wijken we gemotiveerd af van de code: we hebben geen door de Raad van Commissarissen goedgekeurd beleggingsstatuut. We regelen dat anders. We namen in ons Treasurystatuut in paragraaf 6.5 de richtlijnen voor beleggen op (risicomijdend). Door beleggen in het Treasurystatuut op te nemen, lijkt een Beleggingsstatuut dubbelop en overbodig.

Daarnaast zetten we met een paar actiepunten de puntjes op de i:

- Zo dateert onze huidige visie op bestuur en toezicht uit 2018. Inmiddels hebben we een nieuwe bestuurder, een nieuw managementteam en deels andere toezichthouders. Tijd voor een update;
- We bespraken onze visie op opdrachtgeverschap met de Raad van Commissarissen, maar deze is nog niet voldoende uitgekristalliseerd. Ons aanbestedingsbeleid is uitgewerkt in het handboek Inkoop- en contractmanagement. Dit document dateert uit 2018 en is toe aan een actualisatie. We betrekken de Raad van Commissarissen bij de actualisatie.

Handreiking vastgoedbezit

De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes hebben een 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' opgesteld ter verduidelijking van de Governancecode woningcorporaties. Bestuurders, toezichthouders en medewerkers van corporaties die een vastgoedportefeuille (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren dienen dit altijd te melden. Hierbij is het van belang dat deze activiteit niet in concurrentie treedt met de corporatie, niet leidt tot een (mogelijk) tegenstrijdig belang of tot (schijn van) belangenverstrengeling leidt en dat er sprake is van goed verhuurderschap. Bij Woonstede is het vastgoedbezit van de directeur-bestuurder en toezichthouders niet in strijd met deze handreiking. Er hebben zich geen medewerkers gemeld met (mede)vastgoedbezit en/of -beheer.



Toepassing WNT

Voor meer informatie over de WNT of uitvoeringsregelingen verwijzen we naar: www.topinkomens.nl. In 2023 kwalificeerden zich binnen Woonstede als topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT:

- de leden van de Raad van Commissarissen: mevrouw M.K. Groenberg (voorzitter); de heer M.H.M. Mulder (tot 30 april 2023); mevrouw L.J. Bode; de heer B.L.M.T. van Moerkerk; de heer J.S. Harkema en de heer M. Boerema (vanaf 1 oktober 2023);
- de directeur: de heer M.H. de Wilde;
- de leden van het meningsvormend managementteam: mevrouw R. Schreuder-van der Linden (Manager Vastgoed); de heer J. Groeneveld (Manager Vastgoed, tot 30 april 2023 in dienst), mevrouw J. Boon-Greve (Manager Wonen) en de heer R.W.M. Lamers (Manager Bedrijfsvoering, sinds 1 maart 2023 in dienst);
- inleen: de heer R.A. van der Wegen was tot 1 maart 2023 op tijdelijke basis werkzaam als manager Bedrijfsondersteuning a.i. Daarna was hij de rest van het jaar werkzaam als teammanager Planmatig onderhoud, maar kwalificeert hij wel, in verband met de eerdere functie als Manager, als topfunctionaris in het kader van de WNT.

Binnen Woonstede zijn er geen medewerkers die boven de maximum bezoldigingsnorm van de WNT uitkomen.

Op grond van de uitvoeringsregeling wordt de bezoldigingsnorm bepaald door 1. het aantal verhuureenheden op de peildatum in beheer of eigendom en 2. het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op de peildatum minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Aantal verhuureenheden in beheer of eigendom (peildatum 31-12-2021)	Woonstede in eigendom	In beheer	Totaal
	10.957	0	10.957
Aantal inwoners gemeente Ede (CBS 1-1-2022)	119.986		

Tabel 45 Aantal gewogen verhuureenheden en aantal inwoners

Toepassing van deze Uitvoeringsregeling betekent dat de bezoldigingsklasse G van toepassing is. Klasse G kende in 2023 een maximale bezoldiging van € 209.000 (bruto jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenpremie, belaste onkostenvergoedingen).

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De Algemene Ledenvergadering (ALV) van beroepsvereniging VTW besloot de beroepsregel bezoldiging, die eerst bindend was, als een adviesregeling te gebruiken. De adviesregeling geeft een maximum bezoldiging aan voor de Raden van Commissarissen van woningcorporaties naar grootteklasse.

De Raad van Commissarissen besloot af te wijken van de adviesregeling, kijkend naar de opgave van Woonstede en de daarmee gepaard gaande tijdsinvestering van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen vindt het op grond hiervan passend om de vergoeding hoger vast te stellen, op 90% van de WNT. Dat betekent 90% van de maximale bezoldiging van 15% voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen en 10% voor de leden van de Raad van Commissarissen.

De bedragen waren voor 2023 € 28.215,00 per jaar voor de voorzitter en € 18.810,00 per jaar voor leden van de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen staat in de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf bladzijde 139-140.

Het maximale bezoldigingsbudget van € 108.680 voor de gehele Raad van Commissarissen volgens de beroepsregel wordt niet overschreden.

Bezoldiging directie

De bezoldiging van de directie van Woonstede, zoals opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf bladzijde 137, past binnen het wettelijk kader.

Bezoldiging managementteam

Wat betreft de arbeidsvoorwaarden van de managers Wonen, Bedrijfsvoering en Vastgoed is de cao Woondiensten van toepassing. De functie van manager is ingedeeld in schaal N van het salarisgebouw als bedoeld in de cao Woondiensten. De bezoldiging van de managers is opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf bladzijde 137.

Verbindingen, deelnemingen en diensten

WoningNet

Woonstede was in 2023 deelnemer in WoningNet nv met 10.211 aandelen à € 14,26, in totaal voor € 145.609. Driekwart van de aandelen is in 2007 gestort en één kwart is opvraagbaar.

Energie bv

Woonstede is sinds 10 december 2013 de enige aandeelhouder van Woonstede Energie bv die het recht heeft tot exploitatie en concessie van 98 warmtepompinstallaties in Kernhem en Enka te Ede. De netto contante waarde van de exploitatie van 98 warmtepompinstallaties in Kernhem en Enka is € 480.475 over een periode van 50 jaar. Dit kan je ook zien als de waarde van het concessierecht. Deze exploitatie eindigde op 1 december 2022 in verband met het Acantus-arrest. Woonstede Energie bv blijft bestaan (als lege bv) om te onderzoeken of we deze bv kunnen gebruiken voor andere vormen van duurzame energie.

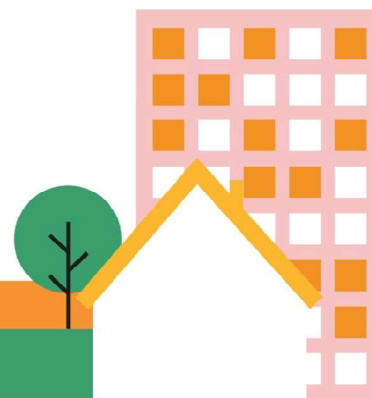
VvE's

Woonstede is deelnemer in 70 VvE's, waarvan 43 VvE's in eigen beheer en 27 in extern beheer. Een overzicht van de VvE's is weergegeven in bijlage 2.

ESG-rapportage

In januari 2023 trad de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) in werking. Op basis van deze richtlijn zijn grote ondernemingen verplicht om in hun jaarverslag te rapporteren over milieu, sociale kwesties en goed bestuur (Environmental, Social en Governance - ESG). Deze richtlijn geldt nog niet voor ons als toegelaten instelling, maar wij willen deze thema's ook in onze rapportage belangrijker en explicieter maken.

Zo maken bijvoorbeeld de Sustainable Development Goals of Duurzame Ontwikkelingsdoelen (nog) geen deel uit van ons beleid en we hebben geen SDG-impactrapportage. We zijn van plan ons ondernemingsplan 'Woonstede bouwt aan welzijn' en onze rapportages in de toekomst meer te integreren met de richtlijnen voor ESG-verantwoording.



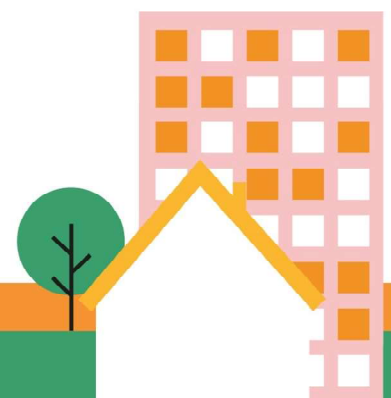


Figuur 20 Duurzame ontwikkelingsdoelstellingen

Ons ondernemingsplan bestaat uit vier pijlers:

1. Bouwen aan voldoende, betaalbare woningen (SDG1, 3 en 11);
2. Bouwen aan vitale wijken met aandacht voor mensen met een zorgvraag (SDG11);
3. Bouwen aan duurzame (SDG7) en kwalitatief goede woningen (SDG12 en 13);
4. Bouwen aan een sterke organisatie met hart voor de huurder en oog voor de omgeving (SDG17).

Wij zien SDG11.1 Wonen en 11.2 Leefomgeving als onze primaire taak. Een goed en betaalbaar huis in een veilige omgeving verhoogt het welzijn van huurders (SDG3). We zijn ervan overtuigd dat we onze doelen op bovenstaande thema's alleen samen met onze partners kunnen realiseren (SDG 17).



9. Raad van Commissarissen

Een goede start

In 2023 ging de organisatie in de nieuwe organisatiestructuur van start met het in 2022 vastgestelde ondernemingsplan 'Woonstede bouwt aan welzijn'. De Raad van Commissarissen ziet dat deze ontwikkelingen hun eerste vruchten afwerpen. Tekenend daarvoor zijn het visitatierapport dat in 2023 werd uitgebracht over Woonstede, de mooie resultaten van het medewerkers-onderzoek dat in het najaar van 2023 werd gehouden en de managementletter die accountant BDO over 2023 uitbracht. Uit onder meer deze stukken volgen ook diverse aandachtspunten, verbeterkansen en risico's. Er is de komende jaren genoeg werk te verzetten!

Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken. Daarnaast adviseert de Raad van Commissarissen de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd en vervult de werkgeversrol richting de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- financieel verslaggevingsproces.

In de Visie op toezicht en besturen, een gezamenlijke visie van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder, is het toezicht- en het toetsingskader voor de Raad van Commissarissen beschreven. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge samenwerking in rollen en taken. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de statuten en verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft vier commissies ingesteld: een Auditcommissie, een Selectie-remuneratie- en governancecommissie, een Commissie Wonen en een Agendacommissie. De Raad van Commissarissen houdt toezicht vanuit een extern- en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving. Het interne toezichtkader is door de corporatie zelf opgesteld. Het toezichtkader is voor de directeur-bestuurder kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen bepalend om toezicht te houden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van de corporatie. Specifiek uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële kaders en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen.

Toezichtkader

De belangrijkste opdracht van de Raad van Commissarissen is erop toe te zien dat de corporatie een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan en waarin wordt voldaan aan de eisen voor woningcorporaties zoals die zijn opgenomen in wet- en regelgeving.



De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een ondernemingsplan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) is opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat.

Op 4 november 2022 keurde de Raad van Commissarissen het ondernemingsplan 'Woonstede bouwt aan welzijn' goed. Dit plan kwam tot stand in een zorgvuldig doorlopen traject met betrokkenheid van medewerkers, gemeenten, huurdersorganisaties, welzijnspartijen en ketenpartners.

De ambities uit het Ondernemingsplan zijn geconcretiseerd in jaarplannen. In de vergadering van 1 december 2023 heeft de Raad van Commissarissen het jaarplan 2024 goedgekeurd.

Het toezichtkader is uitgeschreven in statuten en reglementen, die te raadplegen zijn op de website van Woonstede.

Op 3 november 2023 keurde de Raad van Commissarissen een hernieuwde mandateringsregeling goed. Op 1 december 2023 keurde de Raad van Commissarissen een geactualiseerde Meldregeling goed.

Hieronder staan de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader benoemd. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-)normen opgenomen.

Woonstede onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en handelt naar de vijf leidende principes. Meer informatie over de navolging van de Governancecode Woningcorporaties leest u in de paragraaf Governance op bladzijde 75.

Toezicht		
<i>Extern</i>	<i>Intern</i>	<i>Besturingskaders</i>
Woningwet	Statuten	Ondernemingsplan
BTiV	Reglement Raad van Commissarissen	Jaarbegroting, meerjarenbegroting en jaarrekening
Governancecode Woningcorporaties	Integraal Risicomanagement	Treasuryjaarplan
Wet Normering Topinkomens	Financieringsstrategie	Portefeuillestrategie
Beleidsregels WSW, Aw en VTW	Profielschets Raad van Commissarissen	Prestatieafspraken
	Reglement financieel beleid en beheer	Managementletter
	Investeringsstatuut	
	Treasury- en beleggingsstatuut	
	Integriteitscode en meldregeling (voorheen Klokkenluidersregeling)	

Tabel 46 Het toezichtkader van de Raad van Commissarissen.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toeicht op strategie

Het Ondernemingsplan en de portefeuillestrategie maken onderdeel uit van het toezichtkader van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Op 6 oktober 2023 keurde de Raad van Commissarissen een geactualiseerd Portefeuilleplan goed.



De Raad van Commissarissen heeft binnen de organisatie aandacht gevraagd voor de nationale, regionale en lokale prestatieafspraken en de samenwerking daarbij in Foodvalley-verband. De Raad van Commissarissen verkende deze samenwerking tijdens een speciaal daarvoor georganiseerde bijeenkomst met alle Raden van Commissarissen van de Foodvalley-corporaties in oktober 2023.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

In de vergadering van 1 december 2023 keurde de Raad van Commissarissen de begroting voor het jaar 2024 goed. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de financiële ratio's van Woonstede voldoen aan de normen van het WSW en de Aw.

Over de uitvoering van de begroting is de Raad van Commissarissen geïnformeerd op basis van de tertiaalrapportages en de jaarstukken. Ook in deze stukken komen zowel financiële- als volkshuisvestelijke onderwerpen aan bod, evenals materiële risico's.

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2022 en het jaarverslag 2022 met de accountant besproken en vervolgens goedgekeurd in de vergadering van 12 mei 2023.

De Managementletter over 2023 is op 12 januari 2024 uitgebracht, nadat een concept van dit stuk op 12 januari 2024 met de Auditcommissie is besproken in aanwezigheid van de accountant. Het verslag van dit overleg en de inhoud van de Managementletter zijn tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van 2 februari 2024 besproken.

Oordeelsbrief 2022

In de plenaire vergadering van de Raad van Commissarissen van 1 februari 2023 is de Oordeelsbrief 2022 van de Aw besproken. De Aw stelde vast:

- dat Woonstede voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun;
- dat Woonstede de WNT-normen in 2022 niet heeft overschreden;
- dat bij Woonstede geen sprake is van overcompensatie (er is geen sprake van een meer dan redelijke winst op DAEB-activiteiten);
- dat Woonstede bij vervreemding van één woning niet heeft voldaan aan geldende administratieve bepalingen en regels.

De Aw ziet geen aanleiding tot het doen van interventies. Woonstede heeft de Aw op verzoek van de Aw geïnformeerd dat de procedure ten aanzien van vervreemding van vastgoedbezit is aangescherpt. De Aw monitort de verbeterpunten via de Managementletter en het reguliere toezicht van de Aw.

Investerings en verkopen

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven aan de volgende investeringen en verkopen:

- de realisatie van 43 woningen in het ontwikkelgebied Kernhem (scherf 7) te Ede;
- de realisatie van 71 appartementen op het Enkaterrein (Veld I) te Ede;
- de realisatie van 25 appartementen aan het Burgemeester van Dijkeplein te Ede;
- de realisatie van 18 beneden-bovenwoningen aan de Hulakker in Lunteren;
- de realisatie van 88 huurwoningen en een maatschappelijke ruimte in het ontwikkelgebied World Food Centre (veld G) te Ede;
- de realisatie van 30 appartementen in het ontwikkelgebied Kernhem (scherf 9) te Ede;
- de realisatie van 30 appartementen/beneden-bovenwoningen in Otterlo.

De Raad van Commissarissen gaf verder goedkeuring aan het opstarten van de haalbaarheidsfase van een aantal projecten die nu nog als vertrouwelijk zijn aangemerkt.



Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen. In 2023 bestond de commissie uit:

- de heer B.L.M.T van Moerkerk (voorzitter);
- de heer M.M.H. Mulder (tot en met 30 april 2023);
- de heer J.S. Harkema (vanaf 1 mei 2023).

De Auditcommissie wordt ondersteund door de controller. De commissie is in 2023 vijf keer bij elkaar geweest voor overleg. De accountant was in 2023 meerdere malen aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten. De hierna genoemde onderwerpen zijn in de commissie besproken. De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking, ter informatie dan wel ter besluitvorming geagendeerd voor het plenaire overleg van de Raad van Commissarissen.

13 januari 2023	21 april 2023	7 juni 2023	22 september 2023	20 oktober 2023
<i>Gespreksverslag WSW - Woonstede van 19 december 2022</i>	<i>Jaarstukken 2022 en accountantsverslag</i>	Presentatie vergelijking Woonstede en andere corporaties met een eigen onderhoudsdienst (in de Aedes benchmark)	<i>Controleplan BDO</i>	<i>Jaarplan en begroting</i>
<i>Extra budget instandhouding Hoogbouw Ede-Zuid in relatie tot mandatering</i>	<i>Stemrecht Energie BV - jaarrekening 2022</i>	<i>Rapportage Audit verkopen, opgesteld door Hofmeier</i>	<i>Uitgifte en inkoop aandelen Woonstede Energie BV</i>	<i>Treasuryjaarplan</i>
	<i>Investeringsstatuut</i>	<i>Hernieuwde mandateringsregeling</i>	<i>Frauderresponsplan</i>	<i>Tertiaalverslag 2 2023</i>
	<i>Brief WSW over borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse</i>	<i>Update begroting</i>	<i>Hernieuwde mandateringsregeling</i>	Actief grondbeleid
	<i>Kwantitatieve scores van Woonstede ten opzichte van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW</i>	<i>Tertiaalrapportage 1 2023</i>	<i>Begroting 2024 en verder</i>	Omvang van en plannen van Woonstede met de niet-daeb-portefeuille
		Bevindingen manager Bedrijfsvoering over de afgelopen maanden (na zijn start)		

Tabel 47 Overzicht besproken onderwerpen in de Auditcommissie

De commissie heeft in de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Woonstede zijn onder meer vastgelegd in een Ondernemingsplan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende betaalbare woningen nu en in de

toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke transitie van het huidige bezit nodig is. De Raad van Commissarissen houdt dan ook niet alleen toezicht op nieuwbouwprojecten, maar ook op herstructureringsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement. Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de Raad van Commissarissen met de directeur-bestuurder inhoudelijk gesproken over:

- huurbeleid/verruiming van het tweehurenbeleid;
- betaalbaarheid van wonen;
- de ontwikkeling van de woningvoorraad;
- de visitatie;
- de woningtoewijzing;
- de nationale, regionale en lokale prestatieafspraken;
- de kwaliteit van dienstverlening van Woonstede.

De Raad van Commissarissen besprak tijdens het overleg van 1 december 2023 de Rechtmatigheidsbrief van de Aw over het verslagjaar 2022.

Klachten en geschillen

In de tertiaalrapportages houdt de directeur-bestuurder de Raad van Commissarissen op de hoogte van de lopende klachten en geschillen. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 17 maart 2023 is het jaarverslag van de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o. over 2022 aan bod gekomen.

Commissie Wonen

De Commissie Wonen is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen. In 2023 bestond de commissie uit:

- de heer M.H.M. Mulder (voorzitter, tot en met 30 april 2023);
- mevrouw L.J. Bode;
- de heer J.S. Harkema (voorzitter vanaf 1 mei 2023);
- de heer M. Boerema (vanaf 1 oktober 2023).

De managers Wonen en Vastgoed staan de commissie bij. De commissie is in 2023 zeven keer bij elkaar geweest voor overleg. De onderstaande onderwerpen zijn door de commissie besproken. Dit overzicht is in verband met de vertrouwelijkheid van een aantal projecten bewust niet compleet. De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking, ter informatie of ter besluitvorming geagendeerd voor het overleg van de voltallige Raad van Commissarissen.

27 januari 2023	7 maart 2023	31 maart 2023	2 juni 2023	22 september 2023	20 oktober 2023
Update projecten	<i>Project Van Dijkeplein</i>	Presentatie huisvesting statushouders	<i>Bod op de woonvisie 2023</i>	<i>Koers en strategisch kader project Hoogbouw Ede-Zuid</i>	<i>Project Weversteeg</i>
<i>Stand van zaken project Loevestein gebouw 3</i>	<i>Project Kernhem Scherf 7</i>	Presentatie seniorentoolbox	<i>Portefeuilleplan</i>	<i>Portefeuilleplan</i>	<i>Project Hulakker</i>
<i>Project Kernhem Scherf 7</i>	<i>Afgevalen projecten</i>	<i>Aanpassing BKT-beleid</i>			<i>Projectenoverzicht</i>

27 januari 2023	7 maart 2023	31 maart 2023	2 juni 2023	22 september 2023	20 oktober 2023
Pilot gebiedsgericht werken Ede-Veldhuizen	Voorstel huuraanpassing 2023	Collectieve PV-systemen	Project Kernhem scherf 9		Huurbeleid
Project Brandweerkazerne Bennekom	Persbericht Kernhem Scherf 1	Aanpassing ZAV-beleid	WFC veld G		
Project Noordelijke Spoorstraat	Voortgang en gevolgen Wet regie op de volkshuisvesting	Jaarverslag WAC 2022	Project Goudenstein		
Project Enka veld I	Volkshuisvestelijk deel jaarverslag Woonstede	Energie BV en Acantus arrest	Project Brinkstraat		

Tabel 48 Overzicht besproken onderwerpen in de Commissie Wonen

De Raad van Commissarissen heeft in de plenaire vergadering van 1 december 2023 goedkeuring gegeven aan het bod op de woonvisie voor de gemeente Ede en de gemeente Scherpenzeel in het kader van de prestatieafspraken 2024 (art. 7 lid 4 sub j Statuten Woonstede).

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan de aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers. De maatschappelijke doelen van de corporatie komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De Raad van Commissarissen toetst of de afspraken binnen de strategische kaders plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de Raad van Commissarissen door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder, maar ook door het contact dat de Raad van Commissarissen heeft met belanghebbenden.

Een afvaardiging van de Raad van Commissarissen was aanwezig bij de oplevering van het project Loevestein gebouw 3.

In het najaar van 2023 vond een feestavond voor vrijwilligers plaats. Een aantal leden van de Raad van Commissarissen woonde deze bijeenkomst bij.

Huurdersbelangenorganisaties

Op 24 oktober 2023 vond het jaarlijkse formele overleg tussen het bestuur van de Huurdersbond Ede e.o., Huurdersorganisatie Bennekom en de Raad van Commissarissen plaats. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met de directeur-bestuurder en medewerkers van Woonstede;
- betaalbaarheid als prioriteit;
- terugblik 2023;
- vooruitblik 2024 (betaalbaarheid, samenstelling bestuur huurdersbelangenorganisaties, afweging groei woningvoorraad versus hoogte van de huur).

Ondernemingsraad

Eénmaal per jaar overlegt de Raad van Commissarissen met de Ondernemingsraad, in afwezigheid van de directeur-bestuurder. In 2023 vond dit overleg plaats met mevrouw M.K. Groenberg, de heer J.S. Harkema en de heer B.L.M.T. van Moerkerk op 24 oktober 2023. Er werd tijdens het overleg onder meer stilgestaan bij de organisatieontwikkelingen, de cao-onderhandelingen en de kwaliteit van het contact tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder.



De Raad van Commissarissen constateert dat de samenwerking tussen de Ondernemingsraad en directie goed en transparant is.

Collega-corporaties

De Raad van Commissarissen stimuleert de samenwerking met andere corporaties. Zo werd in oktober 2023 de samenwerking met alle Raden van Commissarissen in een gezamenlijke bijeenkomst besproken. Dit jaar stond de bijeenkomst in het teken van de regionale realiteit. De Raad van Commissarissen onderschrijft het regionale aanbod om te bouwen en te verduurzamen.

De Raad van Commissarissen bracht in januari 2023 een werkbezoek aan het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonin in Utrecht, met als thema “kansen en dilemma’s bij het renoveren/slopen van hoogbouwcomplexen”.

Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de organisatie de relatie met gemeenten en zorg- en welzijnspartijen onderhoudt. De Raad van Commissarissen wordt hierover geïnformeerd door de organisatie. De Raad van Commissarissen constateert dat Woonstede een goede relatie onderhoudt met de gemeenten. In het nieuwe Ondernemingsplan is, tot genoegen van de Raad van Commissarissen, het versterken van de relatie met zorg- en welzijnspartijen opgenomen als ambitie. Zo is het goed te zien dat Opella en Woonstede in 2022 kwamen tot een gezamenlijke woonzorgvisie. De (praktische) uitwerking van deze woonzorgvisie besprak de Raad van Commissarissen tijdens een plenair overleg van 2 februari 2024.

Toezicht op risicobeheersing

Het risicobeleid van Woonstede is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico’s, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De Raad van Commissarissen beoordeelt de door de organisatie te benoemen risico’s, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. Eén van de ontwikkelingen betreft het risico op fraude. In dat kader keurde de Raad van Commissarissen op 1 december 2023 het Frauderresponsplan goed.

Toezicht op verbindingen

Woonstede heeft gekozen voor een administratieve scheiding. Dit betekent onder meer dat alle niet-DAEB-activiteiten in de corporatie plaatsvinden.

De Raad van Commissarissen heeft de directeur-bestuurder goedkeuring verleend voor het uitoefenen van stemrecht in de dochteronderneming Energie bv (art. 7 lid 4 sub s Statuten Woonstede) tot:

- vaststelling van de jaarrekening 2022;
- het uitgeven van nieuwe aandelen door de Woonstede Energie bv;
- het verkrijgen van deze aandelen door de Stichting Woonstede;
- storting van deze aandelen door omzetting van overige reserves van Woonstede Energie bv;
- verkoop van de aandelen van Woonstede Energie bv door Woonstede om niet aan de Woonstede Energie bv;
- het toevoegen van het aandelenkapitaal dat per 31 december 2022 op de balans staat van Woonstede Energie bv aan de overige reserves van de Woonstede Energie bv.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2017 is aan BDO opdracht verstrekt om tegen een vaste, all-in prijs per jaar en bij een positieve jaarlijkse evaluatie over de komende vijf boekjaren de jaarrekening te controleren.

De Raad van Commissarissen ziet toe op de controlewerkzaamheden door BDO en ervaart de samenwerking met BDO als goed. De Managementletter is concreet en kwalitatief goed. De Raad van Commissarissen ervaart een prettige samenwerking met BDO.

Het verslag vanuit de werkgeversrol

Het is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen.

Selectie-, remuneratie- en governancecommissie

De Raad van Commissarissen heeft een Selectie-, remuneratie- en governancecommissie ingesteld. Deze commissie voert onder andere functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en doet bezoldigingsvoorstellen voor de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen. De commissie wordt ondersteund door de bestuurssecretaris en kwam in 2023 twee keer bij elkaar. In 2023 bestond de Selectie-, remuneratie- en governancecommissie uit:

- mevrouw L.J. Bode (voorzitter);
- mevrouw M.K. Groenberg.

Samenstelling bestuur

Het eenhoofdig statutair bestuur wordt op dit moment ingevuld door de heer De Wilde. Bij het opstellen van de profielschets en tijdens de selectie van de bestuurder is aandacht geweest voor een evenwichtige man-vrouwverdeling in de leiding van de organisatie. Ook bij een eventuele nieuwe selectie is hier aandacht voor. Zoals Woonstede al decennia een traditie heeft van een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen in toezicht op en sturing van de organisatie.

Beoordeling functioneren directeur-bestuurder

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de Raad van Commissarissen zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Op 24 januari 2023 is met de heer De Wilde een doelengesprek gevoerd. In dit gesprek is zowel teruggekeken op het jaar 2022, als vooruitgekeken naar doelen voor 2023. Op 1 december 2023 vond een functioneringsgesprek plaats tussen de Selectie- remuneratie- en governancecommissie en de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de directeur-bestuurder geschikt is voor zijn taak in relatie tot de opgave van de corporatie en bovendien deskundig en competent is, onafhankelijk denkt en een kritisch vermogen bezit.

De Raad van Commissarissen heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld in overeenstemming met de geldende wettelijke kaders (zie bladzijde 76-7 en de toelichting op de winst-en-verliesrekening bladzijde 137).

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Permanente educatie

De heer De Wilde behaalde in de periode 2021-2023 165,5 PE-punten en voldeed daarmee aan de in de GovernanceCode Woningcorporaties gestelde norm van 108 punten voor drie jaar.

Behaalde PE-punten directeur-bestuurder Woonstede					
Naam	PE norm 2021-2023	PE-behaald in 2021	PE-behaald in 2022	PE-behaald in 2023	Overschot/tekort
M.H. de Wilde	108	32,5	89	44	+ 57,5

Tabel 49 Behaalde PE-punten M.H. de Wilde

Nevenfuncties

De Raad van Commissarissen constateert dat in 2023 wat betreft de directeur-bestuurder:

- de nevenfuncties geen rechtstreeks verband hebben met het werk dat voor de corporatie wordt gedaan;
- er in de drie jaar voorafgaand aan zijn benoeming geen lidmaatschap is geweest van de Raad van Commissarissen van Woonstede;
- er zich geen situaties hebben voorgedaan waarbij sprake was van (een schijn van) belangenverstrengeling of waarbij de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder in het geding was;
- er geen transacties zijn geweest waarbij sprake was van tegenstrijdig belang;
- het vastgoedbezit van de directeur-bestuurder niet in strijd is met de Handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit van Aedes.

M.H. de Wilde (directeur-bestuurder Woonstede 1 juli 2021- heden)	Periode
Voorzitter bestuur CASA (Centrum voor architectuur en stedenbouw Arnhem)	2017- heden
Lid RvT SDKH (Stichting Dominicanenklooster Huissen)	2017- heden
Lid bestuur stichting Idee in Uitvoering (uit hoofde van de functie van directeur-bestuurder van Woonstede)	2022-heden
Gastdocent SIOO (master Executive Changemanagement)	

Tabel 50 Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties M.H. de Wilde

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad van Commissarissen hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De Integriteitscode en de Meldregeling (voorheen Klokkenluidersregeling), zoals geplaatst op de website van Woonstede, vormen hiervoor de basis. In de vergadering van 1 december 2023 keurde de raad van Commissarissen een hernieuwde Meldregeling goed.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de Raad van Commissarissen niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam, controller, bestuurssecretaris en de leden van de Ondernemingsraad.

Het jaarverslag van de vertrouwenspersonen Integriteit is geagendeerd tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van 17 maart 2023.

Samenstelling en functioneren

Samenstelling

Profielschetsen

De Raad van Commissarissen streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Twee commissarissen zijn op voordracht van de huurdersbelangenorganisaties Huurdersbond Ede e.o. en Huurdersorganisatie Bennekom benoemd. De Raad van Commissarissen bestaat op 1 februari 2024 uit twee mannen en drie vrouwen. Woonstede kent al decennialang een evenwichtige man-vrouwverdeling en streeft er bij de werving en selectie naar die te behouden.



Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen 2023			
Naam	Deskundigheid/commissie	Beroep	Nevenfunctie(s)
Mevrouw L.J. Bode	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Voorzitter Selectie-remuneratie- en governancecommissie Lid Commissie Wonen	Interim-manager en adviseur/onderzoeker bij AB (bege)leiding en advies	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Maasdriel Lid Raad van Toezicht Stichting LuciVer Voorzitter Raad van Commissarissen Woonstichting JOOST Voorzitter Raad van Toezicht Zorgcentra de Betuwe
De heer M. Boerema (vanaf 1 oktober 2023)	Lid Commissie Wonen (vanaf 1 februari 2024 voorzitter)	Zelfstandig adviseur bij Bewust Vastgoedadvies	
Mevrouw M.K. Groenberg	Voorzitter Raad van Commissarissen Lid Selectie- remuneratie- en governancecommissie Voorzitter Agendacommissie	Mediator bij Groenberg Mediaton Sparringpartner, adviseur, mediator en coach voor bestuurders, directeuren en toezichthouders bij Boardroomadvies.com	Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting de Woonmensen Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Kadera Aanpak Huiselijk Geweld Voorzitter werkgroep Werkgeversrol VTW
De heer J.S. Harkema (tot en met 31 januari 2024)	Lid Commissie Wonen Voorzitter Auditcommissie (vanaf 1 mei 2023)	Zelfstandig adviseur	Voorzitter Centraal Platform Medezeggenschap Cliëntenraden Beweging 3.0 Voorzitter Centrale cliëntenraad Attent Zorg en Behandeling Interimvoorzitter huurdersvereniging De Berkelstreek (Viverion Lochem) (tot 1 augustus 2023) Lid provinciale klachtencommissie woningcorporaties Friesland Plv. voorzitter klachtencommissie woningcorporaties Stedendriehoek Rollenspeler assessment programma's Beljon Westerterp Rollenspeler assessment programma's GTP
Mevrouw V. Kouri (vanaf 1 februari 2024)	Lid Commissie Wonen	Programmamanager KVK Organisatie- en projectmanagement adviseur	Voorzitter stembureaus voor Gemeente- Tweede Kamer- en Waterschapsverkiezingen Docent/eigenaar ProjectLysis, bedrijf dat cursussen op het gebied van projectmanagement verzorgt

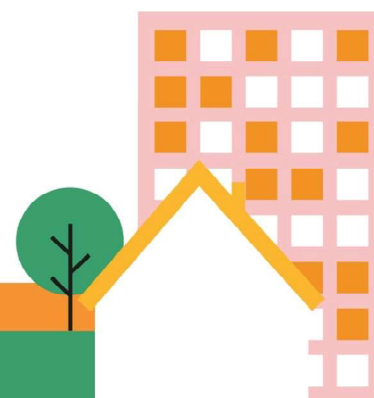
De heer B.L.M.T. van Moerkerk	Voorzitter Auditcommissie Commissaris op voordracht van de huurdersbelangen-organisaties	Zelfstandig consultant bij Bluez Corporate Finance & Advice	Directeur Stichting Gelders Familiebedrijven Gilde Lid bestuur Stichting AMZAF Voorzitter Raad van Toezicht van Kunstwerk! Culturele voorzieningen in de Liemers Lid Raad van Toezicht World Town Music Lid Raad van Toezicht USE-IT Lid bestuur stichting Landgoed Groot Mariëndaal Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Bo-Ex te Utrecht (juni-december 2023) Lid Raad van Commissarissen van Cultuur oost tot 1 december 2023
De heer M.H.M. Mulder (tot 30 april 2023)	Voorzitter Commissie Wonen Lid Auditcommissie Commissaris op voordracht van de huurdersbelangen-organisaties.	Zelfstandig adviseur duurzaamheid (Green Building Energy Services)	Voorzitter Woningstichting Heteren

Tabel 51 Overzicht deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen 2023

(Her)benoeming

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna éénmaal een herbenoeming kan volgen voor maximaal eenzelfde periode. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk.

De tweede en laatste termijn van de heer M.H.M. Mulder (huurdercommissaris) liep tot en met 30 april 2023. De tweede en laatste termijn van de heer Harkema liep tot en met 31 januari 2024. Eind 2022 is de Raad van Commissarissen (samen met de huurdersorganisaties) gestart met de werving en selectie van twee commissarissen, ter opvolging voornoemde commissarissen. De werving en selectie is begeleid door een extern bureau. De Raad van Commissarissen en de huurdersbelangenorganisaties hebben samen het gewenste profiel voor de huurdercommissaris opgesteld. De Raad van Commissarissen heeft voor het profiel van de reguliere commissaris input opgehaald bij de ondernemingsraad. De vacatures zijn eind januari 2023 openbaar gemaakt. De heer Boerema is door de huurdersorganisaties voorgedragen als huurdercommissaris en per 1 oktober 2023 benoemd. Mevrouw V. Kouri is per 1 februari 2024 benoemd tot commissaris.



Naam	2023	2024	2025	2026	2027	2028
L.J. Bode			t/m 31/12			
M. Boerema*	per 1/10				t/m 30/9	
M.K. Groenberg		t/m 14/10				
J.S. Harkema		t/m 31/01				
V. Kouri		per 01/02				t/m 31/01
B.L.M.T. van Moerkerk*		t/m 30/09				
M.H.M. Mulder*	t/m 30/04					

*Benoemd op voordracht van de huurdersbelangenorganisaties. Groen = eerste termijn oranje = tweede termijn.

Tabel 52 Rooster van aftreden Raad van Commissarissen per 1 januari 2023

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonstede of van eventuele rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. De Raad van Commissarissen bespreekt en beoordeelt mogelijke nevenfuncties op eventuele tegenstrijdige belangen in de plenaire vergadering.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen verleent andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak. In 2023 heeft zich bij de besluitvorming van de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan de aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers. De maatschappelijke doelen van Woonstede komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden.

Maximumaantal commissariaten

De Wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen aan het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. De leden van de Raad van Commissarissen overschrijden dit aantal commissariaten niet.

Persoonlijke leningen

Woonstede verstrekte aan de leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke.

Vastgoedbezit

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de uitzending van het televisieprogramma Nieuwsuur over vastgoedbezit van commissarissen en bestuurders van woningcorporaties en de Handreiking vastgoedbezit die Aedes naar aanleiding van het onderzoek door Nieuwsuur heeft uitgebracht.



De Raad van Commissarissen heeft beoordeeld of (eventueel) vastgoedbezit van de Raad van Commissarissen in strijd is met de Handreiking. Dit blijkt niet het geval. De Raad van Commissarissen bespreekt en beoordeelt eventueel nieuw vastgoedbezit jaarlijks in relatie tot de Handreiking in de plenaire vergadering.

Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen heeft in het eigen bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder hen informeert en besluitvorming en verantwoording plaatsvindt.

De Raad van Commissarissen 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.

Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de Raad van Commissarissen zich informeren door medewerkers van de corporatie of een externe professional.

Lidmaatschappen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

Belet of ontstentenis directeur-bestuurder

In geval van ontstentenis of belet van de directeur-bestuurder wijst de Raad van Commissarissen een waarnemer (manager) aan binnen de organisatie.

Bij hoge uitzondering kan een lid van de Raad van Commissarissen voor maximaal drie maanden de rol van de bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de Raad van Commissarissen en neemt dus niet deel aan de besluitvorming. Na deze periode kan het lid weer toetreden tot de Raad van Commissarissen. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan.

Meldingsplicht

In 2023 hebben zich geen zaken voorgedaan die vallen onder de brede meldingsplicht waarvan sprake is in de Woningwet. Wel is het de Raad van Commissarissen bekend dat de directeur-bestuurder met het bestuur van Huurdersbond Ede e.o. heeft gesproken over het feit dat de voorzitter van de Huurdersbond Ede e.o. geen huurder is. Verder is het de Raad van Commissarissen bekend dat Huurdersorganisatie Bennekom een bestuur heeft van twee personen. De beide huurdersbelangenorganisaties kleuren hierdoor buiten de lijnen van de Overlegwet. De directeur-bestuurder heeft de huurdersbelangenorganisaties gevraagd hier aandacht voor te hebben en een perspectief voor verbetering te geven. Per 1 januari 2024 is de voorzitter van de Huurdersbond secretaris van de Huurdersbond geworden. Per 1 januari 2024 bestaat het bestuur van Huurdersorganisatie Bennekom uit drie personen.

Zelfevaluatie

Ten minste éénmaal per jaar bespreekt de Raad van Commissarissen het eigen functioneren en het functioneren van zijn individuele leden. Eens per twee jaar vindt deze zelfevaluatie plaats onder onafhankelijke, externe begeleiding. De Raad van Commissarissen hield op 19 januari 2023 en op 18 januari 2024 een zelfevaluatie. Laatstgenoemde zelfevaluatie vond plaats onder externe begeleiding.

Gemiddeld genomen is zowel de Raad van Commissarissen als de directeur-bestuurder tevreden over het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel, de individuele leden en de voorzitter in het bijzonder.

De Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder zijn goed in staat kritische gesprekken te voeren met behoud van de relatie. In de onderlinge samenwerking is het van belang dat de Raad van Commissarissen altijd een zekere afstand houdt tot de organisatie en daarop alert is.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn complementair aan elkaar qua kennis en ervaring en de commissies zijn een goed platform om dilemma's en scenario's met elkaar te delen. De Raad van Commissarissen onderzoekt welke dwarsverbanden te leggen zijn tussen de Commissie Wonen en de Auditcommissie op het gebied van doelmatige inzet van financiën.

Permanente educatie

De VTW heeft een gedragsregel vastgesteld waarin het aantal PE-punten voor 2023 is bepaald op minimaal vijf. De leden van de Raad van Commissarissen hebben voldaan aan deze norm.

Behaalde PE-punten Raad van Commissarissen			
Naam	PE-norm 2023	PE-behaald in 2023	Overschot/tekort
Mevrouw L.J. Bode	5	15	+ 10
De heer M. Boerema (vanaf 1 oktober 2023)	1	1	-
Mevrouw M.K. Groenberg	5	8	+ 3
De heer J.S. Harkema	5	6	+ 1
De heer B.L.M.T. van Moerkerk	5	5	-
De heer M.H.M. Mulder (tot 1 mei 2023)	1	5	+4

Tabel 53 Overzicht PE-punten Raad van Commissarissen in 2023

Bezoldiging van de Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen past bij de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering voldoet aan de eisen vanuit de WNT (zie ook bladzijde 76-77). Op 22 november 2022 heeft de Algemene Ledenvergadering (ALV) van VTW besloten de beroepsregel bezoldiging, die voorheen bindend was, als een adviesregeling te gebruiken. De adviesregeling geeft een maximum bezoldiging aan voor de Raden van Commissarissen van woningcorporaties naar grootteklasse.

De Raad van Commissarissen heeft besloten af te wijken van de adviesregeling, kijkend naar de opgave van Woonstede en de daarmee gepaard gaande tijdsinvestering van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen vindt het op grond hiervan passend om de vergoeding hoger vast te stellen, op 90% van de WNT. Dat betekent 90% van de maximale bezoldiging van 15% voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen en 10% voor de leden van de Raad van Commissarissen. Om het onafhankelijk functioneren van de Raad van Commissarissen te kunnen waarborgen, staat de hoogte van de honorering los van de prestaties van Woonstede. Voor de hoogte van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen verwijzen wij u naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf bladzijde 139.

Woonstede betaalt de kosten die de Raad van Commissarissen maakt in het kader van deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie. Ook voldoet Woonstede de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die is afgesloten voor de commissarissen vanwege het uitoefenen van de functie. De Raad van Commissarissen declareert de reiskosten.

Vergaderingen

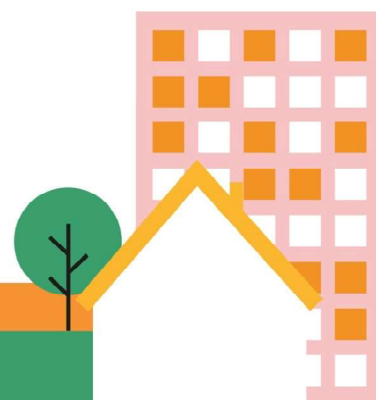
In 2023 kwam de Raad van Commissarissen zeven keer bijeen voor een formele plenaire vergadering. Daarnaast hield de Raad van Commissarissen in januari 2023 en januari 2024 een zogenaamde 'eigen vergadering' zonder de directeur-bestuurder. Tijdens deze vergadering hield de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie.

In januari 2023 bracht de Raad van Commissarissen een werkbezoek aan corporatie Woonin te Utrecht.

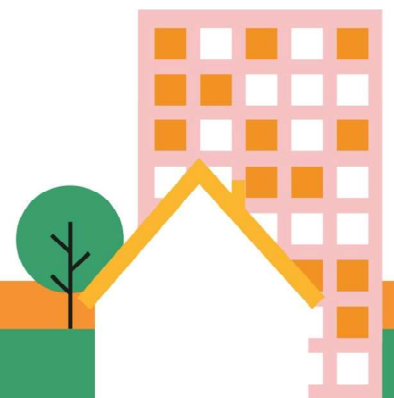
Verder hield de Raad van Commissarissen op 18 januari 2024 een werkbezoek, waarbij aandacht was voor een aantal projecten dat Woonstede heeft gerealiseerd of in de toekomst zal realiseren.

De Raad van Commissarissen hield op 31 augustus en 1 september 2023 een tweedaagse.

Deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en andere medewerkers stond de Raad van Commissarissen stil bij Woonstede en de landelijke/regionale ontwikkelingen en scenarioplanning en beleidsvarianten.



10. Jaarrekening



BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

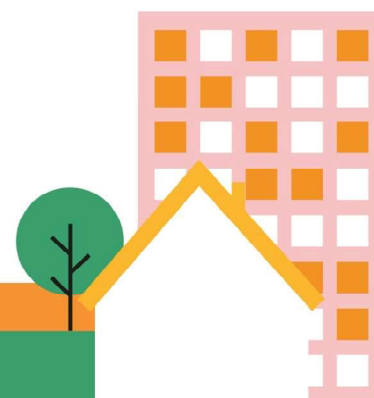
ACTIVA (in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022	PASSIVA (in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
A. VASTE ACTIVA					
I. VASTGOEDBELEGGINGEN			C. EIGEN VERMOGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.791.893	1.889.964	1. Herwaarderingsreserves	911.850	1.071.257
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	26.031	26.898	2. Overige reserves	582.643	472.224
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	236.468	230.681	3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-200.764	-48.988
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.307	42.723		1.293.729	1.494.493
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA			D. VOORZIENINGEN		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.440	8.011	1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	27.661	2.353
	2.084.139	2.198.277	2. Overige voorzieningen	163	76
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA				27.824	2.429
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	91	91	E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
2. Latente belastingvorderingen	2.929	3.759	1. Schulden aan overheid	31.745	34.164
3. Overige effecten	145	145	2. Schulden aan banken	497.657	406.892
4. Overige vorderingen	147	181	3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	208.700	205.585
	3.312	4.176	4. Overige schulden	10.088	10.745
B. VLOTTENDE ACTIVA				748.190	657.386
I. VOORRADEN			F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.826	2.504	1. Schulden aan overheid	2.370	2.339
II. VORDERINGEN			2. Schulden aan banken	19.705	42.822
1. Huurdebiteuren	526	458	3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.186	5.414
2. Belastingen en premies van sociale verzekeringen	261	2.778	4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.229	5.604
3. Overige vorderingen	695	188	5. Overige schulden	108	730
4. Overlopende activa	219	167	6. Overlopende passiva	4.687	3.231
	1.701	3.591		36.285	60.140
III. LIQUIDE MIDDELEN	15.050	5.900	TOTAAL	2.106.028	2.214.448
TOTAAL	2.106.028	2.214.448			

WINST-EN-VERLIESREKENING

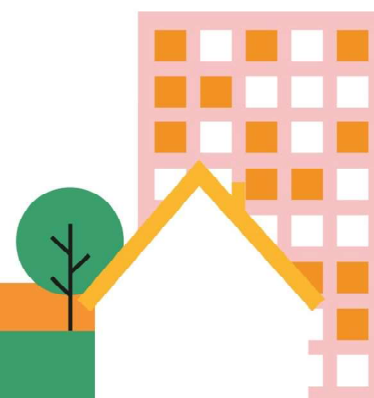
(in duizenden euro's)	2023	2022
1. Huuropbrengsten	80.042	76.444
2. Opbrengsten servicecontracten	5.526	5.305
3. Lasten servicecontracten	-5.296	-5.287
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.245	-3.402
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-40.998	-32.352
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.184	-10.339
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	31.845	30.369
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.139	10.023
8. Toegerekende organisatiekosten	-361	-361
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.354	-6.857
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.424	2.805
10. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-47.831	-16.443
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-166.376	-56.976
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.672	-2.371
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-211.535	-75.790
13. Opbrengsten overige activiteiten	557	917
14. Kosten overige activiteiten	-437	-307
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	120	610
15. Overige organisatiekosten	-5.306	-4.634
16. Kosten omtrent leefbaarheid	-2.190	-1.628
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	657	13.448
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	264	6
17. Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.768	-8.994
Totaal van financiële baten en lasten	-9.847	4.460
Totaal van resultaat voor belastingen	-193.489	-43.808
18. Belastingen	-7.275	-4.475
Resultaat uit deelnemingen	0	-705
Totaal van resultaat na belastingen	-200.764	-48.988

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)	2023	2022
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	80.897	77.187
Vergoedingen	5.412	5.466
Overige bedrijfsontvangsten	521	629
Ontvangen interest	264	6
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	87.094	83.288
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	10.869	9.968
Onderhoudsuitgaven	35.068	27.454
Overige bedrijfsuitgaven	17.140	15.647
Betaalde interest	9.599	8.444
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	702	245
Verhuurderheffing	0	6.628
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	309	175
Vennootschapsbelasting	3.928	3.842
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	77.615	72.403
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.479	10.885
(Des-)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.997	10.023
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	2.903
Verkoopontvangsten grond	176	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	11.173	12.926



	2023	2022	
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	51.314	76.024	
Verbeteruitgaven	16.214	7.431	
Aankoop	1.443	810	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	6.260	7.861	
Investerings overig	618	661	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	75.849	92.787	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-64.676	-79.861	
<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	0	12	
Uitgaven overig	0	4	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	0	8	
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-64.676	-79.853	
Financieringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Nieuwe te borgen leningen	113.200	113.600	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	113.200	113.600	
<i>Uitgaven</i>			
Aflossing geborgde leningen	47.179	43.362	
Aflossing ongeborgde leningen	1.674	1.604	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	48.853	44.966	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	64.347	68.634	
Mutatie liquide middelen	9.150	-334	
Liquide middelen per 1-1	5.900	6.234	
Liquide middelen per 31-12	15.050	5.900	



Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

Stichting Woonstede is statutair en feitelijk gevestigd in Ede en houdt kantoor op Telefoonweg 36 aldaar. Wij zijn een Toegelaten Instelling overeenkomstig artikel 19 Lid 1 van de Woningwet. Wij stellen ons ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is FoodValley. Ons instellingsnummer is L2051.

Bij de Kamer van Koophandel zijn wij ingeschreven onder nummer 09055271.

Groepsverhoudingen en consolidatie

Wij hebben een kapitaalbelang in één besloten vennootschap.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woonstede Energie B.V.	Ede	100%	Energielevering

Per 31 december 2023 is het eigen vermogen van Woonstede Energie B.V. 92 duizend euro (2022 was dit eveneens 92 duizend euro). Over 2023 was de omzet nihil en was het jaarresultaat 240 euro negatief. Over 2022 was dit respectievelijk nihil en 705 duizend euro negatief als gevolg van de afwikkeling van het Acantus-arrest. In het Acantus-arrest heeft de Hoge Raad overwogen dat een warmte- en koudeopslag- (WKO-)installatie kwalificeert als een onroerende aanhorigheid, waardoor de verhuurder de kapitaals- en onderhoudskosten van de WKO-installatie niet in rekening mag brengen.

Vanwege het beperkte financiële belang van Woonstede Energie B.V. ten opzichte van Stichting Woonstede hebben we op grond van Titel 9 Boek 2 artikel 407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) geen geconsolideerde jaarrekening over 2023 samengesteld.

Verder zijn wij lid van 70 VvE's waarin wij veelal de meerderheid van het aantal stemmen hebben. Slechts bij hoge uitzondering maken wij bij besluiten gebruik van ons meerderheidsbelang. Het financieel belang van de VvE's waarin wij een belang hebben, is kleiner dan 5% van ons balanstotaal. Om deze twee redenen hebben wij op grond van Titel 9 Boek 2 artikel 407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de VvE's niet in de consolidatie betrokken.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van de in deze paragraaf opgenomen waarderingsgrondslagen.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.



Financiële continuïteit

Onze Raad van Commissarissen keurde op 1 december 2023 de begroting 2024 goed. In de begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2024 – 2028 hebben we de financiële uitwerking van het jaarplan en het ondernemingsplan opgenomen. In meerjarenperspectief hebben we de begroting doorgerekend met de macro-economische parameters die Aw heeft gepubliceerd. De effecten van mogelijke wijzigingen in de macro-economische parameters hebben we in beeld gebracht door de begroting modelmatig met 2.000 samenhangende scenario's door te rekenen. Het resultaat van het doorrekenen van deze 2.000 scenario's is dat er een kans van 22% is dat we in 2028 onder de genormeerde ICR van 1,4 uitkomen en een kans van 0% dat we in 2028 boven de genormeerde LTV van 85% uitkomen. De kans op het niet halen van de norm van de ICR is nog acceptabel. Door het vertragen of afstellen van projecten hebben we mogelijkheden om bij te sturen. Op basis van de uitkomsten van de 2.000 doorgerekende scenario's en de mogelijkheden om bij te sturen, zijn wij van mening dat de financiële continuïteit is geborgd.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstede is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is voorgeschreven om van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 toe te passen.

Verder is in artikel 31 lid 1 van het BTIV opgenomen dat het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is hier invulling aan gegeven. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van de methodiek zoals deze is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij het RTIV).

De toegepaste modellen van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn overeenkomstig bijlage 3 van de RTIV.

Ook is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645) en de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2023 SBR-wonen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden 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 zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Daar waar van toepassing zijn de cijfers over het voorgaande boekjaar geherrubriceerd om de vergelijking met het huidige boekjaar mogelijk te maken.

Scheiding DAEB/-niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) nemen we in de toelichting van de jaarrekening 2023 gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op.



Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen verhuureenheden DAEB ten opzichte van het aandeel gewogen verhuureenheden niet-DAEB per 1 januari 2023 zoals deze zijn opgenomen in dVi 2022. In onderstaande tabel is de verdeling DAEB/niet-DAEB per 1 januari van het verslagjaar opgenomen.

Omschrijving	1 januari 2023		1 januari 2022	
	Aantal	%	Aantal	%
DAEB	11.147	98,3%	10.758	98,2%
Niet-DAEB	194	1,7%	200	1,8%
Totaal	11.341	100,0%	10.958	100,0%

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat dat is afgeleid uit de winst-en-verliesrekening zoals die hierboven beschreven is samengesteld. De latenties die betrekking hebben op de waardering van de langlopende schulden zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, omdat alle langlopende schulden in de DAEB-tak zijn verantwoord.

De specificatie van het niet-DAEB-bezit is als volgt:

Omschrijving	31 december	
	2023	2022
Zelfstandige woongelegenheden	86	83
Parkeervoorzieningen	510	493
Maatschappelijk vastgoed	2	2
Bedrijfsmatig onroerend goed	7	10
Totaal ongewogen	605	588
Totaal gewogen	199	194

Daarnaast hebben we eind 2023 139 verkochte Koopgarantwoningen in niet-DAEB (eind 2022 141 verkochte Koopgarantwoningen). Dit zijn woningen die we voor de invoering van de Woningwet 2015 als nieuwbouwwoning met een Koopgarantcontract hebben verkocht en woningen in één van onze complexen in exploitatie die we als Koopgarantwoning verkopen op basis van afspraken die we voor de invoering van de Woningwet 2015 hebben gemaakt.



Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Daarnaast betreft deze waardebepaling de grootste schattingspost waarover wij in onze jaarrekening een inschatting moeten maken.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

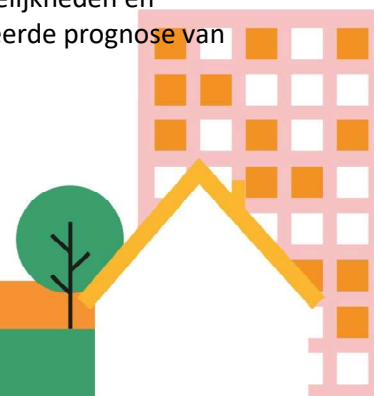
De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De basis hiervoor is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2023. Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genoemd. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is, of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Andere belangrijke schattingen vinden plaats bij:

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen over investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige nieuwbouw-, transformatie-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces. De financiële impact van de feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie en het prijsniveau van leveranciers.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): Deze betreffen met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten en de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.



Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder of op de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens, parkeervoorzieningen en bedrijfsmatig onroerend goed, zoals deze zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb per 1 januari 2017 dat door de Aw is goedgekeurd op 18 oktober 2017.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen en culturele instellingen en dienstverleners, en ook is vermeld in de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en daar waar van toepassing na aftrek van investeringssubsidies. Investerings in bestaand vastgoed in exploitatie (renovaties, ingrijpende verbouwingen, overige investeringen), en ook de voorziening onrendabele investeringen, worden verantwoord via het vastgoed in exploitatie. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde, daar waar van toepassing na aftrek van een voorziening voor onrendabele investeringen. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van de na-investering hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende investeringsproject bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2023.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de fullversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.



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

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

Zekerheden

Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een recht van hypotheek en pand te vestigen. Van deze volmacht heeft WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs. Hierop wordt de ongerealiseerde waardeverandering van de terugkoopverplichting VOV-woningen aan de passivazijde in mindering gebracht, omdat de herwaardering van de activa en de herwaardering van de terugkoopverplichting onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- 1) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- 2) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- 3) terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- 4) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen over DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al voor het



betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post “overige waardeveranderingen”.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. 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 terreinen wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen in jaren zijn als volgt:

Omschrijving	Termijn in jaren
Gebouwen	35/50
Teledatanet/klimaatbeheersing/installaties/bekabeling	25
Machines	3/5
Transportmiddelen	5/9
Telefooninstallatie/diverse apparatuur	5/10
Kantoormeubilair	5/10/15
Kantoormachines/computerapparatuur/bekabeling	2/5
PC-apparatuur	3/5
Licentierechten	3/6
Software	3/4/5
Hardware	5

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt in overeenstemming met de jaarrekening bepaald. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd.

Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvordering

Vanaf 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.



Voor alle (belastbare) tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingvordering en/of verplichting opgenomen, hierbij rekening houdend met het voorgenomen (fiscale) beleid. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden afhankelijk van de looptijd (groter of kleiner dan een jaar) opgenomen onder de financiële vaste activa ofwel vlottende activa respectievelijk voorzieningen ofwel kortlopende schulden. Gezien de verwachte lange looptijd van mogelijke effectuering c.q. realisatie van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering zijn deze gewaardeerd tegen contante waarde (netto rente). De netto rente bedraagt voor boekjaar 2023 1,6% (2022: 1,4%).

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het van toepassing zijnde belastingtarief in het verwachte jaar van afwikkeling.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten.

ATAD-richtlijn

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De beperking van de renteaftrek houdt in dat als de rentelasten meer dan 20% zijn van het fiscale resultaat vóór aftrek van rente afschrijvingen, het meerdere niet van de fiscale winst mag worden afgetrokken. Het bedrag dat niet voor aftrek in aanmerking komt, is in een later jaar wel aftrekbaar als de rentelasten in dat jaar onder de genoemde norm blijven. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Ultimo 2023 is dit verschil nominaal € 14,9 miljoen (2022 was dit € 9,7 miljoen).

Op basis van de begroting 2024 – 2033 hebben we beoordeeld of bovenstaand bedrag geheel of gedeeltelijk in aftrek kan komen van het fiscale resultaat. Dit blijkt in de genoemde jaren niet het geval te zijn. Om deze reden hebben we voor deze mogelijk in de toekomst te verrekenen rentelasten geen latentie opgenomen.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. 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.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gewogen gemiddelde prijzen.

Overige vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. De onrendabele top wordt genomen als de Raad van Commissarissen goedkeuring heeft gegeven aan de uitvoering van het project.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als 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 netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de geraamde kosten van de afspraken die met medewerkers zijn gemaakt. Deze voorziening is gewaardeerd op nominale waarde.

Pensioenen

Voor de pensioenen zijn wij aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De aansluiting bij SPW is verplicht gesteld door middel van een verplichtstelling als bedoeld in artikel 2 van de Wet verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds 2000. De

verplichtstelling geldt voor werkgevers en werknemers in de branche woningcorporaties. De aangesloten werkgever is voor de bij hem in dienst zijnde deelnemer premie verschuldigd aan SPW. Het bestuur van het SPW stelt de premie vast. De werkgever is verplicht de premie in maandelijkse termijnen aan SPW af te dragen. De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling op middelloon. De belangrijkste kenmerken zijn:

Pensioen	Ouderdom en nabestaanden
Regeling	Middelloonregeling.
Toetredingsleeftijd	Geen minimumleeftijd.
Pensioenrichtleeftijd	De leeftijd van 68 jaar; door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.
Pensioengrondslag	Het tot een jaarloon herleide vaste maandinkomen per 1 januari inclusief vakantietoeslag, in 2023 gemaximeerd op € 128.810 en verminderd met de franchise. In 2022 was dit € 114.866.
Franchise	De franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2023 was de franchise € 17.488. In 2022 was dit € 15.859.
Pensioenopbouwpercentage	Het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2022 als in 2023 1,875% per deelnemingsjaar voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen. Het wezenpensioen is 20% van het te bereiken partnerpensioen.

De pensioenlasten zijn toegerekend aan de jaren waarop ze betrekking hebben en ze zijn in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Eind december 2023 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 131,5% (eind 2022 was dit 133,7%). Omdat de beleidsdekkingsgraad hoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1% is er geen sprake van een reservetekort. Wij hebben geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. De premies 2024 voor het pensioen zijn gelijk aan de premies 2023.

Langlopende schulden

Schulden aan overheid en banken

De eerste waardering van de leningen is tegen reële waarde en de vervolgwaardering geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdende met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De marktwaarde van de leningen berekenen we op basis van de markttrentes van de restant looptijden van de individuele leningen per einde van het verslagjaar. Deze markttrentes waren per eind 2023 gemiddeld 2,8% en per eind 2022 gemiddeld 3,0%.

In 2021 hebben wij deelgenomen aan de leningenruil ten behoeve van Vestia. We hebben een 40-jarige lening gestort gekregen van 3,5 miljoen euro met een rente van 4,860% bij een markttrente van 0,535%. De reële waarde van deze lening is 9,0 miljoen euro. Het agio op deze lening is 5,5 miljoen euro.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.



Vanaf 1998 borgt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de rente- en aflossingsverplichtingen van de nieuw aangetrokken leningen. Wij hebben het WSW geïmmandeerd om, in voorkomende gevallen, een recht van hypotheek en pand te vestigen. De gemeenten Ede en Scherpenzeel vervullen de achtervangfunctie voor het WSW.

De extendible fixeleningen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De vervolgwaaardering van deze leningen geschiedt op basis van de geamortiseerde kostprijs.

Verplichtingen VOV-woningen

De verplichtingen van de VOV-woningen zijn opgenomen tegen het ontvangen bedrag bij verkoop van de individuele woning. Verder wordt aan zelf aangebrachte voorzieningen 7.500 euro per woning toegerekend. Dit is het gemiddelde van de zelf aangebrachte voorzieningen aan woningen die we in de afgelopen jaren hebben teruggekocht. De verkoopprijs plus de zelf aangebrachte voorzieningen vormen de terugkoopverplichting.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd met de indexcijfers van de NVM-regio Ede, rekening houdend met de contractuele bepalingen met betrekking tot deling van de waardemutatie van de woning bij terugkoop. Hierbij maken we gebruik van de kwartaalcijfers die via de website van de NVM beschikbaar zijn gesteld. Het bedrag van de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Bij terugkoop van de woning wordt het verschil tussen de terugkoopprijs en de verplichting zoals die op de balans was opgenomen, als gerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Financiële instrumenten

Embedded derivaten

De financiële instrumenten hebben betrekking op de embedded derivaten in de extendible fixeleningen. De embedded derivaten zijn afgescheiden van het basiscontract omdat volgens RJ 290.827:

- Er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat voldoet aan de definitie van een derivaat;
- Het samengestelde instrument niet tegen reële waarde gewaardeerd wordt met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

De eerste waardering en de vervolgwaaardering is tegen reële waarde. Uitgangspunten bij de vervolgwaaardering zijn:

Waarderingscurve: Eur. Swap v.s. 6M Euribor;
Disconteringscurve: ESTER.

De waardeverandering is in de winst-en-verliesrekening opgenomen onder Waardeveranderingen financiële instrumenten.



Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een activiteit. Bij de toerekening van de kosten onderscheiden we de volgende stappen:

1. De kosten van de huisvesting en de ondersteunende afdelingen worden verdeeld naar alle afdelingen (dus inclusief die afdelingen zelf) op basis van het aantal fte's per afdeling. Hierbij worden bij de verdeling van de kosten van de huisvesting de fte's van de vaklieden niet meegenomen;
2. Kostensoorten en afdelingen die in zijn geheel direct kunnen worden toegewezen aan een activiteit worden hieraan toegewezen. De advieskosten en de kosten van extern personeel worden afzonderlijk beoordeeld en naar aanleiding hiervan wel of niet direct toegewezen aan een activiteit;
3. Het totaal van de indirecte kosten per afdeling wordt verdeeld naar de activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening. Dit gebeurt op basis van de inschatting van de tijdsbesteding van de medewerkers door de teammanagers.

De onderscheiden activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening zijn:

- Verhuur en beheeractiviteiten ((toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten, verzorgen van de huuradministratie en de huurincasso, werkzaamheden voor het opnieuw verhuurd worden van de eenheden);
- Onderhoudsactiviteiten (voorbereidende werkzaamheden voor het onderhoud, uitvoering van en toezicht op het onderhoud, VvE-bijdragen voor (toekomstig) onderhoud);
- Verkoop vastgoedportefeuille (contacten met (potentiële) kopers, taxerende makelaar, verkopende makelaar, notarissen, beoordelen taxaties en aktes);
- Overige activiteiten (kosten voor het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen);
- Organisatiekosten (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen);
- Leefbaarheid (begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten, houden van spreekuur en deelname aan wijkteams).

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 huuropbrengsten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Opbrengsten die op deze kosten betrekking hebben worden hierop in mindering gebracht.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Alle aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- belastingen en heffingen;
- kosten van verzekeringen.

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

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

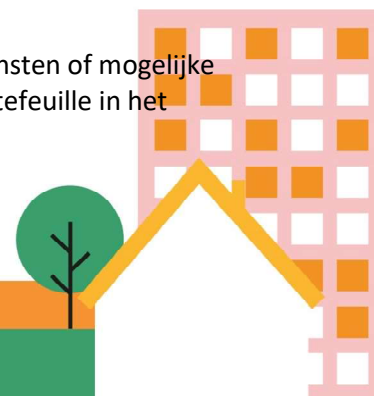
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

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.



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.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de kosten en opbrengsten verantwoord van bijvoorbeeld voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen.

Overige organisatiekosten

Onder de overige organisatiekosten vallen de kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen. Verder wordt bij de overige organisatiekosten de volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord zoals opgenomen in RJ 645.313. In 2023 en 2022 waren dit de obligo-heffing van het WSW en de bijdrageheffing van de Autoriteit woningcorporaties.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend met de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend met de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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 over de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Wij hebben VSO 1 en VSO 2 getekend. De tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) kende een looptijd van vijf jaar. De Belastingdienst heeft VSO 2 per 1 januari 2023 opgezegd.

Wij hebben op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat op onderdelen jurisprudentie over de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelneming

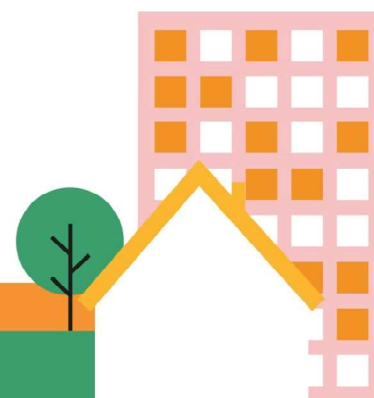
Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

De kasstroom uit operationele activiteiten is inclusief de betaalde winstbelastingen, de ontvangen en betaalde rente en is afgeleid van de functionele winst-en-verliesrekening waar de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen zijn aangepast. Bij de kasstroom uit investeringsactiviteiten hebben we ons gebaseerd op de (des)investeringen zoals ze blijken uit de toelichting op de balans. Ook hier hebben we de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen aangepast. Bij de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn de werkelijke aflossingen en ontvangsten opgenomen. Het gehanteerde model van het kasstroomoverzicht is gebaseerd op de meest recente Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.



Beleidswaarde

In het najaar van 2018 publiceerden Aw en WSW het gezamenlijk beoordelingskader. Hierin staan onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen. Voor de berekening van de loan-to-value en de solvabiliteit gebruiken Aw en WSW de beleidswaarde.

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de aanpassingen naar de beleidswaarde als volgt:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitpanden zijn aangemerkt, zijn bij de beleidswaarde op doorexpluiten gezet;
- Stap 2, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat is in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat is in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat is in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde 2023 hebben wij de berekeningssystematiek van de norm voor onderhoud aangescherpt. Vanwege de vergelijkbaarheid en ter duiding van het verloop van de beleidswaarde ultimo 2022 naar de beleidswaarde ultimo 2023, hebben we de beleidswaarde ultimo 2022 en de daaraan gerelateerde kengetallen herrekend op basis van de aangescherpte systematiek. Hieronder geven we inzicht in de uitkomsten conform de jaarrekening 2022 alsmede de uitkomsten op basis van de aangescherpte systematiek.

Omschrijving	2022 (jaarrekening 2022)	2022 (herrekend)
Norm onderhoud	2.554	2.777
Beleidswaarde (in € 1 mln)	1.218	1.126
Loan to value beleidswaarde	39,5%	42,8%
Solvabiliteit beleidswaarde	52,5%	49,5%

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt weergegeven.

Omschrijving	2023		2022	
	in € 1 mln	In %	in € 1 mln	In %
Marktwaarde 31 december	1.816	100,0%	1.916	100,0%
1. Beschikbaarheid	336	18,6%	192	10,0%
2. Betaalbaarheid	-716	-39,4%	-613	-32,0%
3. Kwaliteit	-519	-28,6%	-433	-22,6%
4. Beheer	60	3,3%	64	3,3%
Beleidswaarde 31 december	977	53,9%	1.126	58,7%

De belangrijkste aanpassing in stap 1 is het uitgangspunt van continue verhuur. De uitpondscenario's vervallen hierdoor en hiermee ook de overdrachtskosten. Vooral het vervallen van de overdrachtskosten levert het positieve effect op de beleidswaarde bij beschikbaarheid op.

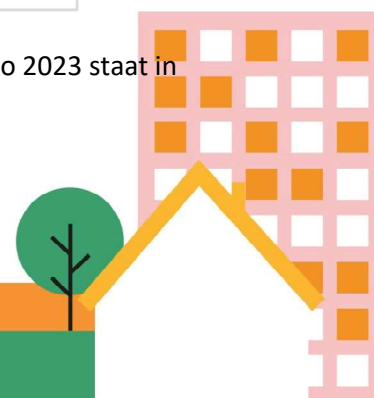
Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hielden we bij de huurinkomsten rekening met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hielden we rekening met de definities in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2023. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn als volgt.

Omschrijving	2023 in € 1	2022 in € 1
Gemiddelde contractuur verslagjaar	598	604
Gemiddelde streefhuur	639	625
Gemiddelde markthuur	908	856
Gemiddelde WOZ-waarde	241.824	204.921
Gemiddelde norm onderhoud	3.063	2.777
Gemiddelde norm beheer	673	619
Gemiddelde disconteringsvoet	5,68%	5,47%

In grafiek is het verloop als volgt:



Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2022 naar de beleidswaarde ultimo 2023 staat in onderstaande tabel.



Omschrijving	in € 1 mln	in %
Beleidswaarde 31 december 2022	1.126	100,0%
Voorraadmutaties	33	2,9%
Mutatie objectgegevens	-6	-0,5%
Methodische wijzigingen	-5	-0,4%
Marktontwikkelingen	-84	-7,5%
Parameters beleidswaarde	-87	-7,7%
Beleidswaarde 31 december 2023	977	86,8%

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen en sloop hebben een afname van 3,5 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 36,2 miljoen euro.

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de daling van de contracturen van gemiddeld € 604 naar € 598.

De methodische wijzigingen zijn de aanpassingen in de markthuren bij BOG-complexen na afloop van het contract en de aanpassing van de overdrachtskosten.

De belangrijkste aanpassingen in de marktontwikkelingen hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een negatief effect van 36 miljoen euro. De prijsinflatie is lager ingeschat. Dit heeft een negatief effect op de huurstijgingen vanaf 2026. De ontwikkeling van de bouw- en onderhoudskosten is hoger ingeschat;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexpluiten van 5,47% naar 5,68% heeft een negatief effect van 48 miljoen euro.

De wijzigingen in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- De hogere huurstijging 2024 en 2025 op basis van de looninflatie heeft een positief effect van 20 miljoen euro;
- De stijging van de gemiddelde streefhuur heeft een positief effect van 28 miljoen euro;
- De stijging van de onderhoudsnorm heeft een negatief effect van 114 miljoen euro;
- De stijging van de norm voor beheerkosten heeft een negatief effect van 21 miljoen euro.

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde zijn we ervan uitgegaan dat we bij mutatie de streefhuur vragen. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het tweehurenbeleid;

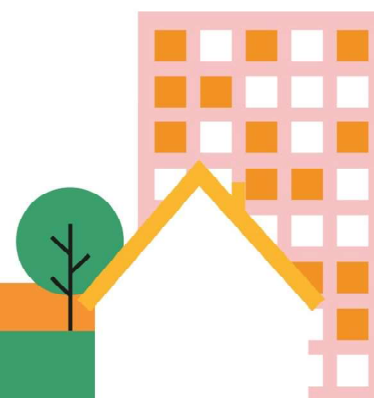
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexploiteren van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger uitvalt.

Vanwege bovenstaande onzekerheden voerden we een gevoeligheidsanalyse uit op de berekende beleidswaarde. We varieerden voor de bepaling van de beleidswaarde met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan staan in onderstaande tabellen. Omdat een variatie op de onderhoudskosten dezelfde resultaten geeft als een variatie op de beheerkosten, lichten we alleen de variatie op de beheerkosten toe.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	918.884	976.509	1.044.592
Effect in %	-5,9%		7,0%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	955.653	976.509	997.366
Effect in %	-2,1%		2,1%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	889.659	976.509	1.064.029
Effect in %	-8,9%		9,0%



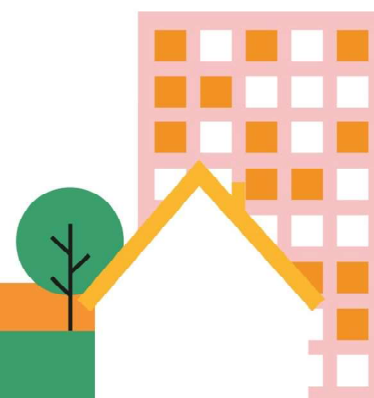
Toelichting op de balans

(actiefzijde, in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

I. VASTGOEDBELEGGINGEN

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2022					
Verkrijgingsprijzen	875.063	16.323	139.795	72.903	1.104.084
Herwaarderingsen	1.014.901	10.575	90.886	-32.533	1.083.829
Verantwoord onder voorzieningen				2.353	2.353
Boekwaarden per 1 januari 2023	1.889.964	26.898	230.681	42.723	2.190.266
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.888.965	26.871			
Na-investeringen	10.549	265			
Voorziening onrendabele investeringen	-9.550	-238			
Boekwaarden	1.889.964	26.898			
Mutaties 2023					
Investeringen:					
Uitgaven na eerste waardering	16.599	321		53.030	69.950
Aankopen	343	1.100			1.443
Overboeking van verkocht onder voorwaarden	3.354				3.354
Desinvesteringen:					
Verkopen	-3.080	-674			-3.754
Sloop	-433				-433
Terugkopen uit voorraad verkocht onder voorwaarden			-6.812		-6.812
Overboeking naar onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-1.083				-1.083
Herclassificatie	630	-630			0
Overboeking verkrijgingsprijs gereedgekomen activa	61.353	220		-61.573	0
Afwikkeling verkrijgingsprijs grondexploitatie herstructurering				-19.596	-19.596
Overboeking waardeverandering gereedgekomen activa	-1.962			1.962	0
Afwikkeling herwaardering grondexploitatie herstructurering				19.596	19.596
Overboeking voorzieningen				25.308	25.308
Mutatie actuele waarde	-173.841	-2.014	12.599	-39.143	-202.399
Overige waardeveranderingen	49	810			859
Totaal mutaties 2023	-98.071	-867	5.787	-20.416	-113.567
31 december 2023					
Verkrijgingsprijzen	954.283	16.905	135.708	44.764	1.151.660
Herwaarderingsen	837.610	9.126	100.760	-50.118	897.378
Verantwoord onder voorzieningen				27.661	27.661
Boekwaarden	1.791.893	26.031	236.468	22.307	2.076.699
Marktwaaarde in verhuurde staat	1.790.123	25.997			
Na-investeringen	20.734	338			
Voorziening onrendabele investeringen	-18.964	-304			
Boekwaarden	1.791.893	26.031			



De WOZ-waarde van ons bezit is ruim 2,6 miljard euro (peildatum 1-1-2022).

Bij de waardering van ons bezit maken we gebruik van de full versie. Bij de waardering hebben we een externe taxateur ingeschakeld die op basis van het waarderingshandboek, de (inter)nationale regelgeving met betrekking tot taxeren en waarderen en hun interne regelgeving al onze complexen woongelegenheden, parkeren en ander vastgoed heeft gewaardeerd. Voor een derde van het bezit als representatieve afspiegeling van de vastgoedportefeuille is een volledige taxatie uitgevoerd. Voor twee derde van het bezit is een markttechnische update uitgevoerd. We hebben ons bezit met behulp van referentiewoningen ingemeten op basis van NEN 2580. Bij opgeleverde nieuwbouwcomplexen vindt een volledige taxatie van de externe taxateur plaats. Bij oplevering van de woningen vindt een inmeting overeenkomstig NEN 2580 plaats die met de taxateurs wordt besproken. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed zijn gewaardeerd op basis van een volledige taxatie.

De complexen zijn gewaardeerd op basis van de comparatieve methode. Deze methode vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan voldoende transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

De berekeningen zijn gedaan op basis van de dcf (discounted cash flow-methode). Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen;
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken. Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement is de exit yield. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de marktwaarde (einde looptijd v.o.n.) en wordt als percentage uitgedrukt.

Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld het geschatte bedrag dat een marktpartij bereid zou zijn te betalen waarbij doorgaans het effect van individuele verkoop van de woningen wordt meegenomen. Hierbij wordt afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders, het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de waarde van woningcomplexen worden twee scenario's doorgerkend. De eerste is het uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging worden verkocht. In het tweede scenario wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer



verhuurd wordt. Dit scenario wordt aangeduid als doorexplotatie. De hoogste van de twee benaderingen is leidend. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Voor de woningen is de complexindeling geografisch, per wijk, bepaald, naar type vastgoed (gestapeld, eengezinswoningen) en bouwperiode. Bij parkeren zijn de complexen verdeeld naar type van parkeervoorziening. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed (samen bog/mog/zog) zijn individueel gewaardeerd.

Bij de waardering van de woongelegenheden en parkeren is van de volgende algemene parameters gebruik gemaakt:

Omschrijving	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Deze parameters zijn overeenkomstig het handboek.

Verder is hierbij op de volgende wijze met de vrijheidsgraden omgegaan:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur(stijging)	Markthuur modelmatig bepaald. Stijging gelijk aan prijsinflatie	Markthuur vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties. Stijging conform basisvariant
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisvariant
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Disconteringsvoet doorexploteren	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Eigen inschatting taxateur
Onderhoud normbedrag per type	Normbedrag per type verhuureenheid	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel, geen	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum	Gemiddelde 2022
Wonen	4,1	7,6	13,2	6,2
Parkeren	5,0	5,7	10,0	5,0

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum	Gemiddelde 2022
Wonen	3,5	5,2	10,1	4,4
Parkeren	5,0	6,1	6,5	6,1

Bij de waardering van het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal vastgoed is gebruik gemaakt van dezelfde uitgangspunten voor inflatie als bij de woongelegenheden en parkeren. De toepassing van de vrijheidsgraden is als volgt:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Exit yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties

Voor de huurinkomsten en de leegstand hebben we de werkelijke situatie genomen en voor de overdrachtskosten de percentages uit het handboek.

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum	Gemiddelde 2022
Bog/mog/zog	4,3	5,8	8,5	5,6
Bog/mog/zog vaste huur	4,5	5,7	7,3	6,0

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum	Gemiddelde 2022
Bog/mog/zog	4,0	7,4	10,3	7,1
Bog/mog/zog vaste huur	5,1	7,0	9,5	7,3

II. MATERIËLE VASTE ACTIVA

1. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	31-12-2023	31-12-2022
Boekwaarde per 1 januari	8.011	8.563
Investerings	618	661
Desinvesteringen	-430	0
Overboeking van Vastgoedbeleggingen	1.083	0
Afschrijvingen	-1.842	-1.213
Boekwaarde per 31 december	7.440	8.011
Cumulatieve aanschafwaarde per 31 december	24.322	23.051
Cumulatieve afschrijving per 31 december	16.883	15.041

De activa ten dienste van de exploitatie betreft onder meer het kantoorgebouw Diomede. De overboeking van Vastgoedbeleggingen heeft te maken met een deel van het kantoor dat voorheen verhuurd werd en dat we in 2023 als kantoor zijn gaan gebruiken.

III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1. AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

Stand per 1 januari	91	796
Mutatie	0	-705
Stand per 31 december	91	91

2. LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Stand per 1 januari	3.759	7.369
Mutatie	-830	-3.610
Stand per 31 december	2.929	3.759

Voor een verdere toelichting op deze vordering verwijzen we u naar pagina 130 van deze jaarstukken.

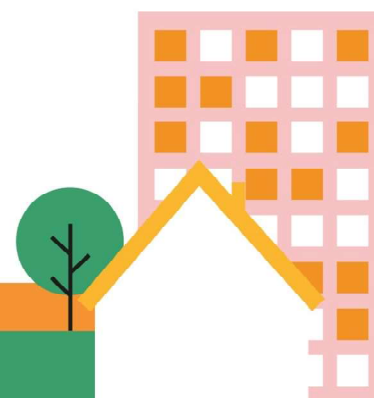
3. OVERIGE EFFECTEN

Woningnet (10.211 aandelen)	145	145
-----------------------------	-----	-----

4. OVERIGE VORDERINGEN

Stand per 1 januari	181	193
Afgelost	-34	-12
Stand per 31 december	147	181

Deze vorderingen hebben betrekking op de startersrenteregeling en de Koopstart verkopen.



B. VLOTTENDE ACTIVA

I. VOORRADEN

	31-12-2023	31-12-2022
1. VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP		
Vervaardigingsprijs 8 woningen (12 in 2022)	<u>1.826</u>	<u>2.504</u>

Omdat niet duidelijk is of deze woningen in 2024 in exploitatie genomen worden dan wel of en zo ja in welke vorm (uitpond of verkoop onder voorwaarden) ze verkocht worden kunnen we geen betrouwbare schatting maken van de opbrengstwaarde.

II. VORDERINGEN

1. HUURDEBITEUREN

Zittende huurders	351	341
Vertrokken huurders	199	265
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	24	16
Te vorderen afhuur	15	48
Te vorderen onderhoud	10	3
Te vorderen stook/servicekosten	<u>127</u>	<u>35</u>
Subtotaal	<u>726</u>	<u>708</u>
Af: voorziening mogelijk oninbaar	<u>200</u>	<u>250</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>526</u>	<u>458</u>

2. BELASTINGEN EN PREMIES VAN SOCIALE VERZEKERINGEN

Vennootschapsbelasting	<u>261</u>	<u>2.778</u>
------------------------	------------	--------------

3. OVERIGE VORDERINGEN

Diverse debiteuren	354	127
Overige	<u>341</u>	<u>61</u>
Totaal	<u>695</u>	<u>188</u>

4. OVERLOPENDE ACTIVA

Overige overlopende activa	<u>219</u>	<u>167</u>
Totaal	<u>219</u>	<u>167</u>

III. LIQUIDE MIDDELEN

Banksaldi	14.641	5.494
Deposito's en beleggingen	<u>409</u>	<u>406</u>
Totaal	<u>15.050</u>	<u>5.900</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de corporatie.



Toelichting op de balans

(passiefzijde, in duizenden euro's)

<u>C. EIGEN VERMOGEN</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
1. HERWAARDERINGSRESERVE		
Saldo per 1 januari	1.071.257	1.134.715
Mutatie door voorraad verkopen onder voorwaarden	2.672	-2.645
Mutatie door verkopen	-2.332	-3.678
Mutatie marktwaarde	-159.747	-57.135
Saldo per 31 december	<u>911.850</u>	<u>1.071.257</u>

Indien de herwaarderingsreserve zou zijn gevormd enkel uitgaande van de ongerealiseerde waardeontwikkeling van de activa, zou de herwaarderingsreserve € 991.810.000 bedragen. Dit zou leiden tot een aanvullende dotatie ten laste van de overige reserves ad € 79.960.000.

2. OVERIGE RESERVES		
Saldo per 1 januari	472.224	2.422
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-2.672	2.645
Overboeking naar herwaarderingsreserve	2.332	3.678
Overboeking naar herwaarderingsreserve	159.747	57.135
Resultaatbestemming	-48.988	406.344
Saldo per 31 december	<u>582.643</u>	<u>472.224</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 12 mei 2023. Het resultaat over het boekjaar 2022 van € 48.988.000 negatief is in 2023 ten laste van de overige reserves gebracht. Elk jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaarderingsreserve gevormd.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2023

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2023 van € 200.764.000 negatief ten laste van de overige reserves te brengen.

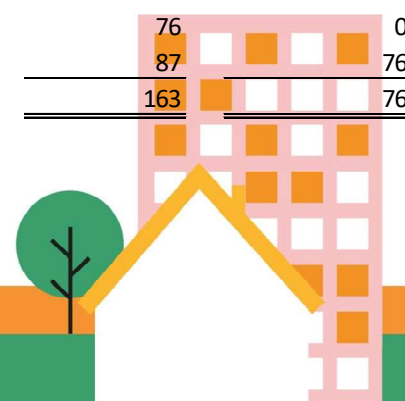
D. VOORZIENINGEN

1. VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Stand per 1 januari	2.353	0
Mutatie	25.308	2.353
Stand per 31 december	<u>27.661</u>	<u>2.353</u>

2. OVERIGE VOORZIENINGEN

Stand per 1 januari	76	0
Mutatie	87	76
Stand per 31 december	<u>163</u>	<u>76</u>



E. LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2023	31-12-2022
1. SCHULDEN AAN OVERHEID		
Saldo per 1 januari	34.164	37.709
Aflossingsverplichting verslagjaar	1.875	1.859
Subtotaal	36.039	39.568
Aflossingen	-2.360	-3.529
Aflossingsverplichting komend jaar	-1.934	-1.875
Saldo per 31 december	31.745	34.164

Van deze leningen is 4.321 onder WSW garantie verstrekt (2022: 4.994).

2. SCHULDEN AAN BANKEN		
Saldo per 1 januari	406.892	339.971
Aflossingsverplichting verslagjaar	38.597	33.437
Subtotaal	445.489	373.408
Aflossingen	-46.616	-41.437
Nieuwe leningen	113.200	113.600
Aflossingsverplichting komend jaar	-14.325	-38.597
Aflossingsverplichting komend jaar agio leningruil Vestia	-124	-114
Mutatie reële waarde extendible fixe leningen	33	32
Saldo per 31 december	497.657	406.892

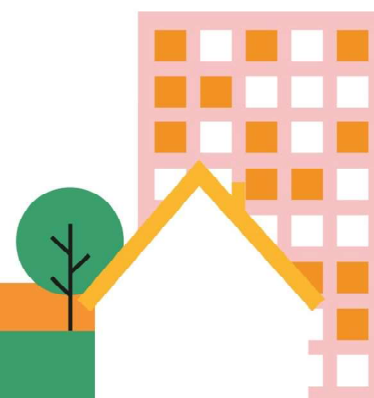
Van deze leningen is 497.800 onder WSW garantie verstrekt (2022: 407.006).

Totaal langlopende schulden	529.402	441.056
Marktwaaarde van de leningen	528.984	461.461
Aflossingsverplichtingen één tot en met vijf jaar	87.078	70.234
Aflossingsverplichtingen langer dan vijf jaar	442.688	387.399

Gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 1,88% (2022 1,88%).

3. VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Saldo per 1 januari	205.585	215.317
Verkopen	0	3.008
Terugkopen	-6.069	-7.732
Waardeveranderingen	9.184	-5.008
Stand per 31 december	208.700	205.585



4. OVERIGE SCHULDEN

WAARBORGSSOMMEN	31-12-2023	31-12-2022
Ontvangen waarborgsommen	33	33
Borgsommen huren	4	4
Totaal	<u>37</u>	<u>37</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Stand per 1 januari	10.708	24.155
Waardeverandering	-657	-13.447
Stand per 31 december	<u>10.051</u>	<u>10.708</u>

Dit betreft twee extendible fixeleningen.

	lening 1	lening 2
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008
Hoofdsom	19 miljoen	8 miljoen
Huidig rentepercentage	4,97	4,82
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036

Bij lening 1 heeft de geldgever het recht om vanaf 2 juli 2027 de lening tot en met 1 juli 2055 als fixelening te verlengen tegen 4,6%. Als de geldgever hiervan geen gebruik maakt, wordt het driemaands euribor zonder opslag gehanteerd of, op ons verzoek, een dan geldende vaste rente of de lening wordt dan door ons boetevrij afgelost.

Bij lening 2 heeft de geldgever het recht om vanaf 1 augustus 2036 de lening tot en met 31 juli 2046 te verlengen als fixelening tegen 4,82%. Als de geldgever hier geen gebruik van maakt, lossen wij de lening boetevrij af.

F. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. SCHULDEN AAN OVERHEID

Kortlopende deel langlopende schulden	1.934	1.875
Niet vervallen rente	436	464
Totaal	<u>2.370</u>	<u>2.339</u>

Van deze leningen is 187 onder WSW garantie verstrekt (2022: 200).

2. SCHULDEN AAN BANKEN

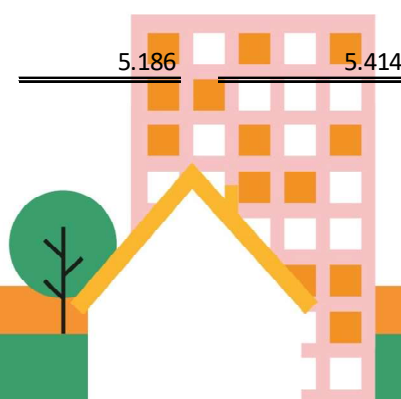
Kortlopende deel langlopende schulden	14.449	38.711
Niet vervallen rente	5.256	4.111
Totaal	<u>19.705</u>	<u>42.822</u>

Van deze leningen is 14.325 onder WSW garantie verstrekt (2022: 38.597).

3. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN

Openstaande facturen inzake nieuwbouw, verbetering, onderhoud en bedrijfskosten.

	<u>5.186</u>	<u>5.414</u>
--	--------------	--------------



4. SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN, PREMIES VAN SOCIALE VERZEKERINGEN EN PENSIOENEN

	31-12-2023	31-12-2022
Omzetbelasting	3.951	5.278
Loonheffing	163	230
Bedrijfsvereniging	115	96
Totaal	<u>4.229</u>	<u>5.604</u>

5. OVERIGE SCHULDEN

Gemeente Ede	8	8
Nog te storten aandelenkapitaal Woningnet (75% is reeds gestort)	36	37
Af te rekenen servicekosten	0	409
Overige kortlopende schulden	64	276
Totaal	<u>108</u>	<u>730</u>

6. OVERLOPENDE PASSIVA

Af te rekenen stookkosten	1.632	865
Vooruitontvangen huur per 31 december	1.503	1.177
Overige overlopende passiva	1.552	1.189
Totaal	<u>4.687</u>	<u>3.231</u>

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Obligo WSW

Woonstede heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonstede niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van 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 storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonstede.

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor nieuwbouwprojecten en onderhoud bedragen eind 2023 ongeveer 52,6 miljoen euro (2022: 20,8 miljoen euro). Naar verwachting wordt dit bedrag grotendeels in 2024 besteed.

Grondprijzen Akkerwindelaan

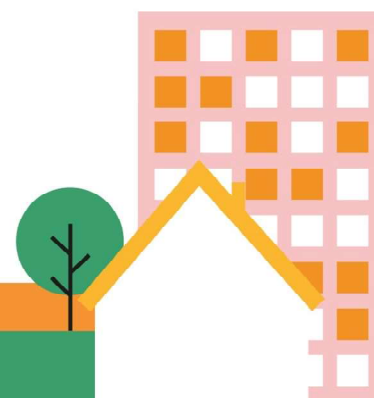
Met de gemeente Scherpenzeel is afgesproken dat zij een korting op de grondprijs voor het project Akkerwindelaan verstrekken van € 4.000 per kavel. Als Woonstede de woningen binnen 15 jaar verkoopt moet een boete van € 100.000 betaald worden.

Prestatieafspraken

Woonstede heeft met de gemeentes Ede en Scherpenzeel onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

Verplichting jubileumuitkering

Jaarlijks is er een aantal medewerkers dat een 12,5-, 25- of 40-jarig jubileum viert in onze organisatie. De uitkeringen die wij hiervoor uitbetalen zijn jaarlijks erg gering ten opzichte van de totale loonkosten en zijn gezien de opbouw van ons personeelsbestand in anciënniteit, binnen marges gelijkmatig over de jaren verdeeld.



Verplichting individueel loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO Woondiensten 2022-2023 is afgesproken dat de werkgever een budget per medewerker beschikbaar stelt voor individuele loopbaanontwikkeling. De kosten hiervoor zijn in onze meerjarenbegroting meegenomen op een zodanige wijze dat jaarlijks meer dan 40% van de totale kosten in vijf jaar gedekt is.

Terugkoopplicht en -recht vrijekeuswoningen

In het kader van de vrije keus woningen zijn er vanaf 2002 woningen met een terugkoopverplichting en met een terugkooprecht. Het verloop in aantallen is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Aantal woningen met	
	terugkoopplicht	terugkooprecht
stand t/m 31-12-2022	958	202
teruggekocht 2023	29	0
verkocht 2023	0	15
stand t/m 31-12-2023	929	217

De terugkoopverplichting is op de balans opgenomen. De 217 woningen met een terugkooprecht vertegenwoordigen bij een gemiddelde prijs van € 250.000 per woning een waarde van 54,3 miljoen euro.

Voor de woningen met een terugkooprecht geldt dat de koper een eigenbewoningsplicht heeft, dat de woning bij verkoop aan Woonstede moet worden aangeboden en dat Woonstede op dat moment een terugkooprecht heeft.

Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages zijn reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31-12-2023 geldt de aankoopplicht voor 3 appartementen.

Fiscale eenheid

Woonstede staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de btw. Naast Woonstede is ook Woonstede Energie BV in de fiscale eenheid opgenomen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De belangrijkste risico's waar we in de financiering mee te maken hebben, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Ons financiële beleid is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken. Dit doen we door leningen aan te trekken met looptijden van vijftien tot dertig jaar.

Renterisico

We lopen renterisico over langlopende schulden met een variabele rente, bij renteherziening en bij herfinanciering. De renterisico's bij renteherziening en herfinanciering zijn afgegrensd op jaarlijks maximaal 15% van de leningportefeuille.

Kredietrisico

Dit is het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Dit risico wordt beperkt door de overtollige middelen te spreiden over verschillende financiële instellingen, die hierbij moeten voldoen aan minimaal een AA-rating die is afgegeven door de erkende ratingbureaus.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat we onvoldoende middelen hebben om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor al onze verplichtingen, ongeacht of ze nu aan crediteuren of financiële instellingen zijn. Om dit risico te beperken monitoren we wekelijks onze liquiditeitspositie en sturen we op de kasstroomratio's van het WSW.



Herfinancieringen

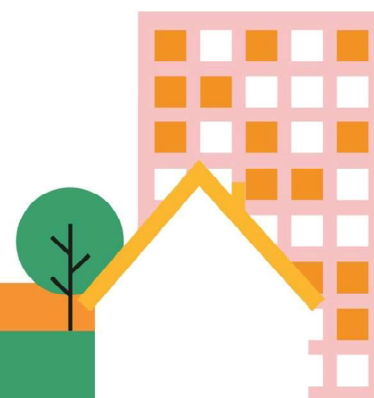
Voor de jaren 2024 en verder zijn in 2023 geen herfinancieringen afgesproken.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum, die de jaarrekening 2023 hebben beïnvloed.

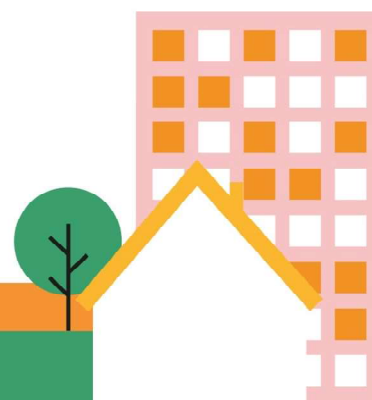
VENNOOTSCHAPSBELASTING

	2023	2022
Fiscale winst- en verliesrekening		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	-193.489	-44.513
Correcties op bedrijfseconomisch resultaat		
Waardeveranderingen	210.198	61.539
Onroerende zaken VOV	1.680	1.586
Verkoopopbrengsten	-197	991
Afschrijvingen	-52	-709
Afwaardering sloop	0	-6.675
Onderhoud	-1.333	0
Rente nieuwbouw	441	395
Agio Vestia	0	-2.724
Leningen	70	110
Oort-kosten	34	31
Niet-aftrekbare rente (20% EBITDA-regeling)	5.516	4.651
HIR	-4.684	-5.945
Fiscaal resultaat	<u>18.184</u>	<u>8.737</u>
Vennootschapsbelasting (2023: 19% over € 200.000, 2022: 15% over € 395.000)	38	59
Vennootschapsbelasting (2023: 25,8% over het meerdere, 2022: 25,8%)	4.640	2.151
Effectieve belastingdruk	3,8%	10,2%
<u>Actieve belastinglatentie</u>		
De actieve belastinglatentie per 31 december is als volgt opgebouwd:		
Langlopende schulden	-230	-242
Financiële instrumenten	2.404	2.542
Fiscaal afschrijvingspotentieel	755	1.459
Totaal	<u>2.929</u>	<u>3.759</u>



Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- * Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 1.816 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 1.650 miljoen, per saldo een verschil van € 166 miljoen. Ten aanzien van dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat deze niet is meegenomen in de latente belastingvordering. De realisatie van het waarderingsverschil is door toepassing van fiscale faciliteiten zoals de herinvesteringsreserve en het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop en (vervangende) nieuwbouw (oneindig) ver in de toekomst. Hierdoor tendeert latente belastingvordering tegen contante waarde naar nihil. Hiermee wordt aangesloten op de voorgenomen wijze van indiening van de fiscale aangifte;
- * Ultimo 2023 resteert de latentie voor de leningportefeuille, nominaal groot € 1,0 miljoen (fiscaal hoger). Deze latentie zal in de komende jaren worden gecompenseerd, conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht;
- * Ultimo 2023 hebben we een latentie voor de financiële instrumenten. Fiscaal worden deze niet gewaardeerd. De commerciële waardering is in totaal € 10,1 miljoen. Deze latenties worden afgewikkeld in 2027 (€ 8,6 miljoen) en in 2036 (€ 1,5 miljoen);
- * Ultimo 2023 hebben we een latentie voor het afschrijvingspotentieel. De latentie als gevolg van fiscaal afschrijvingspotentieel ontstaat indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde en er sprake is van een verrekenbaar tijdelijk verschil, dan wordt het tijdelijk verschil gesplitst naar een deel dat op kortere termijn wordt gerealiseerd en een deel met een oneindige looptijd. Voor het deel dat op korte/ middellange termijn wordt gerealiseerd, het zogenaamde fiscale afschrijvingspotentieel, wordt een latentie gevormd. Het berekende fiscaal afschrijvingspotentieel van de Materiële vaste activa in exploitatie is berekend op € 47.066.929.



Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

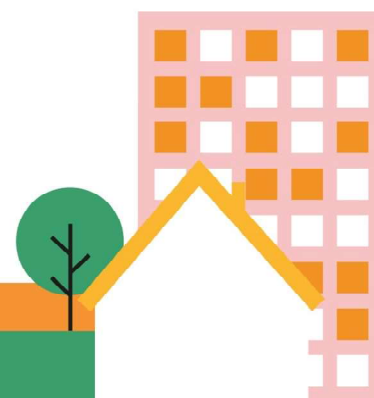
1. Huuropbrengsten

	2023	2022
Woningen en woongebouwen	77.338	73.314
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.069	4.102
Totaal huuropbrengst	81.407	77.416
Af: huurderiving	-1.092	-813
Af: bijdrage huurgewenning	-147	-88
Af: mutatie voorziening debiteuren	-126	-71
	<u>80.042</u>	<u>76.444</u>
Specificatie totale huuropbrengst		
Gemeente Ede	75.282	71.258
Gemeente Scherpenzeel	5.461	5.499
Gemeente Wageningen	664	660
	<u>81.407</u>	<u>77.417</u>
Specificatie hogere huuropbrengst:		
- huurverhoging (incl. naloop voorgaand jaar)	83	807
- woningverbetering en in expl.genomen woningen	4.160	1.141
- verkoop/overdracht/sloop woningen	-439	-640
- harmonisatie-ineens	186	232
	<u>3.990</u>	<u>1.540</u>

De generieke huurverhoging per 1 juli 2023 was 2,6%. Door de wettelijke huurverlaging was de gemiddelde huurverhoging lager dan dat percentage.

2. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	3.177	2.319
Stookkosten	1.487	2.152
Abonnementsvormen	756	749
Administratiekosten servicekosten	106	85
Totaal	<u>5.526</u>	<u>5.305</u>



3. Lasten servicecontracten

	2023	2022
Waterverbruik	327	287
Kosten elektra	1.176	554
Kosten huismeester	200	169
Kosten schoonmaken	671	558
Kosten glazenwassen	33	31
Kosten tuinonderhoud	344	326
Kosten warmtemeter	217	206
Gasverbruik	1.570	2.177
Abonnementsvormen	1.011	1.286
	<u>5.549</u>	<u>5.594</u>
Af: in servicekosten begrepen loonkosten	<u>-253</u>	<u>-307</u>
	<u>5.296</u>	<u>5.287</u>

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende lasten verhuur	2.661	2.660
Toegerekende lasten stook en servicekosten	224	260
Lasten VvE beheer	263	469
Overige exploitatielasten	112	7
Terugbetaling administratiekosten	-1	-1
Woningaanbodstelsysteem	0	5
Externe incassokosten	53	80
Totale lasten	<u>3.312</u>	<u>3.480</u>
Doorberekende externe incassokosten	<u>67</u>	<u>78</u>
Totaal vergoedingen	<u>67</u>	<u>78</u>
Per saldo	<u>3.245</u>	<u>3.402</u>

5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Toegerekende lasten onderhoud	7.077	5.865
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-496	-463
Planmatig en grootonderhoud	28.236	22.267
Mutatieonderhoud	2.505	1.567
Overig dagelijks onderhoud	3.676	3.116
	<u>40.998</u>	<u>32.352</u>

6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aedes contributie	74	71
Belastingen en verzekeringen	4.086	3.616
Huurcommissie	24	24
Heffingen en bijdragen Rijk	0	6.628
Totaal	<u>4.184</u>	<u>10.339</u>

7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2023	2022
Opbrengst 40 uitpond en vrije koop-woningen (32 in 2022)	11.273	10.283
Opbrengst verkoop grond	176	0
Verkoopkosten	-310	-260
	<u>11.139</u>	<u>10.023</u>

8. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekend aan- en verkopen	361	361
	<u>361</u>	<u>361</u>

9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde 40 uitpond en vrije koop-woningen (32 in 2022)	7.248	6.857
Boekwaarde verkochte grond	106	0
	<u>7.354</u>	<u>6.857</u>

10. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling	-39.143	-13.220
Onrendabele na-investeringen	-9.479	-3.202
Geactiveerde kosten eigen dienst	2.797	2.170
Toegerekende organisatiekosten	-2.797	-2.170
Waardeverandering herclassificatie	859	0
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-68	-21
	<u>-47.831</u>	<u>-16.443</u>

11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie	-166.376	-56.976
	<u>-166.376</u>	<u>-56.976</u>

12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Ongerealiseerd op basis van herwaardering	3.415	-1.863
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	0	274
Gerealiseerd bij terugkoop	-743	-782
	<u>2.672</u>	<u>-2.371</u>

13. Opbrengsten overige activiteiten

Leveringen en werken voor derden	441	369
Afwikkeling Woonstede Energie BV	0	404
Verrekening omzetbelasting in verband met pro rata-regeling	35	27
Overige baten	81	117
	<u>557</u>	<u>917</u>

14. Kosten overige activiteiten

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	275	197
Kostprijs werken voor derden	234	148
	509	345
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-72	-38
	437	307

15. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	4.525	4.389
Correctie BTW onderhoudsabonnement	79	0
Heffingen en bijdragen Rijk	702	245
	5.306	4.634

16. Kosten omtrent leefbaarheid

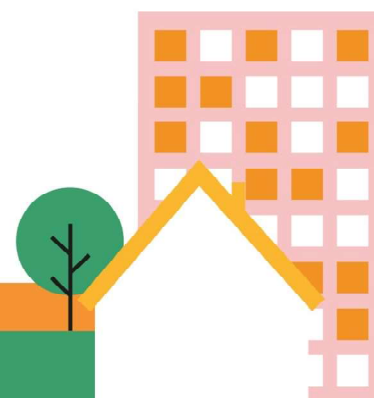
Toegerekende kosten leefbaarheid	2.081	1.623
Kosten leefbaarheid/verbetering woonomgeving	309	174
	2.390	1.797
Toerekening huismeesters naar servicekosten	-200	-169
	2.190	1.628

17. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid	1.533	1.632
Rentelasten leningen kredietinstellingen	9.160	7.139
Overige rentelasten	75	223
	10.768	8.994

18. Belastingen

Belasting over de fiscale winst	-4.678	-2.210
Voorgaande jaren	-1.767	1.345
Actieve belastinglatentie	-830	-3.610
	-7.275	-4.475



Overige toelichtingen

Verdeling bedrijfslasten naar de verschillende activiteiten

	2023			2022		
Afschrijvingen			1.877			1.213
Salarissen	8.598			7.805		
Sociale lasten	1.365			1.146		
Pensioenpremies	1.047			884		
		11.010			9.835	
Overige personeelslasten		2.633			2.454	
Overige bedrijfslasten		5.152			4.542	
Te verdelen		20.672			18.044	
	Direct	Indirect	Totaal	Direct	Indirect	Totaal
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	52	2.885	2.937	85	2.920	3.005
Lasten onderhoudsactiviteiten		7.077	7.077		5.865	5.865
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	310		310	260		260
Lasten verkoop vastgoedportefeuille		361	361		361	361
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.797	2.797		2.170	2.170
Lasten overige activiteiten		275	275		197	197
Overige organisatiekosten		4.525	4.525		4.389	4.389
Leefbaarheid	309	2.081	2.390	174	1.623	1.797
Totaal	671	20.001	20.672	519	17.525	18.044

Het aantal medewerkers, dat per 31 december 2023 werkzaam was, berekend op fulltimebasis, was 153,49 (2022: 130,45).

Gemiddeld waren er in 2023 141,97 werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (2022: 128,86). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

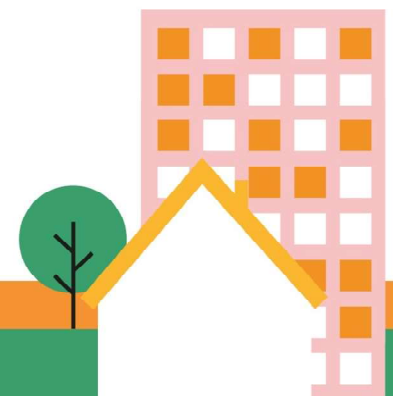
De medewerkers zijn als volgt over de activiteiten verdeeld:

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25,41	23,19
Lasten onderhoudsactiviteiten	63,84	52,72
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	2,63	2,68
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21,50	16,41
Lasten overige activiteiten	1,96	1,58
Overige organisatiekosten	24,11	19,86
Leefbaarheid	14,04	14,01
Totaal	153,49	130,45
Per gemiddelde formatieplaats	78	76
Vergoeding voor de Raad van Commissarissen	96	89

Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen

Onderzoek van de jaarrekening	136	149
Andere controleopdrachten	22	13
Totaal	158	162

Deze kosten zijn verantwoord op basis van de in de verslagjaren ontvangen facturen.



WNT-verantwoording 2023 Woonstede

De WNT is van toepassing op Woonstede. Het voor Woonstede toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000 (Uitvoeringsregeling Woningcorporaties klasse G).

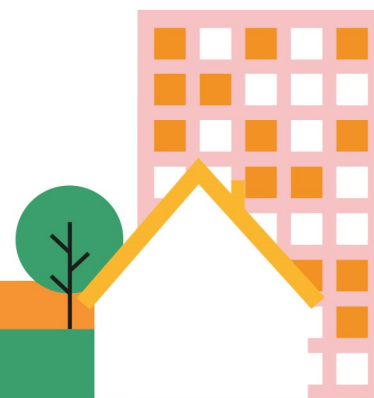
1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2023

bedragen x € 1	M.H. de Wilde directeur-bestuurder	J. Groeneveld manager Vastgoed	R. Schreuder - van der Linden manager Vastgoed	J.C. Boon - Greve manager Wonen
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 4/4	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.322	40.799	109.161	97.018
Beloningen betaalbaar op termijn	21.183	5.201	17.283	15.749
Subtotaal	184.505	46.000	126.444	112.767
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	53.825	209.000	209.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	184.505	46.000	126.444	112.767
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

bedragen x € 1	M.H. de Wilde directeur-bestuurder	J. Groeneveld manager Vastgoed	R. Schreuder - van der Linden manager Wonen
Functiegegevens			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	150.046	110.411	106.626
Beloningen betaalbaar op termijn	18.810	17.054	17.117
Subtotaal	168.856	127.465	123.743
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000	203.000	203.000
Bezoldiging	168.856	127.465	123.743



Gegevens 2023

bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functieervulling in 2023

R.W.M. Lamers
manager Bedrijfsvoering

R.A. van der Wegen
manager Bedrijfsvoering a.i.

R.A. van der Wegen
teammanager Planmatig onderhoud*

	1/3 - 31/12	1/1 - 28/2	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	0,671
Dienstbetrekking?	Ja	Nee	Nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	78.044		
Beloningen betaalbaar op termijn	12.713		
Subtotaal	90.757	29.598	87.841
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.216	33.784	117.577
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	90.757	29.598	87.841
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

bedragen x € 1

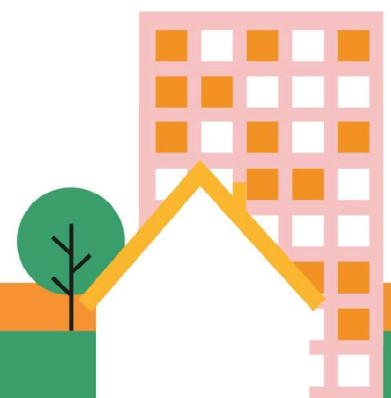
Functiegegevens

Aanvang en einde functieervulling in 2022

R.A. van der Wegen
manager Bedrijfsvoering a.i.

	1/8 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	
Beloningen betaalbaar op termijn	
Subtotaal	81.682
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	85.093
Bezoldiging	81.682

* Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 1 maart 2027 in verband met eerdere functie als manager Bedrijfsvoering a.i..



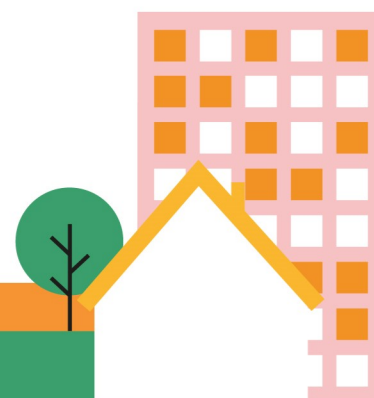
1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

bedragen x € 1	M.K. Groenberg	M.H.M. Mulder	L.J. Bode
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 30/4	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	28.215	6.270	18.810
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	6.871	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	28.215	6.270	18.810
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

bedragen x € 1	M.K. Groenberg	M.H.M. Mulder	L.J. Bode
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	24.360	16.240	16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300



Gegevens 2023

bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functieervulling in 2023

B.L.M.T. van Moerkerk
Lid

1/1 - 31/12

J. Harkema
Lid

1/1 - 31/12

M. Boerema
Lid

1/10 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

18.810

18.810

4.702

Individueel toepasselijke
bezoldigingsmaximum

20.900

20.900

5.268

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet
terugontvangen bedrag

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Bezoldiging

18.810

18.810

4.702

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.

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2022

bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functieervulling in 2022

B.L.M.T. van Moerkerk
Lid

1/1 - 31/12

J. Harkema
Lid

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

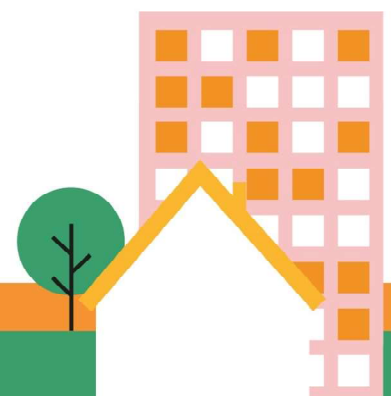
16.240

16.240

Individueel toepasselijke
bezoldigingsmaximum

20.300

20.300



2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan

Gegevens 2023

bedragen x € 1 J. Groeneveld

Functiegegevens

Functie(s) bij beëindiging

dienstverband manager Vastgoed

Omvang dienstverband (als

deeltijdfactor in fte) 1,0

Jaar waarin dienstverband is beëindigd

2023

Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Overeengekomen uitkeringen wegens

beëindiging dienstverband 64.794

Individueel toepasselijk maximum

75.000

Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband

64.794

Waarvan betaald in 2023

64.794

Onverschuldigd betaald en nog niet teruggontvangen bedrag

N.v.t.

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

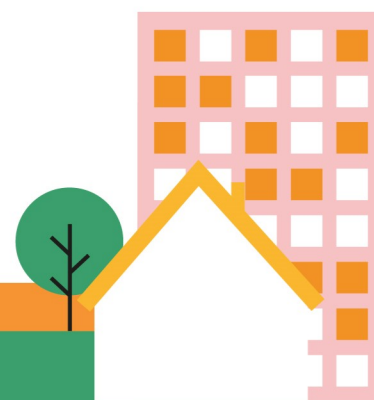
N.v.t. / N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

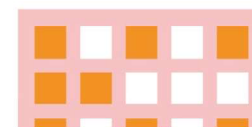
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



GESCHIEDEN BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)	2023				2022			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
A. VASTE ACTIVA								
I. VASTGOEDBELEGGINGEN								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.791.893			1.791.893	1.889.964			1.889.964
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		26.031		26.031		26.898		26.898
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	199.820	36.648		236.468	195.507	35.174		230.681
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.307			22.307	42.723			42.723
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.440			7.440	8.011			8.011
	2.021.460	62.679	0	2.084.139	2.136.205	62.072	0	2.198.277
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	32.320	91	-32.320	91	32.664	91	-32.664	91
Latente belastingvorderingen	2.883	46		2.929	3.628	131		3.759
Overige effecten		145		145		145		145
Overige vorderingen	147			147	181			181
	35.350	282	-32.320	3.312	36.473	367	-32.664	4.176
B. VLOTTENDE ACTIVA								
I. VOORRADEN								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.532	294		1.826	1.844	660		2.504
II. VORDERINGEN								
Huurdebiteuren	503	23		526	443	15		458
Belastingen en premies van de sociale verzekering	257	4		261	2.727	51		2.778
Overige vorderingen	325	370		695	53	135		188
Overlopende activa	206	13		219	141	26		167
	1.291	410	0	1.701	3.364	227	0	3.591
III. LIQUIDE MIDDELEN								
	12.814	2.236		15.050	4.014	1.886		5.900
TOTAAL	2.072.447	65.901	-32.320	2.106.028	2.181.900	65.212	-32.664	2.214.448

PASSIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
C. EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserves	911.850	10.424	-10.424	911.850	1.071.257	12.221	-12.221	1.071.257
Overige reserves	582.643	21.837	-21.837	582.643	472.224	20.521	-20.521	472.224
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-200.764	59	-59	-200.764	-48.988	-78	78	-48.988
	<u>1.293.729</u>	<u>32.320</u>	<u>-32.320</u>	<u>1.293.729</u>	<u>1.494.493</u>	<u>32.664</u>	<u>-32.664</u>	<u>1.494.493</u>
D. VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	27.661			27.661	2.353			2.353
Overige voorzieningen	160	3		163	75	1		76
	<u>27.821</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>27.824</u>	<u>2.428</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2.429</u>
E. LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	31.745			31.745	34.164			34.164
Schulden aan banken	497.657			497.657	406.892			406.892
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	175.430	33.270		208.700	173.401	32.184		205.585
Overige schulden	10.083	5		10.088	10.740	5		10.745
	<u>714.915</u>	<u>33.275</u>	<u>0</u>	<u>748.190</u>	<u>625.197</u>	<u>32.189</u>	<u>0</u>	<u>657.386</u>
F. KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	2.370			2.370	2.339			2.339
Schulden aan banken	19.705			19.705	42.822			42.822
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.097	89		5.186	5.315	99		5.414
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.156	73		4.229	5.501	103		5.604
Overige schulden	71	37		108	656	74		730
Overlopende passiva	4.583	104		4.687	3.149	82		3.231
	<u>35.982</u>	<u>303</u>	<u>0</u>	<u>36.285</u>	<u>59.782</u>	<u>358</u>	<u>0</u>	<u>60.140</u>
TOTAAL	<u>2.072.447</u>	<u>65.901</u>	<u>-32.320</u>	<u>2.106.028</u>	<u>2.181.900</u>	<u>65.212</u>	<u>-32.664</u>	<u>2.214.448</u>

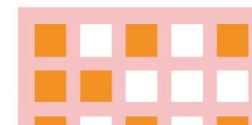


GESCHEIDEN WINST-EN-VERLIESREKENING (in duizenden euro's)

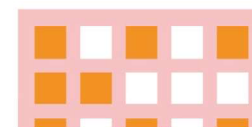
	2023				2022			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	78.783	1.259		80.042	75.190	1.254		76.444
Opbrengsten servicecontracten	5.303	223		5.526	5.064	241		5.305
Lasten servicecontracten	-5.217	-79		-5.296	-5.198	-89		-5.287
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.176	-69		-3.245	-3.320	-82		-3.402
Lasten onderhoudsactiviteiten	-40.483	-515		-40.998	-31.829	-523		-32.352
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.112	-72		-4.184	-10.132	-207		-10.339
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	31.098	747	0	31.845	29.775	594	0	30.369
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.502	3.173	-1.536	11.139	7.898	2.125		10.023
Toegerekende organisatiekosten	-338	-23		-361	-372	11		-361
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.260	-2.630	1.536	-7.354	-5.142	-1.715		-6.857
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.904	520	0	3.424	2.384	421	0	2.805
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-48.641	810		-47.831	-16.277	-166		-16.443
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-164.362	-2.014		-166.376	-57.028	52		-56.976
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.283	389		2.672	-1.839	-532		-2.371
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-210.720	-815	0	-211.535	-75.144	-646	0	-75.790
Opbrengsten overige activiteiten	513	44		557	469	448		917
Kosten overige activiteiten	-337	-100		-437	-231	-76		-307
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	176	-56	0	120	238	372	0	610
Overige organisatiekosten	-5.207	-99		-5.306	-4.523	-111		-4.634
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.190			-2.190	-1.628			-1.628
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	657			657	13.448			13.448
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	264			264	6			6
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.768			-10.768	-8.993	-1		-8.994
Totaal van financiële baten en lasten	-9.847	0	0	-9.847	4.461	-1	0	4.460
Totaal van resultaat voor belastingen	-193.786	297	0	-193.489	-44.437	629	0	-43.808
Belastingen	-7.037	-238		-7.275	-4.473	-2		-4.475
Resultaat uit deelnemingen	59		-59	0	-78	-705	78	-705
Totaal van resultaat na belastingen	-200.764	59	-59	-200.764	-48.988	-78	78	-48.988

Gescheiden kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)			2023		2022		
	DAEB	Niet-DAEB		DAEB	niet-DAEB		
Operationele activiteiten			Operationele activiteiten				
Ontvangsten			Ontvangsten				
Huurontvangsten	79.626	1.271		75.924	1.263		
Vergoedingen	5.197	215		5.223	243		
Overige bedrijfsontvangsten	689	-168		566	63		
Ontvangen interest	264	0		6	0		
Saldo ingaande kasstromen	85.776	1.318		81.719	1.569		
Uitgaven			Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	10.682	187		9.778	190		
Onderhoudsuitgaven	34.685	383		27.054	400		
Overige bedrijfsuitgaven	16.760	380		15.277	370		
Betaalde interest	9.599	0		8.444	0		
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	701	1		240	5		
Verhuurderheffing	0	0		6.499	129		
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	309	0		175	0		
Vennootschapsbelasting	3.861	67		3.759	83		
Saldo uitgaande kasstromen	76.597	1.018		71.226	1.177		
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.179	300		10.493	392		
(Des-)investeringsactiviteiten			(Des-)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom			MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.907	2.090		7.898	2.125		
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0		2.393	510		
Verkoopontvangsten grond	176	0		0	0		
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	9.083	2.090		10.291	2.635		



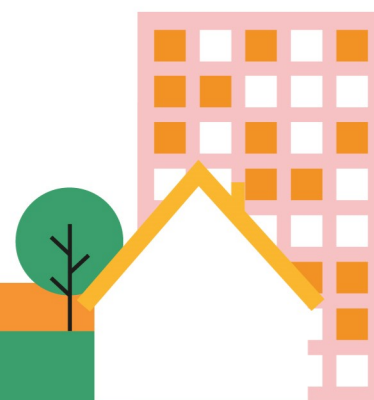
2023			2022		
	DAEB	Niet-DAEB		DAEB	niet-DAEB
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	51.314	0	Nieuwbouw huur	76.024	0
Verbeteruitgaven	15.781	433	Verbeteruitgaven	7.248	183
Aankoop	344	1.099	Aankoop	345	465
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.752	508	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.872	1.989
Investerings overig	618	0	Investerings overig	661	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	73.809	2.040	<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	90.150	2.637
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-64.726	50	<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-79.859	-2
<i>FVA</i>			<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	0	0	Ontvangsten overig	12	0
Uitgaven overig	0	0	Uitgaven overig	0	4
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	0	0	<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	12	-4
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-64.726	50	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-79.847	-6
Financieringsactiviteiten			Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>			<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe geborgde leningen	113.200	0	Nieuwe geborgde leningen	113.600	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	113.200	0	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	113.600	0
<i>Uitgaven</i>			<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	47.179	0	Aflossing geborgde leningen	43.362	0
Aflossing ongeborgde leningen	1.674	0	Aflossing ongeborgde leningen	1.604	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	48.853	0	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	44.966	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	64.347	0	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	68.634	0
Mutatie liquide middelen	8.800	350	Mutatie liquide middelen	-720	386
Liquide middelen per 1-1	4.014	1.886	Liquide middelen per 1-1	4.734	1.500
Liquide middelen per 31-12	12.814	2.236	Liquide middelen per 31-12	4.014	1.886



11. Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In artikel 3 van de statuten van de stichting is opgenomen dat zij zich ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Dit houdt onder andere in dat zij overeenkomstig artikel 42 lid 3 van de Woningwet haar financiële middelen uitsluitend inzet voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.



Goedkeuring jaarstukken 2023

Het bestuur van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2023 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2023 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

De jaarstukken en de jaarrekening over 2023 zijn onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder opgesteld.

Ede, 24 mei 2024

M.H. de Wilde
directeur-bestuurder

Vaststelling jaarstukken 2023

De Raad van Commissarissen van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2023 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2023 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 7, lid 4 van de statuten van Woonstede stelden wij op 24 mei 2024 de jaarstukken 2023 vast.

Ede, 24 mei 2024

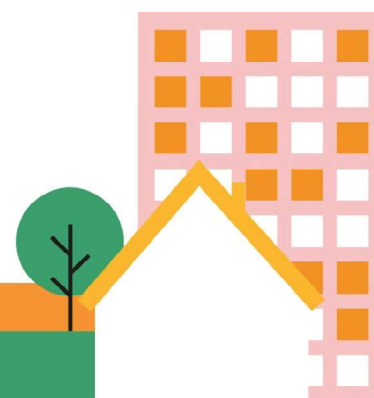
M.K. Groenberg
voorzitter

L.J. Bode
vicevoorzitter

B.L.M.T. van Moerkerk
lid

M. Boerema
lid

V. Kouri
lid



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonstede

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woonstede te Ede gecontroleerd.

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonstede zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 36,8 miljoen. 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 € 1,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,8 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 85 duizend en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonstede heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 'Onze financiën in 2023' 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 Woonstede 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 7 'Risicomanagement in 2023' 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 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 “Kernpunten in 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	Controlewerkzaamheden en waarnemingen

maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	
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 Woonstede bestaan de opbrengsten uit:

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

- **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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 FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1,8 miljard wat neerkomt op 86%	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne

van het balanstotaal van Stichting Woonstede. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonstede waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ als toegelicht op pagina 104-105 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Woonstede externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlaag belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe	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 waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2023, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. 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 Woonstede aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarden gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonstede toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur. Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. 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 is uiteengezet. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
--	--

taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 115-118 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonstede 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. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen	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 het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: ▶ De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; ▶ Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. 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

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.	realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonstede vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 24 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Bijlagen

Bijlage 1: Tabellen woonruimteverdeling 2023

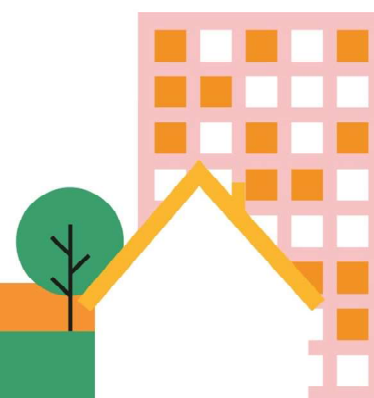
Definities huurklassen

Huurklasse	DAEB/ niet-DAEB	Huurniveau	Doelgroep
Goedkoop	DAEB	Tot en met € 452,20 <i>Kwaliteitskortingsgrens</i>	Primaire doelgroep: Jongeren tot 23 jaar
Betaalbaar laag	DAEB	Vanaf € 452,21 t/m € 647,19 <i>Aftoppingsgrens laag</i>	Primaire doelgroep: Alle huishoudens
Betaalbaar hoog	DAEB	Vanaf € 647,20 t/m € 693,60 <i>Aftoppingsgrens hoog</i>	Primaire en secundaire doelgroep: Alle huishoudens ¹
Middelduur	DAEB	Vanaf € 693,61 t/m € 808,06 <i>Liberalisatiegrens</i>	Secundaire doelgroep: Inkomens van aftoppingsgrens t/m € 44.035 (éénpersoonshuishoudens) of t/m € 48.625 (meerpersoonshuishoudens) ²
Duur	niet-DAEB	Vanaf € 808,07 <i>Geliberaliseerde huur</i>	Overig: Inkomens vanaf € 44.036 (éénpersoonshuishoudens) of vanaf € 48.626 (meerpersoonshuishoudens)

Tabel 54 Definities huurklassen en doelgroepen 2023

1 Via tweehurenbeleid ook bereikbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep.

2 Met ingang van 1-4-2023 via tweehurenbeleid ook bereikbaar voor alle huishoudens uit de primaire doelgroep.

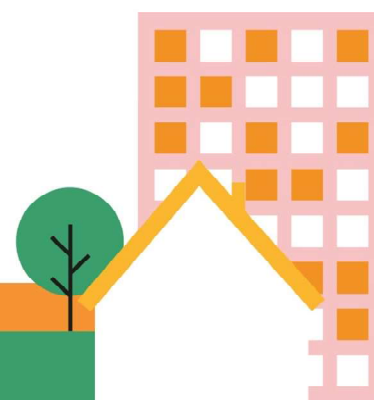


Saldo huurwoningen per gemeente

Ede	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022 op basis van jaarrekening 2022	9.570	78	9.648	593	7.571	1.133	351	9.648
Correctie n.a.v. dVi 2022	57		57	57				57
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022 op basis van dVi 2022	9.627	78	9.705	650	7.571	1.133	351	9.705
Nieuwbouw	289		289	9	242	38		289
Aankoop	1	4	5		1		4	5
Terugkoop koopgarant	16		16		15	1		16
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond en Vrije koop	-20	-2	-22	-3	-16	-1	-2	-22
Sloop			0					0
Overige mutaties	-2	2	0	-17	164	36	-183	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023	9.911	82	9.993	639	7.977	1.207	170	9.993

Scherpenzeel	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022 op basis van dVi 2022	637	5	642	44	535	55	8	642
Nieuwbouw	6		6		6			6
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond en Vrije koop		-1	-1				-1	-1
Sloop	-2		-2		-1	-1		-2
Overige mutaties			0		5	-3	-2	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023	641	4	645	44	545	51	5	645

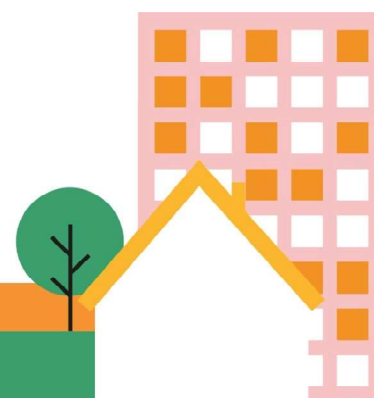
Tabel 55 Mutaties in het woningbezit Ede en Scherpenzeel



Wageningen	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022 op basis van dVi 2022	88	0	88	0	82	6	0	88
Nieuwbouw			0					0
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond en Vrije koop			0					0
Sloop			0					0
Overige mutaties			0		-3	3		0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023	88	0	88	0	79	9	0	88

Woonstede totaal	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022 op basis van jaarrekening 2022	10.295	83	10.378	637	8.188	1.194	359	10.378
Correctie n.a.v. dVi 2022	57	0	57	57	0	0	0	57
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022 op basis van dVi 2022	10.352	83	10.435	694	8.188	1.194	359	10.435
Nieuwbouw	295		295	9	248	38		295
Aankoop	1	4	5		1		4	5
Terugkoop koopgarant	16		16		15	1		16
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond en Vrije koop	-20	-3	-23	-3	-16	-1	-3	-23
Sloop	-2		-2		-1	-1		-2
Overige mutaties	-2	2	0	-17	166	36	-185	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023	10.640	86	10.726	683	8.601	1.267	175	10.726

Tabel 56 Mutaties in het woningbezit Wageningen en Woonstede totaal



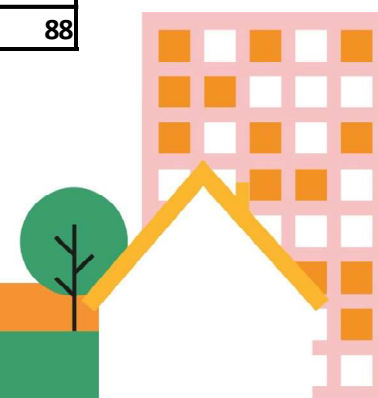
Samenstelling woningbezit per gemeente

Ede	Eengezins- woningen	Etagenwoningen met lift	Etagenwoningen zonder lift	Totaal
tot 1945	167		6	173
1945-1959	860		339	1.199
1960-1969	552	6	485	1.043
1970-1979	377	1.695		2.072
1980-1989	836	408	437	1.681
1990-1999	446	413	178	1.037
2000-2009	305	235	87	627
2010-2019	534	738	52	1.324
>=2020	182	556	99	837
Totaal	4.259	4.051	1.683	9.993

Scherpenzeel	Eengezins- woningen	Etagenwoningen met lift	Etagenwoningen zonder lift	Totaal
tot 1945	20			20
1945-1959	72			72
1960-1969	122			122
1970-1979	134			134
1980-1989	45		34	79
1990-1999	13	41	13	67
2000-2009		13	29	42
2010-2019	31	40		71
>=2020	38			38
Totaal	475	94	76	645

Wageningen	Eengezins- woningen	Etagenwoningen met lift	Etagenwoningen zonder lift	Totaal
tot 1945				
1945-1959				
1960-1969				
1970-1979				
1980-1989				
1990-1999		88		88
2000-2009				
2010-2019				
>=2020				
Totaal	0	88	0	88

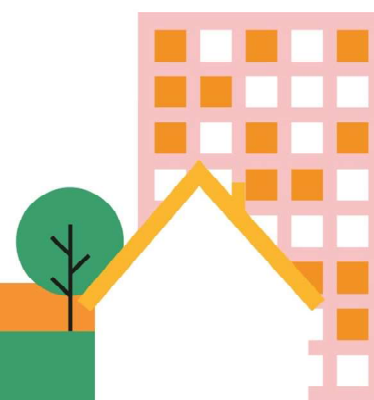
Tabel 57 Samenstelling van het woningbezit naar gemeente per 31 december 2023



Woningtoewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs

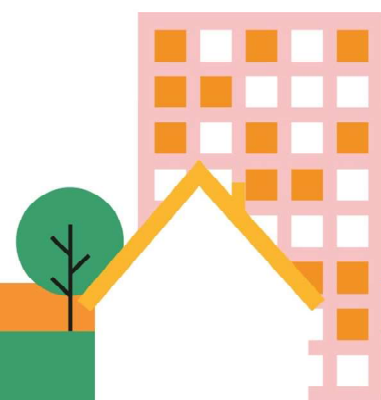
Gemeente Ede							
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eénpersoons		<Basishuur (225,54/223,72)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 647,19	647,20 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 25.475	15	81	301	4		401
	> 25.475		22	95	97		214
AOW-leeftijd	<= 25.075			55		1	56
	> 25.075			21	6	2	29
Subtotaal		15	103	472	107	3	700
Tweepersoons		<Basishuur (225,54/221,91)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 647,19	647,20 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 34.575		3	123			126
	> 34.575			14	21	2	37
AOW-leeftijd	<= 33.800			28		1	29
	> 33.800		1	18	9	2	30
Subtotaal		0	4	183	30	5	222
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (225,54/221,91)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 693,60	693,61 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 34.575		2	107			109
	> 34.575			21	20		41
AOW-leeftijd	<= 33.800			1			1
	> 33.800			1	1		2
Subtotaal		0	2	130	21	0	153
Totaal		15	109	785	158	8	1.075

Tabel 58 Gemeente Ede. Aantal toewijzingen 2023 op basis van huurcontractdatum



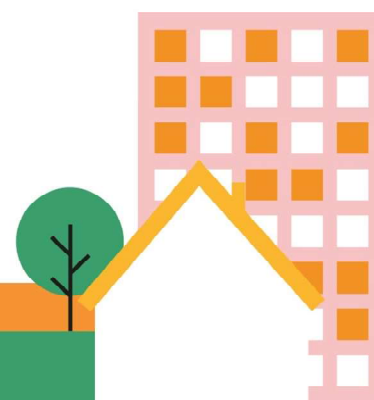
Gemeente Scherpenzeel							
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eénpersoons		<Basishuur (225,54/223,72)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 647,19	647,20 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 25.475		1	5			6
	> 25.475		4	2	2		8
AOW-leeftijd	<= 25.075			6			6
	> 25.075			7	1		8
Subtotaal		0	5	20	3	0	28
Tweepersoons		<Basishuur (225,54/221,91)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 647,19	647,20 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 34.575			1			1
	> 34.575				1		1
AOW-leeftijd	<= 33.800			2			2
	> 33.800			1			1
Subtotaal		0	0	4	1	0	5
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (225,54/221,91)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 693,60	693,61 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 34.575			6			6
	> 34.575						0
AOW-leeftijd	<= 33.800						0
	> 33.800						0
Subtotaal		0	0	6	0	0	6
Totaal		0	5	30	4	0	39

Tabel 59 Gemeente Scherpenzeel. Aantal toewijzingen 2023 op basis van huurcontractdatum



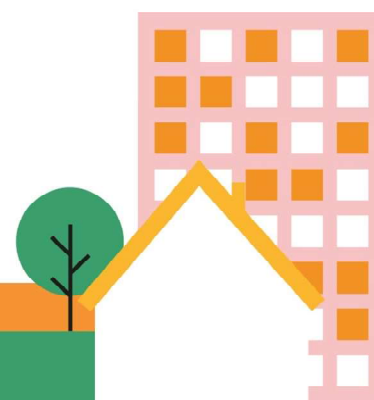
Gemeente Wageningen							
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eénpersoons		<Basishuur (225,54/223,72)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 647,19	647,20 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 25.475						0
	> 25.475			1			1
AOW-Leeftijd	<= 25.075			2			2
	> 25.075			3			3
Subtotaal		0	0	6	0	0	6
Tweepersoons		<Basishuur (225,54/221,91)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 647,19	647,20 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 34.575						0
	> 34.575						0
AOW-Leeftijd	<= 33.800						0
	> 33.800				2		2
Subtotaal		0	0	0	2	0	2
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (225,54/221,91)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 693,60	693,61 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 34.575						0
	> 34.575						0
AOW-Leeftijd	<= 33.800						0
	> 33.800						0
Subtotaal		0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	6	2	0	8

Tabel 60 Gemeente Wageningen. Aantal toewijzingen 2023 op basis van huurcontractdatum



Totaal Woonstede							
Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eénpersoons		<Basishuur (225,54/223,72)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 647,19	647,20 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 25.475	15	82	307	4		408
	> 25.475		26	97	99		222
AOW-leeftijd	<= 25.075			63		1	64
	> 25.075			31	7	2	40
Subtotaal		15	108	498	110	3	734
Tweepersoons		<Basishuur (225,54/221.91)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 647,19	647,20 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 34.575		3	124			127
	> 34.575			14	22	2	38
AOW-leeftijd	<= 33.800			30		1	31
	> 33.800		1	19	11	2	33
Subtotaal		0	4	187	33	5	229
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (225,54/221.91)	Basishuur t/m 452,20	452,21 t/m 693,60	693,61 t/m 808,06	808,07 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 34.575		2	113			115
	> 34.575			21	20		41
AOW-leeftijd	<= 33.800			1			1
	> 33.800			1	1		2
Subtotaal		0	2	136	21	0	159
Totaal		15	114	821	164	8	1.122

Tabel 61 Totaal Woonstede. Aantal toewijzingen 2023 op basis van huurcontractdatum



Beschikbaarheid en toewijzing bijzondere doelgroepen

Gemeente Ede			
A	Soort woning	Jaar 2023	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	5.096	2.032
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2023
	Specifieke doelgroepen	2.312	214
	Aangepaste woning	25	3

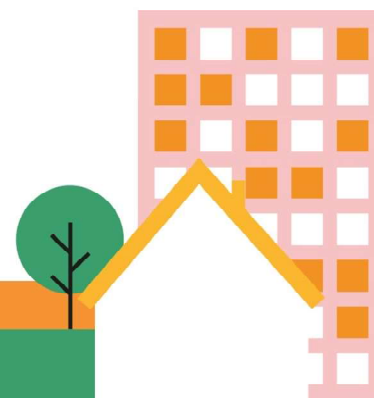
Tabel 62 Beschikbaarheid en toewijzing bijzondere doelgroepen Ede

Gemeente Scherpenzeel			
A	Soort woning	Jaar 2023	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	205	121
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2023
	Specifieke doelgroepen	121	10
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 63 Beschikbaarheid en toewijzing bijzondere doelgroepen Scherpenzeel

Gemeente Wageningen			
A	Soort woning	Jaar 2023	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	88	88
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2023
	Specifieke doelgroepen	88	8
	Aangepaste woning	0	0

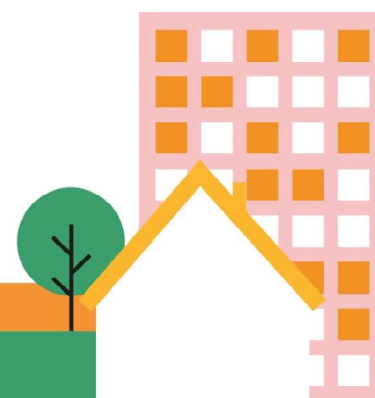
Tabel 64 Beschikbaarheid en toewijzing bijzondere doelgroepen Wageningen



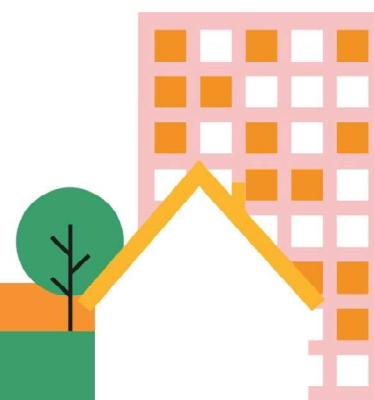
Bijlage 2: Overzicht VvE's

Woonstede is deelnemer in de volgende zeventig VvE's. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld. Voor de VvE's gemarkeerd met een *, fungeert Woonstede niet als VvE-beheerder. Voor de overige VvE's wel.

Agaatstraat 21 t/m 98	98%
Anjelierlaan 10 t/m 24-2	36% *
Anjelierlaan 26 t/m 48-2	94%
Asserstate 33 t/m 51	90%
Bandaneira 1 t/m 22	95%
Baron van Wassenapark Cornelia	80%
Baron van Wassenapark Machtella	50%
Baron van Wassenapark Park	40%
Baron van Wassenapark Walraven	50%
Belvedere (98 woningen en 47 garage's)	41% *
Beukenlaan 34 t/m 44	83%
Bospoort 41 t/m 75	22% *
Bovenbuurtweg 13A t/m 17E	38% *
Burg. Heijssingel 1 t/m 15	75%
De Ginkel (15 appartementen De Halte)	17% *
De Pleinen (1 zorgunit en 9 woningen)	30% *
De Pleinen (39 Parkeerplaatsen + 11 bergingen)	29% *
De Zoom 1 t/m 18	11% *
De Zoom 19 t/m 36	33% *
Diomedes Parking (53 parkeerplaatsen Diomedes)	70% *
Dr. A. Kuiperstraat 21 t/m 49	93%
Dr. Den Uylpark 96 t/m 104 en 110 t/m 118	70%
Eekhoornnest Scherpenzeel	80% *
Ernst Casimirlaan 28 t/m 51	79%
Ernst Casimirlaan 4 t/m 27	83%
Ernst Casimirlaan 52 t/m 75	38% *
Ernst Casimirlaan 76 t/m 99	29% *
Gerard Doustraat 49 en 51 en Eekhoutstraat 2 en 4	50%
Goudsbloemstraat 37 t/m 59-II	83%
Groot Wallenburgh	17%
J. Th. Tooroplaan 28 t/m 38-2	33% *
J. Th. Tooroplaan 40 t/m 50-2	28% *
Jan Linsestraat/Parkweg	100%
Kleefsehoek 434 t/m 488	96%
Laan 1948 3A t/m 9B	88%
Laan van Kernhem 233 t/m 295	91%
Laan van Kernhem 297 t/m 347	8% *
Leeghwaterstraat 53 t/m 103	96%
Leesonhof	33%
Leeuweriklaan 2 t/m 12	33%
Maandertoren Kelder (5 parkeerplaatsen De Halte)	10% *

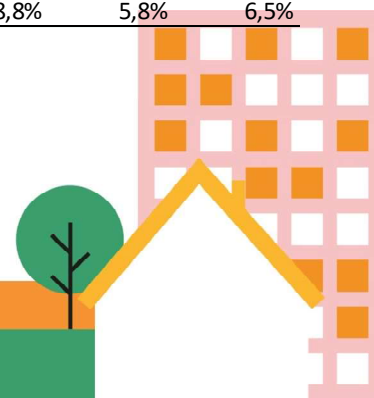


Microscoop	58% *
Nijverheidlaan 1/3/5 Kerkweg 11B/13	100%
Not. Fischerstraat 1A t/m 5G	90%
Piet Heinstraat 4 t/m 22-2	91%
Pollenstein 2 t/m 36	28% *
Pollenstein 74 t/m 108	94%
Prinses Margrietlaan 2 t/m 4D	90%
Proosdijerveldweg 15 t/m 29-II	42% *
Proosdijerveldweg 48 t/m 68-II	91%
Ranonkellaan 48 t/m 52A	75%
Ranonkellaan 54 t/m 72-2	30% *
Rembrandtlaan 218 t/m 246 (Annetje)	93%
Rembrandtlaan 248 t/m 276 (Grietje)	93%
Rembrandtlaan 278 t/m 306 (Isabella)	87%
Rozenplein 2 t/m 8 en 12 t/m 52	100%
Smachtenburg (Metje)	41%
Spaaksingel 30 t/m 44	100%
Stomperkamperweg 36 t/m 70	89%
Telefoonweg (aangekocht appartement)	8% *
Van der Hagenstraat 125 t/m 947 (Groot Haversteeg)	70% *
Van Essenkazerne Hoofdsplitsing	42% *
Verandawoningen Uitvindersbuurt	45% *
Vuursteenbergh 12 t/m 22	67%
Vuursteenbergh 24 t/m 34	83%
Weerdestein 57 t/m 91	33% *
Westhoffhuis	68%
Zandscheer Hoofd- en Ondersplitsing	52% *
Zilverberg 13 t/m 23	33%
Zwaluwlaan 27 t/m 49	92%



Bijlage 3: Kengetallen 2019-2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Verhuureenheden: eengezinswoningen	4.734	4.678	4.600	4.658	4.701
etagewoningen zonder lift	1.759	1.761	1.755	1.782	1.736
etagewoningen met lift	4.233	3.996	3.639	3.599	3.601
totaal woningen	10.726	10.435	9.994	10.039	10.038
parkeergelegenheid	1.014	904	902	902	857
overige obj.	658	659	716	717	705
totaal	12.398	11.998	11.612	11.658	11.600
Woningen naar bouwperiode:					
Tot 1945	193	193	195	227	289
1945 t/m 1959	1.271	1.276	1.292	1.311	1.339
1960 t/m 1969	1.165	1.171	1.161	1.170	1.168
1970 t/m 1979	2.206	2.204	2.162	2.173	2.194
1980 t/m 1989	1.760	1.758	1.764	1.773	1.787
1990 t/m 1999	1.192	1.190	1.188	1.190	1.195
2000 t/m 2009	669	668	666	667	667
2010 t/m 2019	1.395	1.395	1.395	1.397	1.399
vanaf 2020	875	580	171	131	
	10.726	10.435	9.994	10.039	10.038
<u>Balans en resultaat x €. 1.000,--</u>					
Marktwaaarde verhuurd bezit	1.816.120	1.915.836	1.891.786	1.515.897	1.420.264
Eigen vermogen	1.293.729	1.494.493	1.543.481	1.137.137	1.046.483
Voorzieningen	27.824	2.429	0	331	1.209
Leningen	545.785	481.642	407.641	387.450	388.699
Huren	80.042	76.444	75.077	74.498	72.483
Vergoedingen	5.420	5.220	4.901	4.454	4.538
Jaarresultaat	-200.764	-48.988	406.344	90.655	95.190
<u>Algemeen (in hele euro's)</u>					
Gem. huurbedrag p mnd/p woning	600,86	588,70	598,74	641,98	578,09
Gem. bedrag stookkosten	44,51	64,22	61,31	51,05	54,75
Huurachterstand in % huren/verg.	0,56	0,45	0,45	0,59	0,55
Huurderving in % huren/verg.	1,26	0,98	0,65	0,61	0,93
Onderh.uitgaven gem. per won.	3.208,74	2.582,69	2.002,07	1.751,86	2.029,77
Belastingen gem. per won.	344,89	320,32	300,44	326,19	321,50
Solvabiliteit EV/TV (marktwaaarde)	61,4%	67,5%	69,7%	65,0%	63,7%
Solvabiliteit EV/TV (beleidswaarde)	35,9%	49,5%	46,7%	34,9%	35,6%
Rentabiliteit eigen vermogen	-15,5%	-3,3%	26,3%	8,0%	9,1%
Rentabiliteit totaal vermogen	-9,0%	-1,8%	18,8%	5,8%	6,5%



		2023	2022	2021	2020	2019
Loan to value	marktwaaarde	30,1%	25,1%	21,5%	25,6%	27,4%
Loan to value	beleidswaarde	55,9%	42,8%	43,6%	55,2%	55,4%
ICR		1,96	2,29	2,62	2,42	2,27
Dekkingsratio		29,7%	24,6%	27,7%	24,5%	36,9%
Onderpandratio		28,2%	23,1%	24,8%	30,5%	31,2%
Direct rendement		1,7%	1,6%	2,4%	2,5%	2,4%
Indirect rendement		-8,7%	-3,0%	25,2%	5,7%	6,3%
Gerealiseerd resultaat		1,2%	1,2%	1,9%	2,5%	1,9%
Externe financiering van investeringen		84,8%	74,0%	38,7%	0,0%	0,0%
Current ratio		0,51	0,20	0,14	0,11	0,24
Formatieplaatsen		153,49	130,45	127,28	126,06	124,60

