



Jaarstukken 2024

23 mei 2025

Ruimte voor jou



Voorwoord

Het afgelopen jaar was weer een bijzonder en enerverend jaar. Nu kun je dat geloof ik ieder jaar wel schrijven. Maar ook in 2024 is er weer veel gebeurd.

Nieuw thuis

Wanneer we kijken naar ons jaarplan zien we dat we veel van onze doelstellingen hebben gehaald. Daar zijn we blij mee. Elke werkdag een nieuw huis bouwen blijft een mooie ambitie, die we volgend jaar weer proberen te realiseren. Dit jaar bouwden we 220 nieuwe woningen. In 2025 plannen we het mooie aantal van 273 woningen op te leveren. Maar voor de langere termijn zijn we ook realistisch. Onze begroting staat onder druk. We denken dan ook na over het beter benutten van onze bestaande woningvoorraad. Daarom zijn we zo blij met bijvoorbeeld de inzet van onze seniorenadviseurs. Ze voerden ook in 2024 weer tientallen goede gesprekken met 70+plussers over hun woontoeekomst. Het is daarbij aan de huurder of die toekomst in hun huidige of in een ander huis is.

In 2025 verkennen we de mogelijkheden van woningsplitsing, om zodoende toch een 'thuis' per werkdag te kunnen blijven toevoegen. We bouwen trouwens niet alleen nieuwe woningen. Zo bouwden we een kantoor aan het Van Dijkeplein om tot appartementen. Ook topten we het gebouw op, zodat er een extra woonlaag ontstond. We verkennen de mogelijkheden dat in de toekomst vaker te doen.

Herstructurering

In 2024 deden we een enorme stap voorwaarts op drie grote herstructureringsprojecten. In de Wethoudersbuurt begonnen we met de sloop van de 97 huizen. Dit werd in februari voorafgegaan door een erg geslaagde en drukbezochte 'struikroofdag': alle oud-bewoners en andere belangstellenden werden in de gelegenheid gesteld planten, struiken en boompjes uit hun oude tuin te halen. In 2025 start de bouw van zo'n 200 nieuwe huizen in deze wijk. De 123 huurders van het appartementencomplex Groevenbeek hoorden dat we hun woningen over enkele jaren willen slopen. Om ook daar meer huizen terug te bouwen. We zijn met de huurders goed in gesprek over hun woontoeekomst. Tenslotte informeerden we alle bewoners van de Hoogbouw Ede Zuid over onze plannen voor de acht flats. De bewoners van twee flats hoorden dat we hun flat over enkele jaren willen slopen.

Statushouders

De huisvesting van statushouders blijft onder druk staan. We hebben een achterstand op de gemeentelijke taakstelling. Dit komt met name door de samenstelling van de aanmeldingen: ongeveer 80% betreft alleenstaanden. We huisvesten deze groep kamergewijs en ons aanbod van kamers is beperkt. Daarom zijn we in 2024 gestart met het verkameren van grondgebonden huizen en appartementen. We gaan er van uit dat we in 2025 de achterstand daarmee kunnen inlopen.

Verkopen

In de fusiebesprekingen met Plicht Getrouw in 2021 spraken we af het aantal verkopen van huurwoningen te beperken tot 25 woningen per jaar. Ook in 2024 hielden we ons daaraan. Ook kochten we weer 29 huizen terug die we ooit verkochten met een terugkooprecht of -plicht. In 2024 namen we daarvan twaalf terug in verhuur. Omdat we inmiddels veel meer nieuwbouwen dan ten tijde van de fusie verhogen we het aantal verkopen in 2025 naar vijftig woningen. Dat doen we onder andere om minder te hoeven lenen voor onze nieuwbouw.

Huuraanpassing

In 2023 verruimden we ons tweehurenbeleid. Deze verruiming heeft de effecten die we hadden gehoopt. Daar waar we eerder 95% van woningen in onze meest kwetsbare complexen toewezen aan de primaire doelgroep (en 72% van alle verhuringen), is dit nu ongeveer 59% voor al onze woningen. Dat betekent een betere

verdeling van de financiële draagkracht over onze complexen. Een tweede effect van het tweehurenbeleid is dat we nu 100% passend toewijzen.

We realiseren ons dat de huurverhoging veel huurders recht in hun portemonnee raakte. Per 1 juli 2024 verhoogden we de huren met 5,3% en volgden daarmee de Nationale Prestatieafspraken. De huren van de huizen met een E, F of G-label verhoogden we niet. In de begroting van 2024 rekenden we met een huurverhoging van 5,1%. Het verschil tussen de 5,3% en de 5,1% hebben we ingezet voor het verbeteren van de betaalbaarheid. We vonden daar een mooi doel voor. De afrekening servicekosten viel afgelopen jaar bij ongeveer 2.300 huishoudens erg hoog uit door de sterk gestegen energieprijzen. Het gaat daarbij om servicekosten die individuele huurders nauwelijks kunnen beïnvloeden, zoals de energiekosten van verlichting of liften in een complex. De kosten boven de honderd euro hoefden huurders niet te betalen.

We zijn blij dat de totale huurachterstand al laag was en verder is afgenomen. Het aantal huishoudens met zeer problematische huurachterstanden, neemt echter wel toe. We zien soms dat huurders niet bereid zijn hulp te aanvaarden bij betalingsachterstanden en zetten ons samen met gemeenten en andere instanties extra in deze huurders te begeleiden om het oplopen van achterstanden en ontruiming te voorkomen. Jammer genoeg ontruimden we ondanks alle inspanningen negen woningen op basis van betalingsachterstand.

Leefbaarheid

Het afgelopen jaar is er veel gebeurd in onze buurten. Denk aan de brand aan de Ernst Casimirlaan, een explosief dat werd gevonden bij de voordeur van één van onze huurders, zelfdodingen bij Hoogbouw Ede Zuid en de hiervoor genoemde ontruiming. Het raakt ons diep. We merken dat veel mensen behoefte hebben aan steun. Tegelijkertijd zien we ook hartverwarmende voorbeelden van hulpvaardigheid en verbondenheid in de buurt.

Mensen lijken minder verdraagzaam te zijn naar elkaar. Huurders kloppen vaker bij Woonstede aan met zorgen over hun leefomgeving. Dit zien we terug in het groeiende aantal meldingen over leefbaarheid. Vaak gaat het om zorgen over afwijkend gedrag of het ontbreken van een sociaal netwerk. We doen ons best om huurders zo goed mogelijk te ondersteunen en zijn daarbij ook helder over wat zij van Woonstede kunnen verwachten. Zo houden we de balans tussen hulp bieden en werkdruk beheersbaar. Een goed voorbeeld van hoe we helpen, is het project Achter de Voordeur in de hoogbouw van Ede Zuid. Daar zoeken we actief contact met bewoners die extra steun kunnen gebruiken.

Bedrijfsvoering

Je ziet het aan de buitenkant niet, maar binnen de muren van ons kantoor werkten we hard aan de vervanging van ons ERP-systeem, het softwarepakket ter ondersteuning van onze belangrijkste bedrijfsprocessen. Dat was hard nodig. Eind mei hopen we weer spic en span te zijn. Dat geldt al voor onze huisstijl. In 2024 zijn we helemaal gerestyled naar een modern jasje. Sommige mensen dachten zelfs dat we nieuwe bussen hadden, maar het waren gewoon nieuwe stickers.

Onze stevige ambities in uitdagende tijden vragen om een financieel solide basis. Die hadden we in 2024. In 2024 hadden we gepland hogere bedrijfslasten door eenmalige uitgaven aan de vervanging van ons ERP-systeem en de huisstijl. We overschreden onze begroting in het mutatieonderhoud: het kost meer om vrijgekomen woningen weer op basiskwaliteit te krijgen. Op totaalniveau bleven in 2024 de uitgaven voor bedrijfslasten en onderhoud ongeveer gelijk aan de begroting. Door lagere uitgaven voor de vennootschapsbelasting en de obligoheffing van WSW, komt de ICR over 2024 uit op 1,8. Dit is hoger dan onze interne norm van 1,6 en de norm van 1,4 van de Autoriteit wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Op 16 april 2025 werden we onaangenaam verrast: ondanks de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken in december 2024 door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, besloot de coalitie

in de voorjaarsnota tot een huurbevriezing voor twee jaar. Dat besluit heeft grote gevolgen. Het veroorzaakt voor ons een structureel tekort in de kasstroom van 6 tot 7 miljoen euro per jaar, wat in de komende jaren verder oploopt. Sinds 16 april berekenen we onze ICR voor 2025 op 1,44 en voor 2026 op 1,36. Daarna daalt deze naar een niveau tussen 1,1 en 1,2. Dat ligt onder de norm van 1,4, waardoor het moeilijker wordt om onze plannen te financieren.

In aanloop naar de begroting voor 2026 en de meerjarenbegroting tot 2030 bekijken we welke maatregelen nodig zijn om weer aan de financiële ratio's te voldoen. Tegelijkertijd doen we wat binnen onze mogelijkheden ligt om de negatieve gevolgen van de voorjaarsnota te beperken. Niet omdat het ons als organisatie raakt, maar omdat onze huurders en woningzoekenden uiteindelijk de gevolgen ondervinden. We blijven bouwen aan het welzijn van onze huurders.

Ede, 23 mei 2025
Marco de Wilde

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
1. Bouwen aan voldoende betaalbare woningen.....	5
1.1 Beschikbaarheid	5
1.2 Betaalbaarheid	9
2. De woonruimteverdeling in Ede, Scherpenzeel en Wageningen.....	13
3. Bouwen aan vitale wijken met aandacht voor mensen met een zorgvraag.....	16
3.1 Vitale wijken.....	16
3.2 Wonen en zorg	22
4. Bouwen aan duurzame en kwalitatief goede woningen	25
4.1 Duurzaamheid en Kwaliteit	25
4.2 Onderhoud en investeringen	29
5. Bouwen aan sterke organisatie met hart voor de huurder en oog voor de omgeving.....	31
5.1 Een sterke organisatie	31
5.2 Processen en informatievoorziening.....	34
5.3 Hart voor de huurder	36
5.4 Oog voor de omgeving.....	41
6. Onze financiën	46
7. Risicomanagement	63
8. Governance	69
9. Verslag Raad van Commissarissen	73
10. Jaarrekening	87
11. Overige gegevens	137
Bijlagen.....	151

1. Bouwen aan voldoende betaalbare woningen

1.1 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 nieuwbouwpoging 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)!

Om deze ambitie te bereiken streefden we in 2024 de volgende doelstellingen na:

- We leveren 194 nieuwe sociale huurwoningen op in 2024.
- We kopen complexgewijs woningen aan.
- We zetten in op het hard maken van zachte plannen.
- We oriënteren ons op grondposities en mogelijkheden om die te verwerven. Dit doen we in principe lokaal. Maar regionale kansen laten we niet liggen.
- We realiseren onder voorwaarden op kleine schaal sociale huurwoningen op tijdelijke locaties.
- We actualiseren ons aan- en verkoopbeleid.

Nieuwe woningen

We leverden 220 woningen op in 2024. Daarmee hebben we meer woningen gerealiseerd dan de 194 die we verwachtten (tabel 1).

In 2024 opgeleverde projecten	Aantal	Type woning	Gemeente
Wetro-terrein (tijdelijke woningen)	7	Grondgebonden	Scherpenzeel
Vierzinnen – Nieuwstraat	24	Appartementen met lift	Scherpenzeel
De Weijdelaar – Dorpsstraat	24	Appartementen met lift	Scherpenzeel
Kernhem Scherf 1	40	Appartementen met lift	Ede
Van Dijkeplein	25	Appartementen met lift	Ede
Kazerneterrein (Elias Beeckman)	42	Appartementen met lift	Ede
Maalderij	15	Appartementen met lift	Wekerom
Kernhem Scherf 7	43	Grondgebonden woningen en appartementen met lift	Ede
Totaal	220		

Tabel 1 Nieuwbouwprojecten 2024

Het is ons gelukt om alle 43 woningen van scherf 7B te Kernhem uiteindelijk in 2024 op te leveren in plaats van in 2025. Dit lukte doordat er een goede samenwerking was tussen de direct betrokken partijen waarbij alle de urgentie voelden om deze woningen in 2024 op te leveren. Elke werkdag een nieuw huis bouwen blijft een mooie ambitie, die we volgend jaar weer proberen te realiseren (tabel 2).

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 door onder andere het verlenen van vergunning. Verder hebben we in beeld welke projecten hinder ondervinden van stikstof en netcongestie.

Van de plannen in 2025 is ongeveer 80% hard. Deze projecten realiseren we daadwerkelijk in 2025. Van de overige 20% realiseren we naar verwachting ruim 90% in 2025. Een enkel project realiseren we naar verwachting in 2026. Onderstaande bouwplannen staan in de begroting 2025.

Geplande projecten	Aantal	Type woning	Gemeente
Brinkstraat	9	Appartementen met lift	Bennekom
Flexwonen Somaterrein	24	Grondgebonden (tijdelijke woningen)	Ede
Flexwonen Groenendaal	18	Grondgebonden (tijdelijke woningen)	Ede
Klein Haversteeg	5	Appartementen zonder lift	Ede
Hulakker	18	Appartementen met lift	Lunteren
Kernhem Scherf 9	30	Appartementen met lift	Ede
Enka Veld I	71	Appartementen met lift	Ede
Goudenstein	10	Grondgebonden woningen en appartementen zonder lift	Ede
WFC Veld G	88	Appartementen met lift	Ede
Totaal	273		

Tabel 2 Begrote nieuwbouwprojecten 2025

Om de uitdagingen in de woningbouwplannen te beheersen, blijven we in gesprek met gemeenten, netbeheerders en marktpartijen. Deze gesprekken vinden zowel lokaal als regionaal plaats, met als doel gezamenlijk oplossingen te vinden voor onder andere netcongestie, stikstof en buurtbezwaren. Daarnaast verkennen mogelijkheden om woningen toe te voegen in de bestaande situatie, bijvoorbeeld door het optoppen van gebouwen, het aanbouwen van woningen en het eventueel splitsen van woningen.

Grondposities

We onderhouden contacten met eigenaren en ontwikkelaars om panden te verwerven die we ofwel transformeren naar woningen dan wel na sloop gebruiken voor de bouw van nieuwe woningen. Doordat we nu gronden afnemen, al dan niet met een te slopen gebouw erop, laten we marktpartijen zien dat we ook in dit segment een serieuze speler zijn. Dit versterkt onze positie en vergroot de kans op toekomstige samenwerkingen met marktpartijen. We kochten in 2024 bouwgrond van de gemeente Ede in Otterlo voor de realisatie van appartementen in het nieuwbouwproject Weversteeg. Ook kochten we (kantoor)panden die ontwikkelende bouwers vervolgens sloopten en/of transformeerden voor woningbouw. In de toekomst verwachten we meer locaties van marktpartijen te verwerven.

Tijdelijke woningen

We realiseren onder voorwaarden op kleine schaal sociale huurwoningen op tijdelijke locaties. We doorliepen voor het eerst het Aedes traject voor tijdelijke locaties. De evaluatie hiervan leidt tot een steeds beter gestroomlijnd proces. Zo hopen we in de toekomst meer flexwoningen efficiënter te realiseren. In samenwerking met de gemeente Ede realiseren we in de tweede helft van 2025 op de locaties Somaterrein en Groenendaal tijdelijke (of flex) woningen. Daarnaast onderzoeken we met de gemeenten Ede en Scherpenzeel de mogelijkheid voor tijdelijke woningen op andere locaties.

Actualisatie aan- en verkoopbeleid

In 2024 pasten we het verkoopproces van onze uitpondwoningen aan. Huurders krijgen als eerste de mogelijkheid om een uitpondwoning te kopen. We verkochten al meerdere keren woningen aan onze huurders. We startten met de herijking van de verkoopvijver. In 2025 doorlopen we met onze belanghouders het formele proces van overleg en goedkeuring op deze herijking. Tot slot onderzoeken we de mogelijkheden om in de nieuwbouwpoging sociale koop als categorie (naast sociale huur) toe te voegen.

Aan- en terugkopen

In 2024 kochten we 28 woningen uit Koopgarant terug. Bij Koopgarant heeft de koper een aanbiedingsplicht en Woonstede een terugkoopplicht. Daarnaast kochten we één woning uit Vrije Koop terug. Bij Vrije Koop heeft de koper een aanbiedingsplicht en de verkoper een terugkooprecht. In dit geval maakten we van dat recht gebruik. Deze woning ligt in een gestapeld complex die we weer volledig in huur willen hebben. De woning wordt begin 2025 weer verhuurd. 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 2024 kochten we geen appartementen aan. Per 31 december 2024 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

We spraken met huurdersorganisaties en gemeenten af om maximaal 25 woningen in uitpond te verkopen. We verkochten 22 woningen in uitpond. In 2024 verkochten we vier woningen in Koopgarant. In Vrije Koop verkochten we 9 woningen. We verkochten 34 woningen in Ede en 1 in Scherpenzeel. Het aantal woningen met een terugkoopplicht daalde met 24 woningen. Van 929 per 31 december 2023 naar 905 woningen per 31 december 2024. Daarnaast steeg het aantal woningen met een terugkooprecht met 8 woningen naar 225. Deze 1.130 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	218	194
Aankoop (excl. Koopgarant)	0	131
Sloop	-97	-97
Totaal huurwoningen	121	228
Aankoop Uitpond	0	0
Verkoop Uitpond	-22	-25
Uitpond	-22	-25
Aankoop Koopgarant	28	27
Verkoop Koopgarant	-4	-25
Aankoop Vrije koop	1	0
Verkoop Vrije koop	-9	0
Verkoop onder Voorwaarden	16	2
Totaal inclusief Koopgarant	115	205

Tabel 3 Ontwikkeling woningvoorraad 2024

Zoals in tabel 1 staat hebben we 220 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Zoals tabel 3 laat zien worden er daarvan 218 woningen verhuurd als zelfstandige woningen. De twee andere nieuwbouwwoningen worden verhuurd als vier onzelfstandige eenheden.

	Classificatie		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Koopgarant 31-12-2023	790	139	929
Terugkoop koopgarant	-22	-6	-28
Verkoop koopgarant	1	3	4
Koopgarant 31-12-2024	769	136	905

Tabel 4 Stand van zaken koopgarant 2024

1.2 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.

Om deze ambities te bereiken streefden we in 2024 de volgende doelstellingen na:

- We verhogen de huren van woningen met een E/F/G-label niet. We volgen de Nationale prestatieafspraken wat betreft de huuraanpassing 2024.
- We evalueren eens per vier maanden de resultaten en effecten van het tweehurenbeleid dat in 2023 is verruimd.
- We actualiseren ons streefhuurbeleid.
- We ronden de inzet van de tool voorzieningenwijzer af en bepalen hoe we die gericht in kunnen zetten en bijdragen aan de betaalbaarheid van onze huurders d.m.v. gemeentelijke regelingen.
- We delen onze ervaringen vanuit de Voorzieningenwijzer met de Programmaregisseur Bestaanszekerheid van de gemeente Ede om de toegankelijkheid van de regelingen te verbeteren.
- We gaan door met een brede aanpak om energiearmoede te bestrijden. Dit doen we doen in gemeentelijke projecten (energiecoaching, fix brigade).

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.

Daarom verruimden we in 2023 het tweehurenbeleid. Alle woningen met een streefhuur onder de Sociale huurgrens 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 twee derde primaire doelgroep en één derde secundaire doelgroep. Het tweehurenbeleid heeft ene positieve invloed op de verdeling tussen primaire en secundaire doelgroep en de veerkracht in buurten en wijken. De verdeling van de verhuurde woningen (2022-2024) naar doelgroepen, staat hieronder.

Verhuringen in aantal en percentage	2022		2023		2024	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Primaire doelgroep	730	72,0%	754	67,0%	484	58,7%
Secundaire doelgroep	249	24,6%	342	30,4%	324	39,3%
Hoger inkomen	35	3,5%	29	2,6%	16	1,9%
Totaal	1.014	100,0%	1.125	100,0%	824	100,0%

Tabel 5 Verdeling verhuringen naar doelgroep 2022 -2024

Streefhuurbeleid

In de loop van 2024 is op landelijk niveau gewerkt aan nieuwe nationale prestatieafspraken. Uiteindelijk zijn deze afspraken tijdens de Woontop op 11 december 2024 door partijen (VNG, Aedes, IPO en het Rijk) ondertekent.

De inhoud van de afspraken, onder andere op het gebied van huurbeleid, is lang onbekend geweest. Daarom kozen we ervoor om de actualisatie van het streefhuurbeleid door te schuiven naar 2025.

Huuraanpassing

In 2023 was er de wettelijke huurverlaging per 1 juli. Alle huurders met een inkomen lager dan 120% van het minimuminkomen, kregen een huurverlaging tot € 575,03. In 2024 konden huurders die in 2023 geen huurverlaging hadden gekregen, maar in 2024 wel een laag inkomen hadden en een netto huur boven de € 577,91, zelf huurverlaging aanvragen. In 2024 zijn er nog 88 schriftelijke aanvragen gedaan. Bij 62 huurders is de huur daadwerkelijk verlaagd.

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken om de huur maximaal te verhogen met een half procent onder de gemiddelde loonontwikkeling. De gemiddelde loonontwikkeling was 5,8%, de generieke huurverhoging per 1 juli 2024 was daarom 5,3%. Ongeveer 10.000 huurders kregen deze huurverhoging van 5,3%. 170 huurders kregen geen huurverhoging omdat hun woning een laag energielabel, namelijk E, F of G had.

Huursomstijging

De huursomstijging van Woonstede is de gemiddelde netto huurstijging per 1 januari 2025 ten opzichte van 1 januari 2024. Het Rijk bepaalde de maximale huursomstijging op 5,3%. De huurders die een huurverlaging kregen, worden buiten de berekening van de huursom gehouden. Ook de huursomstijging van de huurcontracten met een huur hoger dan de sociale huurgrens en de huurharmonisatie gaat niet mee in de berekening. Onze gemiddelde huursomstijging komt daarmee in 2024 op 5,22%. We bleven dus onder de maximaal toegestane huursomstijging van 5,3%. Op 31 december 2024 was de maximaal toegestane huur op basis van het Woningwaarderingstelsel gemiddeld € 1.007 per maand. Onze gemiddelde netto huur was per 31 december 2024 € 632 per maand (afgerond op hele euro's). Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 62,8%. In 2023 was dit percentage 62,3%.

Bezwaren

Van alle vragen en bezwaren over de huurverhoging behandelde de Huurcommissie uiteindelijk 18 bezwaren. In 17 gevallen oordeelde de Huurcommissie dat de aangezegde huurverhoging redelijk was. Eén bezwaar is nog in behandeling bij de Huurcommissie, omdat er ook een procedure huurverlaging wegens onderhoudsgebreken loopt.

Voorzieningenwijzer

De inzet van de Voorzieningenwijzer werd door huurders gewaardeerd en toonde aan dat de behoefte aan contact en informatie op allerlei terrein groot is. Toch besloten we om in januari 2024 te stoppen met de inzet van de Voorzieningenwijzer en de Consulent Financieel Maatwerk. We concludeerden o.b.v. de pilot dat we met de inzet van deze tool en de gekozen aanpak een groot sleepnet hebben met maar een kleine vangst.

In plaats hiervan besteden we sinds 2024 meer aandacht aan de verschillende financiële regelingen op onze website. De samenwerking met de maatschappelijke partners die onze huurders ondersteunen bij financiële hulp is opgestart en maakt onderdeel uit van de integrale aanpak op bestaanszekerheid vanuit de Gemeente Ede.

We verwachten dat de integrale aanpak op bestaanszekerheid vanuit de Gemeente Ede zorgt voor een betere toegankelijkheid tot financiële hulp voor onze bewoners. We verwachten dat Woonstede hierbij als partner vooral een rol speelt bij de signalering van problemen en het goed en direct doorverwijzen van bewoners naar de juiste plek.

We zullen de samenwerking nog beter vormgeven en onze partners ondersteunen in het bereiken van onze huurders. Hierover maken we met onze partners en de Gemeente verdere afspraken en zorgen voor ondersteunende overeenkomsten om gegevens met elkaar uit te wisselen daar waar dit bijdraagt aan het welzijn van huurders.

Toegankelijkheid gemeentelijke regelingen

We delen onze ervaringen vanuit de Voorzieningswijzer met de Programmaregisseur Bestaanszekerheid van de gemeente Ede en welzijnsorganisatie Malkander om de toegankelijkheid van de regelingen te verbeteren.

Energiearmoede

We gaan door met een brede aanpak om energiearmoede te bestrijden. Dit doen we samen met de Gemeente Ede. Gemeente Ede zet de Energiecoaches en Fixbrigade in voor het verbeteren van de bewustwording ten aanzien van het verbruik van energie bij haar inwoners. In 2024 is de samenwerking met de Energiecoaches en de Fixbrigade verder uitgebreid en verbeterd. We zochten aansluiting op ons ZAV-beleid en deelden kennis en kansen om inwoners gericht te ondersteunen.

Op basis van de jaarlijkse afrekeningen van stookkosten en het inzicht dat we op dat moment verkrijgen t.a.v. verbruik zetten we wijkbeheerders in, samen met de energiecoaches. Zij benaderen huurders met een hoog verbruik en proberen met hen in gesprek te komen over het beperken van hun verbruik.

Energiecoaches plannen afspraken met onze huurders na onze mailingen. Tijdens deze afspraken geven zij voorlichting over gebruik van installaties om bewoners nog beter grip te geven op hun energieverbruik.

We continueren de samenwerking en maken gebruik van de ontwikkeling van beide partners om energiearmoede te bestrijden. Daarnaast verkennen we of we bewonersadvies kunnen inzetten bij toekomstige verduurzamingsprojecten onder de nieuwe naam Aangenaam Huisadvies. Op deze wijze helpen we bewoners met het wonen in een energiezuinige woning.

Huurachterstanden

Drie medewerkers houden zich dagelijks bezig met het voorkomen en oplossen van betalingsachterstanden. Zij zijn erop gericht snel met huurders die problemen hebben om de huur te betalen in contact te komen. Zij proberen de oorzaak van het betalingsprobleem te achterhalen om de best passende oplossing te bieden. Waar nodig verwijzen zij huurders door naar hulpverlenende instanties.

Tijdsduur	Per 31 december 2023		Per 31 december 2024	
	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)	Aantal huurders	Bedrag (in euro's)
Tot en met 1 maand	390	124.033	383	136.603
Tot en met 2 maanden	109	105.328	85	83.355
Tot en met 3 maanden	41	65.983	31	54.817
Tot en met 4 maanden	22	48.213	17	33.192
Tot en met 5 maanden	12	34.149	13	36.427
Tot en met 6 maanden	8	27.203	11	35.629
Tot en met 7 maanden	7	27.123	2	5.580
Tot en met 8 maanden	6	29.348	2	10.524
Tot en met 9 maanden	2	10.247	1	5.549
Tot en met 11 maanden	1	3.816	1	16.266
> 12 maanden	1	7.563	0	0
Totaal	599	483.006	546	417.941

Tabel 6 Huurachterstanden 2023-2024 (incl. zakelijke huurders)

De totale achterstand 2024 ten opzichte van de bruto jaarhuur is gedaald ten opzichte van de totale achterstand 2023. De totale achterstand bedroeg eind 2024 € 417.941. Dat is 0,5% van de bruto jaarhuur. We zijn blij met de daling van de achterstand. Deze wordt deels veroorzaakt doordat het overgrote deel van de afrekeningen stookkosten in 2024 eerder verstuurd werden dan in 2023. Anderzijds is de daling te danken aan de inzet van de Financieel Consulente(n).

We maken onderscheid tussen de totale betalingsachterstanden en de huurachterstand. Ook maken we onderscheid tussen betalingsachterstanden van onze woningen en ons maatschappelijk en zakelijk vastgoed. De zakelijke achterstand was eind 2024 € 17.345. Dit is iets hoger dan eind 2023.

De totale betalingsachterstand van onze woningen (dus exclusief de zakelijke huurders) bedroeg eind 2024 € 385.117. Dit bedrag is inclusief openstaande facturen voor andere zaken dan de huur. Kijken we naar de zuivere huurachterstand (exclusief de zakelijke huurders) dan bedroeg deze € 328.910. Onze doelstelling om de zuivere huurachterstand onder de € 400.000 te houden is daarmee ruimschoots gehaald. Het aantal zittende huurders met een achterstand is, net als de gemiddelde achterstand per huurder, gedaald.

Ontruimingen

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 in verband met 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 2024 werd aan 30 huurders de ontruiming aangezegd vanwege huurachterstand en in één geval vanwege overlast. In negen gevallen ontruimden we de woning daadwerkelijk. Dat is vaker dan in 2023. In vier van de negen gevallen had de huurder de woning verlaten zonder de huur formeel op te zeggen en stopte vervolgens met het betalen van de huur. De ontruiming vond dus plaats nadat de huurder zelf was vertrokken. Verder was in een aantal gevallen sprake van een langdurige detentie van de huurder. In de andere gevallen is alles geprobeerd om met de huurders tot een oplossing te komen. Helaas heeft dit niet geleid tot voorkoming van de ontruiming.

2. De woonruimteverdeling in Ede, Scherpenzeel en Wageningen

Woonruimteverdeling in Nederland is een stelsel van wetten en regels om in geval van schaarste op de woningmarkt, huurwoningen verantwoord en eerlijk te kunnen verdelen. De belangrijkste wet is de Huisvestingswet. Op grond van de Huisvestingswet hebben gemeenten de mogelijkheid vrijgekomen huurwoningen naar inzicht te verdelen. Zij kunnen bepaalde groepen voorrang geven, bijvoorbeeld om medische redenen of wegens sloop van de huidige woning. Een gemeente moet de toewijzingsregels opnemen in een huisvestingsverordening die alleen op het gebied van de gemeente geldt. De woningcorporaties voeren deze regels uit.

Bij de verdeling van de vrijkomende en nieuw te bouwen woningen heeft de woningcorporatie zich niet alleen te houden aan de huisvestingsverordening maar ook aan toewijzingsregels van het Rijk:

- Passend toewijzen. Minimaal 95% van de verhuringen moet passend zijn.
- Minimaal 92,5% van de verhuringen van woningen met een contractuur tot en met de sociale huurgrens (€ 879,66) moet voldoen aan de staatssteunregeling.

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 6.500 mensen uit Ede en Scherpenzeel zoeken actief een huis. Bij Huiswaarts reageren bijna 20.500 mensen actief op huizen in onze regio. Actief wil zeggen dat zij minimaal één keer in 2024 op het woningaanbod reageerden.

Ingeschreven woningzoekenden						
	Bij huiswaarts		Uit gemeente Ede		Uit gemeente Scherpenzeel	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Doelgroep	59.879	88,5%	18.738	88,6%	1.093	88,6%
Overig	7.817	11,5%	2.408	11,4%	140	11,4%
Totaal	67.696	100,0%	21.146	100,0%	1.233	100,0%
Actief woningzoekenden						
	Bij huiswaarts		Uit gemeente Ede		Uit gemeente Scherpenzeel	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Doelgroep	18.356	89,6%	5.628	89,6%	286	89,7%
Overig	2.130	10,4%	652	10,4%	33	10,3%
Totaal	20.489	100,0%	6.280	100,0%	319	100,0%

Tabel 7 Ingeschreven en actief woningzoekenden 2024

Woonstede bood in 2024 aan 824 woningzoekenden een nieuw thuis. We moeten minimaal 92,5% van de woningen met een huur tot en met de sociale huurgrens van € 879,66 verhuren aan de (primaire en secundaire) doelgroep. In 2024 waren dat éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671. Zie de bijlagen voor de omschrijving van de verschillende doel- en inkomensgroepen. Van onze nieuwe huurders behoorde 98,1% tot die doelgroep. We voldoen dus ruim aan het vereiste. In Bijlage 1 op bladzijde 151 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 verhuringen die getoetst zijn, werd in 100% van de

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

Aantal verhuringen per huishoudinkomen				
Inkomensklasse	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
1 persoonshuishouden t/m 47.699	496	79	4	579
1 persoonshuishouden vanaf 47.700	3			3
Meerpersoonshuishouden t/m 52.671	215	13	1	229
Meerpersoonshuishouden vanaf 52.672	9	4		13
Eindtotaal	723	96	5	824

Tabel 8 Verhuringen naar huishoudinkomen 2024

In 2024 werd van 711 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	647	57	7	711
Mutatiegraad	6,4%	8,1%	8,0%	6,5%
% geadverteerd	49%	61%	0%	50%
Aantal geadverteerde woningen	319	35	0	354

Tabel 9 Opgezegde woningen per gemeente 2024

Niet alle vrijgekomen woningen worden geadverteerd op Huiswaarts. Van de 711 opgezegde woningen zijn 357 woningen (50%) niet geadverteerd. Deze 50% opgezegde woningen zijn via de gemeentelijke urgentie-regeling, voordrachtrecht van zorgorganisaties, huisvesting van statushouders, tijdelijke verhuur of via verkoop bij een nieuwe bewoner terechtgekomen. Een aantal werd gesloopt. De huizen die niet werden geadverteerd, zijn als volgt verdeeld:

Niet-geadveteerde woningen				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Urgentie (incl. WMO/WVG)	42	5	0	47
Voordracht/woningruil	96	10	6	112
Statushouders	87	5	0	92
Verkoop	18	2	0	20
Tijdelijke verhuur/Sloop	86	0	0	86
Totaal	329	22	6	357

Tabel 10 Overzicht niet geadverteerde woningen per gemeente 2024

Van de woningen die in 2024 toegewezen 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 2024 werden geadverteerd).

Reacties en inschrijfduur				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Gemiddeld aantal reacties	416	324	n.v.t.	410
Gemiddelde benodigde inschrijfduur in jaren	9,7	15,1	n.v.t.	10,5

Tabel 11 Gemiddeld aantal reacties en gemiddelde inschrijfduur in jaren per gemeente in 2024

Statushouders

We streven naar het volledig invullen van de gemeentelijke opgave voor het huisvesten van statushouders. Van alle opgezegde woningen en kamers in 2024, zijn er 92 bestemd voor de huisvesting van statushouders (87 in Ede en 5 in Scherpenzeel). Dit betreft de opgezegde adressen en is exclusief nieuwbouwwoningen en toegevoegde kamers. In totaal (aantal personen gehuisvest volgens cijfers COA) hebben we 158 personen gehuisvest (146 in Ede en 12 in Scherpenzeel), daarmee hebben we de taakstelling niet gerealiseerd.

Statushouders	Te plaatsen	Geplaatst	Nog te plaatsen
Gehuisvest in Ede	296	146	150
Gehuisvest in Scherpenzeel	20	12	8

Tabel 12 Taakstelling 2024, eindstand per 1 januari 2025

In 2024 zagen we de in 2023 ingetreden kanteling van meer alleengaande statushouders en minder gezinnen op de aanmeldlijst zich continueren en toenemen. Daarom besloten we in 2024 om het aantal beschikbare kamers uit te breiden. In de praktijk blijkt dat de uitbreiding van het aantal kamers traag verloopt ten gevolge van het vergunningstraject. Van de beoogde 60 kamers die we willen realiseren in 2024 en 2025 hebben we in 2024 12 kamers toegevoegd. We verwachten in 2025 te kunnen versnellen door verbeteringen in het communicatietraject met omwonenden. Van de beoogde 60 extra kamers verwachten we in 2025 nog minimaal 25 kamers toe te voegen, bovenop de 12 die we in 2024 realiseerden.

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.

Housing First

In onze prestatieafspraken spraken we af jaarlijks tien woningen in te zetten voor Housing First. We begonnen in 2024 met vijf woningen voor Housing First. Gedurende het jaar kwamen hier drie nieuwe woningen bij. In 2024 zijn twee Housing First-trajecten succesvol afgerond, dit betekent dat het contract wordt omgeklapt naar een vaste huurovereenkomst met de huurder. Door krapte in het woningtype tweekamerwoningen is het in 2024 niet gelukt om tien woningen in te zetten.

De samenwerking met de partners van Housing First: Gemeente Ede, Leger des Heils en RIBW werd in 2024 geëvalueerd. Samen werkten we aan het verbeteren van de onderlinge samenwerkingsafspraken. Er werd een stoplichtmodel ontwikkeld voor het monitoren van de ontwikkeling van de client. In 2025 verwachten we het aantal woningen voor Housing First weer te laten groeien naar tien.

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

3.1 Vitale wijken

Een vitale wijk. 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.

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

Om deze ambitie te bereiken streefden we in 2024 de volgende doelstellingen na:

- We gaan aan de slag met de uitkomsten van het bewonersonderzoek dat in 2023 in de Groevenbeek is uitgevoerd. Doel is besluit over de toekomst van de Groevenbeek.
- We gaan samen met Opella aan de slag met "sociaal renoveren" in de Kleefsehoek.
- We maken een Sociale Kaart die we inzetten.
- We onderzoeken de haalbaarheid van de ontwikkeling van een levendige plint in een woonzorgzone.
- We beschikken over een strategie voor sturing op een vitale woonomgeving (o.a. plaats geleide ontwikkeling/placemaking).
- We beschikken over een dashboard waarmee we de vitaliteit van een gebied kunnen monitoren.
- We handelen op basis van de evaluatie (2023) van het "achter de voordeur" project in Hoogbouw Ede-Zuid.
- We realiseren i.s.m. de gemeente en bewoners een (tijdelijke) wijkontmoetingsplek (Club HEZ) in Hoogbouw Ede-Zuid.

Toekomst Groevenbeek

De uitkomsten van het bewonersonderzoek in 2023 droegen bij aan een gedragen sloopbesluit voor de Groevenbeek om nieuwe woningen te kunnen bouwen. Bewoners informeerden wij in mei over de sloopplannen. Van augustus tot en met december voerden we persoonlijke gesprekken met alle bewoners als basis voor het sociaal plan. De verwachting is dat bewoners veel aandacht en begeleiding nodig hebben. Eind 2024 is een klankbordgroep opgericht. Deze kwam in januari 2025 voor het eerst bijeen. Daarnaast is gestart met gesprekken om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn en te blijven.

Veluwe Ede en Sociaal renoveren Kleefsehoek

De afdeling Vastgoed gaf een stedenbouwkundig bureau opdracht om een gebiedsvisie voor Veluwe Ede op te stellen. Onderdeel van dit plangebied is de Kleefsehoek. Van juli t/m september vond een bewonersonderzoek plaats. De uitkomsten van het bewonersonderzoek deelden wij in januari 2025 met de bewoners en zijn onderdeel van de besluitvorming over de toekomst van alle woongebouwen binnen het plangebied Veluwe Ede. De uitkomsten van het bewonersonderzoek specifiek voor het seniorencomplex Kleefse Hoek gebruiken we voor de sociale aanpak van dit woongebouw. Hiervoor werken we aan een pilot/experimentenbepaling om gericht toewijzen op deze locatie toe te passen.

We verwachten dat binnenkort de experimentenbepaling goedgekeurd wordt en dat we het gericht toewijzen vorm kunnen geven. Het doel is om in 2025 te starten met gericht toewijzen en daarmee de draagkracht en leefbaarheid te verbeteren.

In aanloop naar de goedkeuring van de experimentenbepaling en de uitkomsten van het bewonersonderzoek moeten we met Malkander en Opella de plannen voor 2025 vormgeven.

Sociale kaart

De definitie, contouren en onderzoeksmethode t.b.v. de sociale kaart zijn onderzocht en uitgewerkt. We besloten om de definitie sociale kaart te wijzigen in sociale complexkaart omdat dit ons doel beter omschrijft. De opzet van de sociale complexkaart is klaar en gereed om in te zetten. Onze ambitie was om deze in 2024 voor het eerst in te zetten in de Kleefsehoek (seniorencomplex).

Omdat het bewonersonderzoek in het seniorencomplex van de Kleefsehoek onderdeel werd van het onderzoek t.b.v. de gebiedsvisie Ede Veluwe, hebben we de ontwikkelde onderzoeksmethode nog niet ingezet.

De eerste complexkaart is in 2024 niet gerealiseerd. We verwachten deze in 2025 alsnog in te zetten en daarna de kwaliteit van de ontwikkelde sociale complexkaart te kunnen evalueren en waar nodig aan te scherpen.

Levendige plint woonzorgzone

Op het World Food Centre bouwt Woonstede 88 appartementen met een ruimte op de begane grond die bij moet dragen aan een levendige plint. 24 van de appartementen zijn bestemd voor cliënten van Zorg Op Maat (vorm: beschermd thuis/ geclusterd). Samen met Zorg op Maat onderzochten we de mogelijkheden tot het realiseren van een levendige plint. Dit ging sneller dan verwacht en al in 2024 selecteerden we, op voordracht van Zorg op Maat, een partner voor de exploitatie van de ruimte op de begane grond. Hier komt kleinschalige voorziening om iets te drinken. Een gelegenheid waar bewoners uit de wijk elkaar kunnen ontmoeten, waar ook maatschappelijke partners aanwezig kunnen zijn en waar cliënten van Zorg op Maat kunnen werken in de toekomst. Op 10 december is de samenwerkingsovereenkomst tussen Zorg op Maat en Woonstede getekend. In het derde kwartaal van 2025 staat de oplevering van het gebouw gepland. Gezien het feit dat de woonwijk nog in aanbouw is, zal de ontwikkeling van een ontmoetingsplaats voor de hele buurt wat meer tijd vragen. Hier hebben we in de contracten en exploitatierekening mee gehouden.

Strategie sturing vitale woonomgeving

In 2024 stelden we de strategie voor (fysieke) sturing op een vitale woonomgeving vast. De titel van de strategie is "vormgeven aan betekenisvolle plekken en ontmoeting". Na vaststelling, hebben de kaders van deze strategie een plek gekregen in de fasedocumenten (investeringsvoorstellen nieuwbouw) en de toetsing hiervan door assetmanagement. Door deze inbedding krijgt de strategie een concrete uitwerking in onze plannen.

Om ontwerpen vooraf in te kunnen steken en achteraf aan te passen is een vervolgaanpak nodig. Hiermee kunnen we de effecten en resultaten van de nieuwe strategie blijvend monitoren en evalueren. We verwachten dat ontmoeting en dialoog een positief effect heeft op het welzijn van bewoners. In 2025 willen we een functioneel raamwerk vaststellen wat helpt bij het ontwerpen voor ontmoeting.

Vitaliteitsdashboard

We bepaalden dat we, naast de Leefbarometer van de Gemeente Ede, uitsluitend de data van KWH Leefbaarheid gebruiken om de vitaliteit in onze wijken te meten. Deze data verzamelen we sinds eind 2023 actief en gebruiken we om de leefbaarheid te monitoren en in te zetten t.b.v. onze wijkplannen. We zijn gestart met het ontwikkelen van een dashboard waar alle data vanuit leefbaarheid samenkomen. We verwachten die in 2025 klaar te hebben.

Achter de voordeur in de hoogbouw

Al sinds 2023 bezoekt Projectbureau Achter De Voordeur (ADV) bewoners in de hoogbouwflats in Ede Zuid vanuit een samenwerking tussen Woonstede en de gemeente. De flats Groot Haversteeg (VvE) en Groot Dersgoed zijn bezocht in dit verslagjaar met een bereik van 81% en respectievelijk 85%, waarbij ADV naast andere leefgebieden ook de persoonlijke financiële situatie bespreekbaar maakt. Voor 36 huishoudens in deze twee flats heeft dat in totaal 24.065 euro opgeleverd aan 'niet gebruikte regelingen' en financiële hulpfondsen. Om een

beeld te geven: van de bewoners in de Groot Haversteeg is 56% werkzaam en 41% van de bewoners in Groot Derxgoed, Hieronder treft u een overzicht van het door ADV vastgestelde inkomstenniveau in de vier tot nu toe bezochte flats:

Van 47% van de bewoners heeft een inkomen lager dan 110% van de Wet werk en Bijstand-norm en 53% heeft een inkomen hoger dan 130% van deze WWB-norm.

Inkomensniveau	Groot Derxgoed	Groot Haversteeg	Stroomberg	Elskamp
WWB-norm	33%	19%	30%	40%
WWB 110%	25%	20%	13%	13%
> WWB130%	30%	50%	42%	38%
Onbekend	8%	11%	15%	10%

Tabel 13 Inkomensniveaus van de hoogbouw Ede Zuid.

Omdat het beleven van de directe omgeving een belangrijk onderdeel van het gesprek van ADV is, wordt er regelmatig op het thema van ‘springers’ van de flat gereflecteerd. Dit ‘springen’ gebeurt elk jaar enkele keren, vaak door mensen die niet in de flat wonen, maar het hoge gebouw specifiek hiervoor uitkiezen. Deze gebeurtenissen roepen veel emoties op bij de bewoners van de flats, zo merkt ADV. Voor velen zijn het traumatische ervaringen. Bewoners, zelfs kinderen, zijn meerdere keren getuige geweest van zulke incidenten en ervaren daarna langdurige psychische klachten. Dit versterkt de ‘wens om te verhuizen’

Van augustus tot en met november deed ADV namens de gemeente 46 vroegsignaleringsbezoeken waarbij beginnende schuldproblematiek wordt aangetroffen (tot 3000 euro of erger). Dit contact met bewoners kan door de aanwezigheid van ADV in HEZ relatief makkelijk gelegd worden waarbij zij warm kan doorverwijzen naar de juiste instantie of organisatie. In 61% betrof het opgelopen schulden bij de zorgverzekeraar, voor 26% bij de energieleverancier en 13% een huurschuld.

Hart voor Hoogbouw Ede Zuid

Voor het programmteam HEZ van Woonstede en gemeente Ede stond 2024 in het teken van het opbouwen van een integraal langjarig programma met de gemeente Ede. Dit programma richt zich op het verbeteren van de bestaanszekerheid en de leefomgeving van de 2405 bewoners van de HEZ.

De intentie tot samenwerking resulteerde in mei van 2024 in een overeenkomst met de gemeente Ede. Deze overeenkomst heeft een scope van 2 jaar en leidt tot een gezamenlijke gebiedsvisie en een stedenbouwkundig raamwerk. In december startten we met het opstellen van een stedenbouwkundig raamwerk. Deze stellen we in het najaar van 2025 vast. De gebiedsvisie rondde we in januari 2025 af.

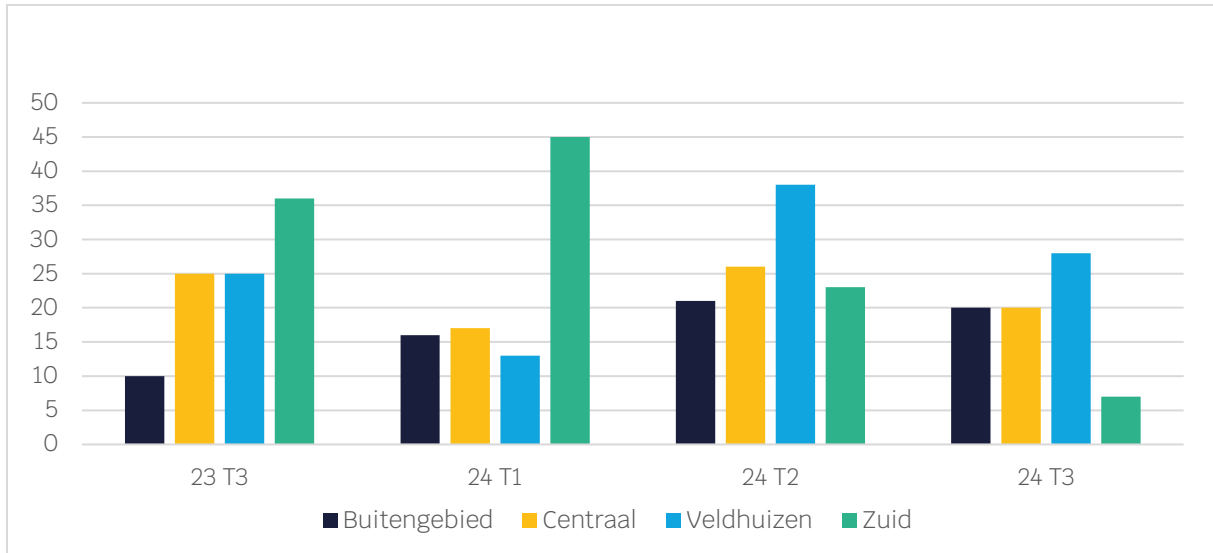
Naast al deze relevante stappen in de zogenaamde systeemwereld en de governance van het programma, leverden we diverse inspanningen die direct aansluiten bij de behoeften en belevingswereld van de bewoners. Zo hebben we organisatie Achter de Voordeur (ADV) ingezet in de flats Stroomberg, Groot Haversteeg en Groot Derxgoed; voerden we onderhoud en verbeteringen uit aan entrees, trappenhuisen en ontmoetingsruimten in bijna alle van de acht flats en organiseerden we buurtwandelingen, ontmoetingsavonden, bewonersbijeenkomsten over de herstructurering en ook een Sinterklaasfeest. We investeerden verder in kunst, zowel in de vorm van een mural op Groot Derxgoed als in gedichten en tekeningen in andere flats. Op verzoek van bewoners legden we wandelpaden aan achter 5 van de 8 flats en startten we met een nieuwsbrief.

Al deze inspanningen worden zeer gewaardeerd door de bewoners. Tegelijk zien we als samenwerkende partijen dat het herstel van vertrouwen aandacht nodig heeft. De komende jaren staat ons dus nog veel te doen!

Samen met gemeente Ede stellen we in 2025 een businesscase voor beoogde (tijdelijke) locatie(s) op met als doel in hetzelfde jaar de ontmoetingsplek te realiseren. In de programmabegroting Hart voor Zuid zijn

realisatie-budgetten opgenomen per 2025, naast langjarige exploitatie- en beheerkosten. Na besluitvorming in het eerste kwartaal, geven we met gemeente, wijkpartners en bewoners verder invulling aan de organisatorische en programmatische voorbereidingen.

Leefbaarheidsmeldingen



Figuur 1 Aantal leefbaarheidsmeldingen per tertiaal naar locatie

We zien een afname in het aantal leefbaarheidsmeldingen/dossiers. Waarschijnlijk komt dit omdat we niet meer van alle leefbaarheidsmeldingen een dossier aanmaken sinds de nieuwe registratiemethodiek. Enkelvoudige of eenvoudige meldingen van bewoners worden met een kortstondige actie afgehandeld en uitsluitend geregistreerd in ons klantvolgsysteem. Om dit nóg zuiverder te registreren en beter te rapporteren, verfijnen we dit proces in 2025. Bij de meldingen die binnenkomen zien we een toename van meldingen over mensen met afwijkend gedrag die zorgen voor overlast. De problematiek wordt daardoor omvangrijker en ingewikkelder. Ook zien we een toename van agressie in de wijken.

We verwachten dat de druk in de wijken hoog blijft. Doordat mensen langer zelfstandig moeten blijven wonen en hulp soms uitblijft of niet wordt ingeschakeld. Samenleven wordt hierdoor steeds uitdagender.

We werken o.b.v. data en ervaringen aan gerichte wijkplannen om de leefbaarheid in de wijken inzichtelijk te maken, te beheersen en daar waar mogelijk positief te beïnvloeden. We maken gerichte keuzes o.b.v. data wat we in welke wijk, wel of niet aanpakken. Dit om de toenemende werkdruk beheersbaar te houden en richting bewoners duidelijk te zijn over de rol van Woonstede.

Leefbaarheidsfonds

Woonstede zet zich niet alleen in voor goede huizen. We vinden het ook belangrijk dat onze huurders wonen in prettige en veilige buurten en wijken. Waar burens elkaar kennen, rekening houden met elkaar en meehelpen om de woonomgeving schoon, heel, groen en veilig te houden. Uit het leefbaarheidsfonds worden diverse zaken mogelijk gemaakt om de leefbaarheid in buurten en wijken te vergroten. We rapporteren sinds dit jaar op de uitgaven van de verschillende wijken om zo meer zicht (en grip) te krijgen. Voor de initiatieven van bewoners is een apart bedrag gereserveerd.

Uitgaven leefbaarheidsfonds 2024	Bedrag in €
Partnerbijdrage	50.000
Bijdrage bewonerscommissies	10.050
Huur ontmoetingsruimten	14.856
Uitgaven wijk 1 (Veldhuizen/Kernhem)	25.713
Uitgaven wijk 2 (Zuid)	13.808
Uitgaven wijk 3 (Buitendorpen)	17.673
Uitgaven wijk 4 (Centrum)	14.075
Bewonersinitiatieven	3.134
Andere initiatieven	15.684
Totaal	164.994

Tabel 14 Uitgaven leefbaarheidsfond 2024 (hele euro's)

Bewonersinitiatieven Leefbaarheidsfonds

In 2024 dienden elf bewoners een aanvraag in. Zeven van deze aanvragen zijn goedgekeurd. 3 aanvragen zijn afgewezen omdat deze niet voldeed aan de wetgeving. Bij één aanvraag ontbrak het aan draagvlak bij omwonenden. De meeste aanvragen staan in het teken van het creëren van meer ontmoeting. Zoals de realisatie van een mozaïekbankje in Veldhuizen, wat door en voor bewoners is gemaakt. Net als de realisatie van een buitenruimte aan de Uiterwaalhof, een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

In Wekerom is er een heuse buurttuin aangelegd en de buitenruimte van het Van Essenkwartier werd voorzien van bankjes en nieuwe planten. In totaal is er € 4.871,75 toegekend en € 3.671,75 uitbetaald. Een bedrag van € 1.200 is doorgeschoven naar 2025.

Er is in 2024 meer geld uitgegeven aan het leefbaarheidsfonds dan begroot. Dat heeft verschillende redenen. Op 14 maart organiseerden we 'Woonstede doet alvast' (post uitgave andere initiatieven) waar we investeerden in allerlei activiteiten die bijdroegen aan schone en veilige wijken.

Ook hebben we geïnvesteerd in stalen bankjes in diverse seniorencomplexen. Dit omdat door strengere wetgeving op het gebied van brand- en vluchtveiligheid, alle brandbare en losse bankjes op advies van de brandweer moeten worden verwijderd. Daarnaast hebben we door deze zelfde strengere wetgeving in een aantal complexen geïnvesteerd in het verfraaien van wanden.

En we investeerden meer in nieuwe partners die bijdragen aan het welzijn en de zelfredzaamheid van bewoners.

Partnerbijdrage en samenwerking

Vitale wijken maken we niet alleen. Sterker nog: dat kunnen we niet alleen. Daarom werken we samen en investeren we in de relatie met onze professionele partners. Ook in 2024 hebben we samen met Stichting Present, Dien je Stad, Tot Uw Dienst, Krajicek Foundation en buurtbemiddeling mooie dingen kunnen realiseren voor onze huurders.

Stichting Present

In 2024 hebben vrijwilligers van Stichting Present zich ingezet bij 80 projecten in en rondom huurwoningen in Ede. Naast projecten vond er in december een kerstactie plaats waarbij pakketten gemaakt en bezorgd zijn door vrijwilligers op 37 verschillende adressen. Vrijwel al deze pakketten kwamen terecht bij een huurder van Woonstede. In totaal zijn er 400 vrijwilligers ingezet ten behoeve van een bewoner van een Woonstede woning. Hiermee zijn zo'n duizend vrijwilligersuren gemoeid.

Tot Uw Dienst

In 2024 hebben de vrijwilligers van Tot Uw Dienst ruim drieduizend uur gewerkt bij ongeveer zeshonderd individuele bewoners. Tot Uw Dienst houdt niet bij of een woning eigendom is of gehuurd wordt. Wel doen zij de schatting dat 80% van de bewoners in de minima-doelgroep vallen en bij Woonstede huren.

De werkzaamheden door vrijwilligers worden voornamelijk verricht in de tuin, denk aan: snoeien, blad verwijderen, onkruidvrij maken. Maar ook verrichten zij klussen zoals schilderwerk en het leggen van vloeren. Ook is via Tot Uw Dienst de Fixbrigade actief. De fixbrigade richt zich op besparingen in huis (tochtstrippen, ledlampen, radiatorfolie en waterbesparende douchekoppen).

Dit jaar was er een unieke samenwerking tussen Tot Uw Dienst en Woonstede tijdens een renovatieproject. Vrijwilligers hebben bewoners geholpen met het schoonmaken van de keuken en badkamer na oplevering. Ook zijn er tuinprojecten geweest waarbij tuinen zijn aangepakt van bewoners die die niet meer zelf konden. Uiteraard samen met de burens. Daarnaast is gestart met een verkenning naar meer samenwerking tussen Woonstede, Werkkracht, Stichting Present en Nova Rozum.

Dien je Stad

Vrijwilligers van Dien je Stad hebben ruim 23.000 uur bijgedragen, waarbij meer dan 38.000 keer hulp is geboden en mensen met elkaar in contact zijn gebracht. Van alle hulpontvangers was ongeveer 65% verbonden aan Woonstede. Door de inzet van de (jonge) vrijwilligers is er op veel manieren ondersteuning geboden. Denk bijvoorbeeld aan de gelukkige hulpontvangers die hun tuinpad weer kunnen gebruiken na een snoeiklus, of de 550 tevreden mensen die tijdens de kerstperiode samen konden dineren in plaats van alleen in eenzaamheid thuis te blijven. Binnen de projecten waren er ook vele maatjes die elkaar steunden en daardoor weer toekomstperspectief kregen. Voor Nieuwe Evenaren – mensen uit een vluchtsituatie – hebben de vrijwilligers het mogelijk gemaakt om nieuwe vrienden te maken, waardoor zij zich hier welkom voelden, ondanks de afstand tot hun thuisland.

Nieuw partnership in 2024: Krajicek Foundation

Op maandag 21 oktober klonk muziek rond de Van der Hagenstraat. Op de Krajicek Playground werd het partnership dat woningcorporatie Woonstede met de Krajicek Foundation aangaat, sportief gevierd. Met het partnership zorgt Woonstede ervoor dat de programmering op de Playground de komende jaren kan blijven. Samen met Sportservicebedrijf de Vallei en Malkander, die buurtsportcoaches namens de gemeente Ede leveren, én de gemeente Ede zelf, trekken Woonstede en de Foundation met elkaar op voor meer kansengelijkheid en de leefbaarheid in de wijk te vergroten.

Buurtbemiddeling Ede

We werken actief samen met Buurtbemiddeling Ede die 20 bemiddelaars hebben die zich actief inzetten in de gemeente Ede. Een korte terugblik op 2024 leert ons:

- Dat Woonstede 28 maal heeft doorverwezen naar Buurtbemiddeling
- De meeste meldingen komen uit de wijk Ede West
- Er een toename te zien is van het aantal meldingen in Kernhem
- Een afname te zien is van het aantal meldingen in de Maandereng
- Minder meldingen van geluidsoverlast
- Toename meldingen over tuinen, dieren, stookgedrag en parkeren
- Het algemene beeld is dat het veel kwetsbare bewoners betreft

Buurtbemiddeling Scherpenzeel

Buurtbemiddeling Scherpenzeel wordt gefaciliteerd door Welzijn Barneveld. In de gemeente Scherpenzeel ontving Buurtbemiddeling 12 meldingen waarvan 6 maal werd doorverwezen door Woonstede. Van de Woonstede meldingen zijn er 4 naar tevredenheid opgelost, 1 melding loopt nog en 1 melding heeft niet geleid tot een positief resultaat.

3.2 Wonen en 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

Om deze ambitie te bereiken streefden we in 2024 de volgende doelstellingen na:

- We evalueren de effecten van de toolbox seniorenhuisvesting die in 2023 is opgestart.
- We gebruiken de resultaten van de evaluatie bij de inzet van de adviseur Seniorenhuisvesting.
- We benaderen senioren van 75+ actief.
- We gaan door met de verhuiscoach van de Provincie Gelderland.
- We evalueren de realisatie van de woonzorgzone Veldhuizen en we gebruiken de resultaten voor de woonzorgzone in Scherpenzeel die we in 2024 afronden.
- We versterken de samenwerking tussen ketenpartners waarmee Woonzorgzones gerealiseerd zijn en gaan worden.

Seniorenhuisvesting

In 2024 hebben we vanaf mei de functie van adviseur seniorenhuisvesting uitgebreid naar 1,88 FTE. Onze adviseurs seniorenhuisvesting hebben in 2024 195 huisbezoeken afgelegd. Hiermee is de doelstelling voor dit jaar behaald. Deze lag tussen de 175 en 200 stuks. In 75% (131x) van deze bezoeken blijkt dat de bewoner niet geschikt meer woont. Bijna de helft van deze mensen wil verhuizen naar een geschikte woning. In 2024 is dit 39 keer gelukt met ondersteuning van de adviseurs.

De ondersteunende instrumenten die door de adviseurs ingezet kunnen worden blijken van toegevoegde waarde. Het "meenemen" van de huur en bemiddeling bij toewijzing zijn de meest ingezette instrumenten. Het blijkt dat de procedure van het instrument "mutatie light" aangepast moet worden om een betere controle te hebben over de kosten van dit instrument. De Evaluatie is uitgevoerd. Voorstel is om het "seniorenbeleid" vanuit de pilotfase om te zetten naar "going concern". In januari 2025 zal hier een besluit over worden genomen.

Senioren van 75+

Momenteel hebben wij ongeveer 20% van de 75+ ers benaderd. Hierbij lopen we achter op de doelstelling om dit binnen 4 jaar gereed te hebben. Aanleiding is dat er veel huisbezoeken worden uitgevoerd na signalen vanuit partners of de interne organisatie. Hierdoor zijn agenda's snel gevuld. We verwachten dat de achterstand in 2025 wordt ingelopen door een gerichte aanpak en verbeterde screening op urgentie voorafgaand aan de gesprekken.

Provinciale verhuiscoach

Lopende het jaar bleek dat de meerwaarde van de provinciale verhuiscoach beperkt was. Onze pilot was breed uitgewerkt en kwam snel op stoom. Ondersteuning op inhoud was hierdoor niet of nauwelijks nodig. Hierom is besloten om de samenwerking af te bouwen. Huurders behielden wel de mogelijkheid om aanspraak te maken op de provinciale verhuiskostenvergoeding.

Evaluatie woonzorgzone Veldhuizen

Met de realisatie van Loevestein gebouw 3 in 2023 realiseerden we de woonzorgzone in Veldhuizen. De evaluatie hiervan is uitgevoerd. Belangrijkste conclusies hiervan zijn:

- De gemeenschappelijke ruimte én de activiteiten die georganiseerd worden bij het woonzorgcomplex zijn van grote waarde voor de bewoners van het complex. Er ontstaat op deze wijze een "community" die het welzijn van de bewoners positief beïnvloed;
- Behoud de flexibiliteit op het gebied van de bestemming van de complexen, zodat de zorgwoningen ook als "reguliere woningen" verhuurd kunnen worden;
- Betrek bij de ontwikkeling van zorgwoningen in een eerder stadium de zorgpartner om specifieke zorgwensen t.a.v. de woning te borgen bij de realisatie.

Deze conclusies worden meegenomen in de realisatie van toekomstige woonzorgzones. Om het functioneren van het woonzorggebouw goed te kunnen beoordelen is een langere tijd nodig. Pas na enkele jaren kan beoordeeld worden of de "community" tot wasdom is gekomen.

Versterking samenwerking ketenpartners

Buiten het intensiveren van de contacten met onze bestaande ketenpartners, nemen we deel aan diverse platforms en netwerken. Deelname aan de coalitie Vitale Gelderse Vallei is hier slechts een voorbeeld van.

Woonzorgzones

Met de oplevering van het complex aan de Dorpsstraat is de woonzorgzone voor Scherpenzeel afgerond. We hebben hier nu woningen die de hele wooncarrière aansluiten bij de woonbehoeften van de huurder.

Op het World Food Centre is gestart met de bouw van 88 woningen. 24 van deze woningen worden zorgwoningen voor mensen met een vorm van autisme. Door het type zorg dat hier verleend wordt beschouwen we dit niet als de realisatie van een woonzorgzone. Maar we voegen hiermee wel een nieuwe zorgverlener toe en een mooie vorm van zelfstandig wonen met begeleiding voor een groeiende groep van zorgvragers.

Scootmobielstallingen

Steeds meer huurders maken gebruik van een scootmobiel of driewiel fiets om mobiel te blijven. We gaven ongeveer € 176.000 uit om stallingen te maken of aan te passen bij onder andere Leeuwenhorst, Notaris Fischerstraat, Karel Doormanstraat, Patrijsplein, Bellevue, Bellefleur, Veldboeket, Westhoffhuis, Cornelia en Dr. A. Kuyperstraat.

Woningtoewijzing

Naast de directe verhuur aan zorg- en welzijnsorganisaties heeft Woonstede ook afspraken op het gebied van voordrachtrecht. Dit recht kende 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.

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 Schoorteenplein 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/Dorpsstraat Scherpenzeel	Experiment Weijdelaer	48
	Totaal	839

Tabel 15 Overzicht woningen met voordrachtsrecht

Toegankelijkheid

Van de totale portefeuille is vijftig procent een nultredenwoning. We hanteren hierbij de definitie nultredenwoningen van de Autoriteit woningcorporaties.

Hieronder staat hoeveel woningen we hebben (A) voor verschillende doelgroepen en de toewijzingen aan die doelgroepen in 2024 (B). Zie Bijlage 1 voor een uitsplitsing naar gemeente. We wezen in 2024 226 nultredenwoningen toe aan 55+'ers. Daarvan waren er 54 woningen met zorg.

Totaal Woonstede			
A	Soort woning	Jaar 2024	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	5.576	2.244
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Verhuringen 2024
	Specifieke doelgroepen	2.537	226
	Aangepaste woning	25	8

Tabel 16 Beschikbaarheid en toewijzingen specifieke doelgroepen

4. Bouwen aan duurzame en kwalitatief goede woningen

4.1 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 verbeteren 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

Om deze ambities te bereiken streefden we in 2024 de volgende doelstellingen na:

- We betrekken huurders nog beter bij de planvorming van o.a. groot onderhoud;
- We werken aan het (volgens de Nationale Prestatieafspraken, tot en met 2028) uitfaseren van woningen met een EFG-label;
- We vervangen bij 500 woningen één of meer kozijnen met enkel glas;
- Aanvullen jaarresultaat zonnepanelen, isolatie, aansluitingen warmtenet. Plus benchmark / stand van zaken energielabels en aantallen aardgasloos;
- We schetsen onze duurzaamheidskoers tot en met 2030 (wat gaan we waar en wanneer doen?);
- We maken op verzoek van de huurder of bij mutatie de woning geschikt voor aardgasloos koken. In 2024 verwachten we tussen de 500 en 800 woningen op te pakken;
- We actualiseren voor alle complexen het complexbeheerplan;
- We ronden de haalbaarheidsfase voor een pilot circulair bouwen af (Tooroplaan);
- We inventariseren en onderzoeken verschillende mogelijkheden om CO₂-neutraal te bouwen en te onderhouden;
- We starten een pilot afkoppeling hemelwaterafvoer;
- We onderzoeken en vergroenen tuinen van huurders in de wijk Veldhuizen;
- We oriënteren ons op de mogelijkheden om in woongebouwen met gespikkeld bezit te verduurzamen.

Participatie bij onderhoud.

Het betrekken van bewoners is continu onderdeel van planvorming en projectmanagement. Met de uitkomsten van luisterpanels en klantreizen verbeteren we de kwaliteit van de vastgoedprojecten. In alle projectteams nemen adviseurs communicatie en/of adviseurs participatie deel om het klantperspectief permanent in beeld te hebben. Met een afvaardiging van de Huurdersbond bespreken we

elke zes tot acht weken de voortgang van lopende onderhoudsprojecten. In dit overleg zoomen wij specifiek in op participatie en communicatie binnen de projecten.

De procesoptimalisatie van planmatig onderhoud leidt op korte termijn tot een geïntensiverde nazorgperiode waarin de klantwaardering en samenwerking met ketenpartners meer centraal staan dan voorheen. Ervaringen leiden vervolgens tot procesoptimalisatie.

Complexbeheerplannen

In 2024 hebben vonden complexsessies plaats en stelden we complexbeheerplannen op. We beschrijven daarin het beleid van alle specifieke complexen.

Uitfaseren slechtste energielabels

We werken volgens de Nationale Prestatieafspraken tot en met 2028 aan het uitfaseren van woningen met een EFG-label. In 2024 hadden 363 woningen een EFG-label. Per januari 2025 zijn dat er nog 156. Dat resultaat bereikten we door het verduurzamen van woningen, het slopen van de woningen in de Wethoudersbuurt en de actualisatie van software. De energielabels van de duurzaamheidsprojecten van 2024 zijn nog niet afgemeld. We verwachten dat we in de komende jaren het aantal EFG-labels zo terug te brengen dat we alleen de woningen met een monumentstatus en eventuele in VvE's overhouden. Voorwaarde om deze planning te halen is de instemming van de bewoners.

Enkel glas

We vervangen bij 500 woningen één of meer kozijnen met enkel glas. In 2024 vervingen we bij 201 woningen enkel glas voor dubbel glas vervingen en bij nog eens 58 woningen vervingen we zowel de kozijnen als het glas. In 2024 inventariseerden we welke woningen nog enkel glas hebben. In 2025 starten we met vervanging daarvan.

Gasloze woningen en zonnepanelen

We maken op verzoek van de huurder of bij mutatie de woning geschikt voor aardgasloos koken. In 2024 verwachtten we tussen de 500 en 800 woningen op te pakken. We plaatsten ruim 200 perilex aansluitingen bij mutatie en vervingen ruim honderd gasaansluitingen door perilex op verzoek van huurders. Dat is minder dan verwacht, want bij het projectmatig gasloos maken van woningen worden we geconfronteerd met gedwongen uitstel vanwege de overbelasting van het elektriciteitsnetwerk. Door de sloop van de woningen in de Wethoudersbuurt hebben we 108 gasaansluitingen minder. Daar komen gasloze woningen voor terug. We hebben nu 6481 woningen die gasloos worden verwarmd. Dat zijn er 546 meer dan vorig jaar: 4000 zijn er aangesloten op het warmtenet en 334 hebben een warmtepomp. De toename realiseerden we door nieuwbouw. In totaal is 40% van de woningen voor warmtelevering niet meer afhankelijk van gas. Honderd procent gasloos is 23,3% van alle woningen.

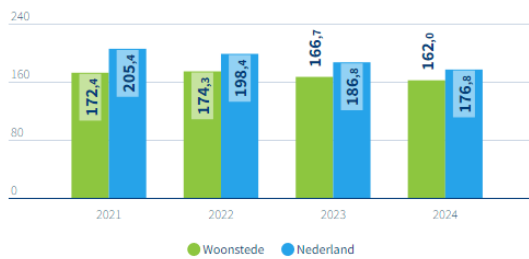
In 2024 plaatsten we met nieuwbouw en renovatie op 225 woningen zonnepanelen. In totaal gebruikt nu 30 procent van de woningen zonne-energie.

Duurzaamheid

Onze visie op duurzaamheid en de koers tot 2030 ronden we begin 2025 af. We kunnen dan ook beter de CO₂-reductie in beeld brengen.

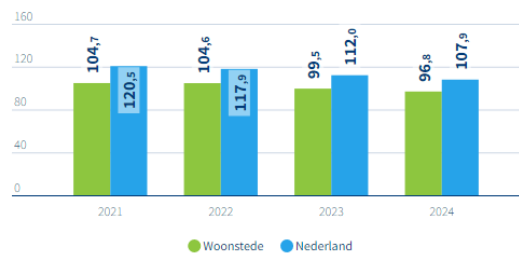
Het aandeel woningen met een A-label steeg gestaag van 48% naar 55%. Dat geldt ook voor het aandeel groene labels (A t/m C): van 91% naar 94%. Langzaam maar zeker daalt ons primair fossiel energieverbruik (EP2). De Energetische Prestatie is het primair fossiel energieverbruik (EP2). De Energetische Prestatie wordt uitgedrukt in kWh/m²/jaar, net zoals de voormalige Energie Index, maar is vooral gebaseerd op verminderde energie-uitstoot.

Primair fossiel energiegebruik (EP2) kWh/m²



Bron: Shaere | 2021 - 2024

Gemiddelde warmtevraag kWh/m²



Bron: Shaere | 2021 - 2024

Figuur 2 Vergelijking van EP2 en de gemiddelde warmtevraag tussen Woonstede en de sector.

Pilot circulair bouwen

We ronden de haalbaarheidsfase voor een pilot circulair bouwen af (Tooroplaan). We focussen ons met bio-based woningen vooralsnog op de nieuwbouw van flexwoningen en het na-isoleren van daken van bestaande woningen. Aanbestedingen voor de (bio-based) flexwoningen zijn voor Groenendaal en het Somaterrein uitgezet. We zijn in gesprek met de gemeentes over de locatie Ravelijn en Tulpenhof in Scherpenzeel. De planning is om in 2025 twaalf daken in de wijk Indische Buurt bio-based te isoleren. We onderzoeken hoe we bio based kunnen ontwikkelen en bouwen. Concreet onderzoeken we dit voor het project aan de Beatrixlaan.

CO2-neutraal bouwen

We inventariseren en onderzoeken verschillende mogelijkheden om CO2-neutraal te bouwen en te onderhouden. Dat kost tijd en moeite. Om te beginnen hebben we de applicatie PIEN van Republiq geïmplementeerd. Daarmee maken we de CO2-reductie als effect van onze inspanningen meetbaar. We werken nu aan (meerjaren)scenario's om onze keuzes te onderbouwen.

Afkoppelen hemelwaterafvoer

We starten een pilot afkoppeling hemelwaterafvoer. Dat klinkt eenvoudig, maar in de praktijk kost het tijd om tot uitvoering te komen. We hebben tien middelhoogbouwcomplexen in Veldhuizen op het oog om af te koppelen van de hemelwaterafvoer. Wat de afkoppeling hemelwaterafvoer betekent voor de (directe) omgeving onderzoeken studenten van Hogeschool Van Hall Larenstein en het Waterschap Vallei & Veluwe.

Vergroenen tuinen Veldhuizen

We onderzochten het vergroenen van tuinen in de wijk Veldhuizen. Met de bewoners besloten we prioriteit te geven aan andere activiteiten in de wijk. Vergroenen is daarmee niet van onze radar. Wij denken dat groen namelijk bijdraagt aan welzijn. We werken met Werkkracht Ede aan mogelijkheden om het vergroenen en onderhouden van tuinen samen met andere partners in een van de wijken op te starten.

Verduurzamen gespikkeld bezit

De verduurzaming van VvE's bleek uitdagend het 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. We oriënteren ons op de mogelijkheden om in woongebouwen met gespikkeld bezit te verduurzamen. We ondernamen nog geen concrete stappen.

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.

De betonconsoles 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 dat het kathodisch beschermingssysteem bij drie hoogbouwflats onvoldoende werkt. In 2024 voerden we aanvullende onderzoeken uit bij de drie hoogbouwflats en startten we met het opstellen van een plan van aanpak voor herstel. In 2025 starten we met de herstelmaatregelen bij het complex Bellefleur.

We saneren asbest tijdens het planmatig en dagelijks onderhoud en de verduurzaming van woningen. We doen dat bij de elementen die we onderhouden. Risicovolle toepassingen van asbest verwijderen wij direct. 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 2024 voldoet 55 % van de portefeuille aan deze doelstelling.

Begin 2023 zetten we samen met onze adviseur en uitvoerende partners alle uitgangspunten voor vluchtveilige woningen op een rij. Daarna startten we halverwege 2023 met de voorbereiding en uitvoering. De doelstelling om alle woningen vluchtveilig te maken bij brand realiseren we eind 2025. In 2024 hebben we bij 807 woningen de brandveiligheid verbeterd en verstrekten we voor 444 woningen de opdracht. De uitvoering voor deze woningen start in 2025.

Woningkwaliteit

KWH doet een jaarlijkse steekproef naar de ervaren woningkwaliteit. Ons doel is een score van 7,5. 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 7,11 ten opzichte van 6,87 in Nederland. In onderstaande figuur is de spreiding van de door huurders gegeven cijfers te zien. Daarin is te zien dat Woonstede in vergelijking met de sector hoger wordt beoordeeld in de deelscore 8 tot en met 10. In de deelscore 1 tot en met 5 en 6 & 7 scoort Woonstede lager. Wat dus positieve scores zijn.

Ervaren woningkwaliteit score

7,11

Woonstede

6,87

Nederland



Bron: Aedes-benchmark | 2024

Spreiding score ervaren kwaliteit woning

Woonstede



Nederland



0% 20% 40% 60% 80% 100%

● 1 tot en met 5 ● 6 en 7 ● 8 tot en met 10

Bron: Aedes-benchmark | 2024

Figuur 3 Vergelijking ervaren woningkwaliteit Woonstede met Nederland

4.2 Onderhoud en investeringen

In 2024 hebben we veel aandacht gehad voor het onderhoud. We analyseerden onder andere de onderhoudsprocessen, de totstandkoming van de begroting en de gewenste informatievoorziening. Dit leverde ons goede inzichten op in de werkwijze die we hanteerden en de wensen die we hadden om tot verbetering te komen.

Aan de hand hiervan verbeterden we de planning van het planmatig onderhoud en de kwalitatieve verbeteringen van de woningen. Ook maakten we met de aannemers voor het dagelijks onderhoud nieuwe afspraken en herijkten we het prijzenboek. Hierdoor hebben we meer grip gekregen op de kwaliteit en de kosten van de onderhoudswerkzaamheden.

In 2025 gaan we verder met de ingezette verbeterlagen. De inrichting van de nieuwe ERP ondersteunt ons hierbij. We gaan onder andere meer gebruik maken van data-analyses voor een betere voorspelbaarheid van het benodigde onderhoud. Dit koppelen we aan de informatie die we krijgen uit de continue conditiemeting van onze complexen. We zijn hiermee beter in staat het benodigde onderhoud te begroten en te plannen en de kwaliteit van de woningen op peil te houden.

Bij de inrichting van de nieuwe ERP maken we gebruik van de mogelijkheid om verplichtingen vroegtijdig te registreren. Hierdoor hebben we eerder zicht op de kostenontwikkeling ten opzichte van de begroting. Dit maakt dat we vlotter de afwijkingen kunnen analyseren en kunnen bijsturen als dat wenselijk is.

In 2024 zijn onze onderhoudslasten als volgt:

Omschrijving	€ * 1.000
Planmatig en groot onderhoud	23.000
Mutatieonderhoud	3.600
Overig dagelijks onderhoud	3.900
Totaal	30.500
Begroot	30.000

Tabel 17 Verdeling onderhoudslasten 2024

In totaal hebben we een overschrijding ten opzichte van de begroting van een half miljoen euro. Deze overschrijding is vooral het gevolg van hogere kosten voor mutatieonderhoud. In 2024 hadden we meer dan andere jaren opzeggingen van woningen die langjarig door dezelfde huurder zijn bewoond. Bij deze woningen waren verdergaande maatregelen nodig om ze weer op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Verder hadden we te maken met het herstellen van zelf aangebrachte voorzieningen bij de opgezegde woningen. Deze voorzieningen voldoen in een aantal gevallen niet aan de uitgangspunten van heel en veilig.

Compensatie van deze meerkosten zagen we in het planmatig onderhoud. We hebben minder uitgegeven aan het vervangen van cv-installaties. Een project voor planmatig onderhoud hebben gesplitst in twee fases, waarbij we de tweede fase in 2025 uitvoeren. In 2024 hebben we onder meer planmatig onderhoud uitgevoerd in de Staatsliedenbuurt in Lunteren, de Indische Buurt in Ede, aan de Langenhorst in Ede en aan de Halder en de Oostenrijkse appartementen in Bennekom. Bij deze projecten hebben we veelal tegelijkertijd verbeteringen in de complexen aangebracht in het kader van duurzaamheid.

Dit brengt ons bij het overzicht van de uitgevoerde verbeteringen in 2024. Op totaalniveau zijn deze als volgt:

Omschrijving	€ * 1.000
Dagelijks onderhoud	400
Veiligheid	3.000
Kwaliteit	17.900
Energietransitie en milieu	2.800
Totaal	24.100
Begroot	36.600

Tabel 18 Uitgevoerde verbeteringen 2024

De onderschijding van de begroting van de verbeteringen kent twee belangrijke oorzaken. De eerste is dat het onderzoeken van potentiële brandveiligheidsrisico's meer tijd kostte dan we vooraf hadden gedacht. Hierdoor startten we pas medio 2024 met de daadwerkelijke uitvoering. In 2025 ronden we de werkzaamheden in de resterende complexen af.

De tweede oorzaak is dat we minder hebben besteed aan energietransitie en milieu. De begrote aanleg op een deel van onze grondgebonden woningen hebben we voorlopig stopgezet vanwege wijzigingen in de wet- en regelgeving. Verder hadden we de eerste fase van het aardgasvrij maken van enkele wijken begroot. Gebleken is dat we meer tijd nodig hebben voor de voorbereiding en het participatieproces. Deze eerste fase schuift nu door naar 2025.

De verbeteringen die we hebben uitgevoerd hebben betreffen vooral de verduurzaming van woningen in De Maatjes in Scherpenzeel, de Staatsliedenbuurt in Lunteren, de Indische Buurt in Ede en het groot onderhoudproject in Otterlo.

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

5.1 Een sterke organisatie

Onze langetermijnambitie: onze medewerkers waarderen het werken bij Woonstede met een 8.

Om deze ambitie te bereiken streefden we in 2024 de volgende doelstellingen na:

- In 2024 groeit de organisatie mee met onze ambities.
- We ronden het leiderschapstraject met Nolost af.
- We hebben afdelingsplannen die moeten zorgen voor realistische resultaten en grip op werkdruk.
- We verbeteren de secundaire arbeidsvoorwaarden en regelingen van medewerkers.
- We geven de leerlijnen verder vorm.
- Er is een begrote formatie van 173 fte
- We verkennen verdere samenwerking in de regio Foodvalley.
- We evalueren de pilot gebiedsgericht werken Veldhuizen.
- We ronden onze rebranding af (identiteit en huisstijl).

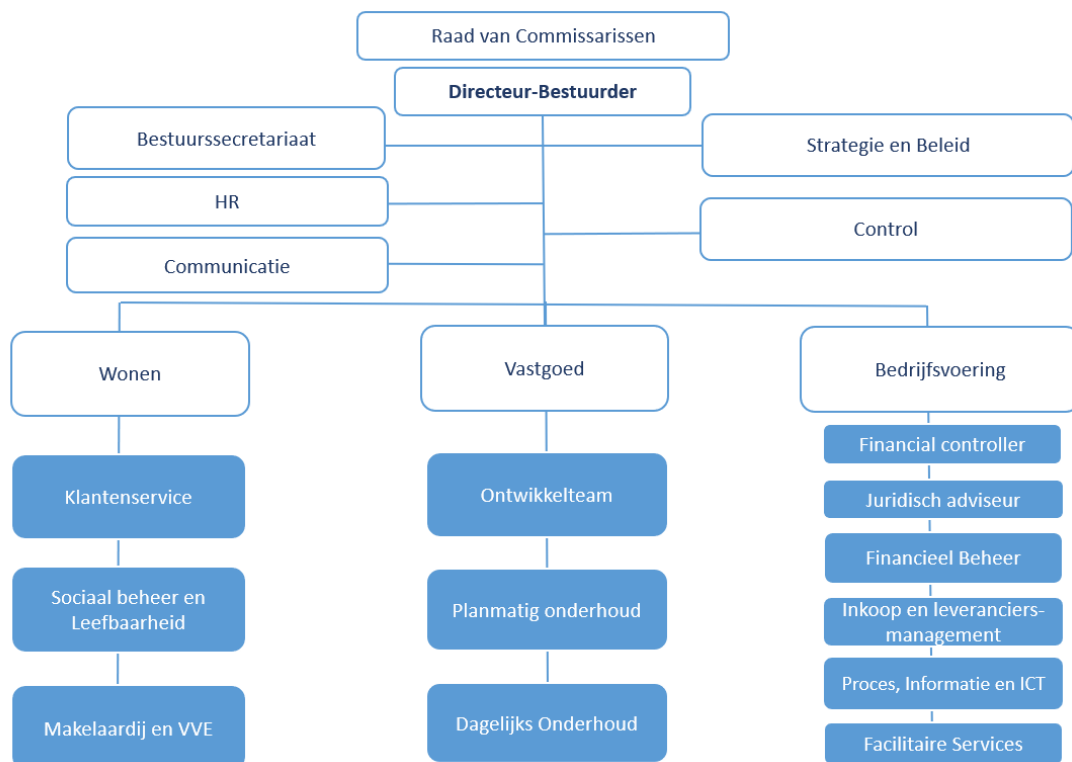
Organisatiestructuur

De organisatiestructuur staat als een huis. Eind 2024 waren ook alle functies ingevuld, op de Teammanager Dagelijks Onderhoud na. Dit jaar zijn na een lange zoektocht de leidinggevende posities ingevuld bij de teams Planmatig Onderhoud en Proces, Informatie en ICT. In 2025 gaan we onderzoeken of we naast hiërarchisch leidinggeven ook meer met functionele aansturing gaan werken.

Organogram Woonstede

Realistische resultaten en grip op werkdruk

De afdelingen hanteren plannen waarin de doelen van het jaarplan zijn verwerkt. De tussentijdse rapportages en tertiaalrapportages geven inzicht in de resultaten. Voor het ERP project is een capaciteitsplanning gemaakt en zijn er afspraken gemaakt over de achtervang (externe inhuur, opvang intern). Ook is besloten geen andere nieuwe ontwikkelingen op te starten in 2025.



Worldclass Workplace

In april 2024 reikte Effectory het Worldclass Workplace award aan ons uit. Van alle woningcorporaties scoorden we het beste in het medewerkers onderzoek. We zijn hier heel erg blij mee. Effectory denkt dat organisaties waar medewerkers gewaardeerd worden beter presteren. Wij zijn blij dat medewerkers graag bij Woonstede werken. Het label is niet te koop en is gebaseerd op de feedback van medewerkers.

Secundaire arbeidsvoorwaarden

In 2024 zijn we op zoek gegaan naar een externe partij, die de wachtdienst van onze collega's overneemt. Die is gevonden in Herstelpartners. Een aantal collega's blijven als achterwacht actief.

We hebben de verschillende inhuurconstructies van externe deskundigen in kaart gebracht, de risico's besproken en het inhuurbeleid aangescherpt. Ons parkeer- en wagenparkbeleid is aangepast naar de actuele situatie. Er is nu meer duidelijkheid over welke functie een auto of bus kan gebruiken. Ook zijn er voldoende poolauto's aangeschaft. Het parkeren blijft een punt van aandacht, omdat er te weinig parkeerruimte is.

De Risico-Inventarisatie en Evaluatie is door onze preventiemedewerker geactualiseerd. De uitvoering van het daarbij behorende plan van aanpak is opgestart en loopt komende jaren door.

Het crisisteam heeft onder begeleiding de werkwijze aangescherpt. De taakverdeling is nu duidelijker en de crisissruimte is ingericht. Na een crisis is het crisisprotocol aan de praktijk getoetst en aangescherpt.

Opleiding, loopbaanontwikkeling, deskundigheidsbevordering

In juni hebben we voor het eerst een educatieve dag georganiseerd voor alle medewerkers. Stakeholders leidden diverse workshops en vertelden over hun werk. Ook gingen we aan de slag met het leuker maken van ons werk.

Medewerkers hebben diverse functie gerelateerde opleidingen gevolgd. Meerdere collega's verdiepen zich in hoe ze AI goed kunnen inzetten. Naast het reguliere scholingsbudget hebben medewerkers vanuit de cao ook een eigen loopbaan ontwikkelingsbudget van €900 per jaar bij een fulltime dienstverband. In 2024 is er goed gebruik gemaakt van dit budget en is er in het totaal €41.056 besteed aan loopbaanontwikkeling.

We zijn een samenwerking met LTP aangegaan en bieden we medewerkers die een ontwikkelstap willen maken op een laagdrempelige manier een digitaal ontwikkel assessment aan. De eerste geluiden zijn zeer positief. Bij de klantenservice werken we met drie leerlijnen. In 2024 zijn we gestart met het ontwikkelen van nieuwe leerlijnen: voor de Opzichters Dagelijks Onderhoud, de Opzichters Planmatig Onderhoud en de Allround vakmannen. Ook is er de veiligheidsmatrix geactualiseerd, waarin staat wie welke trainingen en opleidingen en certificaten moet hebben om veilig te kunnen werken. De leerlijnen en matrix zijn opgesteld in afstemming met de Corporatie Academie. De inrichting van de academie voor deze leerlijnen en de ontwikkeling van andere leerlijnen volgt in 2025.

Gebiedsgericht werken

We evalueerden eind 2024 de pilot gebiedsgericht werken. De ervaringen en inzichten geven aanleiding om deze samenwerkingsvorm verder te verkennen maar wel in een aangepaste vorm. In 2025 gaan we dit verder vormgeven en bepalen we of en op welke wijze we ook in andere wijken een gebiedsgerichte aanpak initiëren. In afwachting hiervan continueren we de gebiedsgerichte samenwerking Ede Veldhuizen voorlopig.

Leiderschapstraject

In 2024 startten we ons leiderschapstraject op onder leiding van Nolost. Afronding in 2024 bleek niet haalbaar. We startten later op en ondervonden dat de combinatie met het ERP traject te veel beslag op agenda's legt. Daarom kozen we ervoor om het leiderschapstraject over een langere periode uit te smeren. In 2024 hebben we dag 1 (van 5) doorlopen. In 2025 starten we met de intervisie die hierbij hoort en verwachten we dag 2, 3 en 4 en intervisie dag 2, 3 en 4 te doorlopen. De afronding van het gehele leiderschapstraject verwachten we in 2026.

Rebranding

In mei stelden we onze hernieuwde identiteit vast. Dit was de basis voor het cultuurtraject met Nolost en de basis voor onze nieuwe huisstijl. Eind mei presenteerden we tijdens een medewerkersbijeenkomst het nieuwe logo en kleuren. Daarna ontwierpen we nieuwe middelen samen met verschillende teams die ermee (gaan) werken. Als voorbeeld legden we nieuwe bedrijfskleding voor aan de teams die deze dragen en lieten ontwerpen van bedrijfsvervoer zien aan de teams die erin rijden. Sinds 8 oktober is de nieuwe huisstijl gelanceerd: we zien er anders uit.

Verzuim

Over het hele jaar was het verzuimpercentage 3,7%. Dit is historisch laag. Van deze medewerkers was 36% korter dan 6 weken en 64% tussen de 6 weken en 1 jaar deels of helemaal afwezig door ziekte. Er waren geen medewerkers langer dan 1 jaar ziek.

Periodiek Medisch Onderzoek

Begin 2024 hebben alle medewerkers de gelegenheid gehad om deel te nemen aan een Periodiek Medisch Onderzoek. Het onderzoek werd door de organisatie van de bedrijfsarts uitgevoerd en 75 medewerkers hebben hieraan deelgenomen. Naast het PMO hebben alle vaklieden een gehoortest gehad. Zij hebben gehoorplastieken voor hun werkzaamheden. Medewerkers, die met stoffen in aanraking komen of in het verleden zijn geweest, hebben een longfunctietest gehad. De adviezen uit het PMO zijn met het MT en de OR gedeeld.

Ontwikkeling formatie

Dit jaar zijn er 27 nieuwe collega's in dienst gekomen. We hebben van 12 collega's afscheid genomen. De organisatie is gegroeid naar 165,5 fte eind 2024. Dit is ruim binnen de begroting van 173 fte. Van alle mensen die voor Woonstede werken is 90% in dienst en 10% is een tijdelijke inleenkracht. Er hebben dit jaar 3 studenten stage bij ons gelopen, 1 ervan was in december nog bezig met de stage en 1 stagiair is na de stage in dienst getreden.

	Aantal	Fte
Medewerkers	176	165,5
Extern deskundigen	27	18,3
Stagiaires	1	1,00

Tabel 19 Inleenkrachten versus eigen personeel, december 2024

Eén van de nieuwe kernwaarden van Woonstede is groei. Medewerkers krijgen bij Woonstede kansen om te groeien in hun werk. Door opleidingen te volgen en werkervaring op te doen. Bij 11 medewerkers heeft dit geleid tot doorstroom naar een andere naastgelegen of hogere functie.

	Aantal
Instroom medewerkers	27
Doorstroom medewerkers	11
Uitstroom medewerkers	12

Tabel 20 In- doorstroom en uitstroom van medewerkers in 2024

Participatiewet

We hebben twee medewerkers in dienst uit het doelgroepenregister van het UWV en twee volledig afgekeurde medewerkers die ondanks de arbeidsbeperking een aantal uur bij ons werkt. Afgelopen zomer hebben van één arbeidsongeschikte medewerker afscheid genomen.

Integriteit, ongewenste omgangsvormen en vertrouwenspersoon

De twee interne en de externe vertrouwenspersoon 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 afstemmen en leren bestaat uit tien mensen. De vertrouwenspersonen hebben afgelopen jaar zeven keer voorlichting gegeven over het voorkomen van integriteitsschendingen en ongewenste omgangsvormen, informatie over de regelingen en het werk van de vertrouwenspersonen. Dit hebben ze bij het introductieprogramma van nieuwe medewerkers gedaan.

Er zijn in 2024 geen formele klachten en/of meldingen ingediend. Er is één gesprek gevoerd over een (mogelijke) integriteitsschending. Dit heeft niet geleid tot een melding. Daarnaast zijn er meerdere gesprekken gevoerd met twee medewerkers die behoefte hadden aan een luisterend oor, opvang, advies of ondersteuning binnen de regeling Ongewenste omgangsvormen.

Er zijn in oktober door het MT signalen ontvangen over grensoverschrijdend gedrag door een collega. Na onderzoek bleek het te gaan om structureel gedrag. Daarom heeft het MT besloten om de desbetreffende medewerker te schorsen en zijn zij met de medewerker in gesprek gegaan over de beëindiging van de arbeidsovereenkomst. De vertrouwenspersonen zijn blij dat het MT de signalen serieus heeft genomen en met de manier waarop zij dit naar de overige medewerkers heeft gecommuniceerd.

Samenwerking corporaties Foodvalley

In de Foodvalley werken we samen met de corporaties Veenvesters, Rhenam, Idealis, De Woningstichting, Woningstichting Barneveld en Woningstichting Nijkerk. Afgelopen najaar stelden de bestuurders vast dat we meer gaan samenwerken met het sectorfonds FLOW. Dit heeft ertoe geleid dat de FLOW regio Foodvalley in januari 2025 van start is gegaan. De vindbaarheid van de gezamenlijke vacaturesite Jouwwoonbaan.nl is met de inzet van campagnes en google adds verbeterd. Zie voor meer informatie over de samenwerking in de Foodvalley bladzijde 41.

5.2 Processen en informatievoorziening

Onze langetermijnambities:

- We stroomlijnen en versimpelen bedrijfsprocessen;
- We besluiten en sturen bij op basis van actuele gegevens.

Om deze ambities te bereiken streefden we in 2024 de volgende doelstellingen na:

- We starten met de migratie van het ERP-systeem.
- We breiden het Woonstede-procesmodel uit. Primair vanuit het perspectief van de klantwens, maar in 2024 ook nadrukkelijk in verbinding met de ERP-migratie.
- We zetten meer in op informatietechnologie. Op basis van data-analyse kunnen we vroegtijdig binnen processen ingrijpen.
- Informatiebeveiliging Woonstede streeft naar een betrouwbare en veilige informatieomgeving. We werken aan de hand van de Baseline informatiebeveiliging woningcorporaties (BIC) 4.0 naar een gemiddelde volwassenheidsscore van een 2.8 voor alle vier de focusgebieden (organisatorisch, mensgericht, fysiek en technisch) voor eind 2024

Migratie ERP-systeem

Eind april 2024 is de overeenkomst met Aareon gesloten op basis van een uitgewerkt Projectplan. Gezien de omvang van het project zijn passende maatregelen genomen om de benodigde inzet te borgen. Het project is volgens deze planning gestart. De projectstart is goed verlopen, de inrichtingsfase is aan het einde van het jaar afgerond en begin december is de proefconversie voldoende succesvol uitgevoerd. Zowel inhoudelijk als qua voortgang verloopt het project naar wens. De brede vertegenwoordiging vanuit de organisatie, de strakke sturing vanuit het projectmanagement, de genomen maatregelen op het gebied van Quality Assurance en brede ondersteuning van Functioneel Beheer vormen daarin belangrijke succesfactoren.

Woonstede-procesmodel

De analyse van de vastgoedprocessen is in de eerste helft van 2024 afgerond en de bevindingen zijn opgenomen in een nog vast te stellen verbeterplan. Vanuit deze analyse is een aparte projectopdracht geformuleerd voor de projectadministratie (te hanteren voor planmatig onderhoud en nieuwbouw). In gezamenlijkheid met Business Control en het projectmanagement van ERP is een procesmodel opgesteld. Het identificeren en beschrijven van de belangrijkste operationele (fraude)risico's en bijpassende beheersmaatregelen maakt onderdeel uit van dit model. We werken in de loop van het eerste kwartaal van 2025 de eerste processen aan de hand van dit procesmodel uit.

Informatietechnologie

Na een zorgvuldige afweging en brede verkenning heeft Woonstede het besluit genomen voor de Business Intelligence oplossing van Aareon; Sonar. Tot en met de live-gang van het ERP-systeem (gepland 12 mei 2025) ligt de focus uitsluitend op het veiligstellen van de data die Woonstede operationeel gebruikt vanuit de oude BI-omgeving en werken we aan een adequate beheersstructuur van de nieuwe oplossing. Na de overstap op Tobias 365 stellen we een plan voor de verdere ingebruikname van Sonar.

Betrouwbare en veilige informatieomgeving

We werken aan de hand van de Baseline informatiebeveiliging woningcorporaties (BIC) 4.0 naar een gemiddelde volwassenheidsscore van een 2.8 voor alle vier de focusgebieden (organisatorisch, mensgericht, fysiek en technisch) voor eind 2024.

Begin 2024 is aan de hand van de BIC 4.0 door een externe auditor het volwassenheidsniveau bepaald. Aanvullend op de pen-test van 2023 is een securityscan op de Microsoft omgeving en Azure uitgevoerd. De bevindingen zijn vertaald naar actiepunten en opgenomen in een plan van aanpak dat doorloopt tot en met 2025. Het informatiebeveiligingsbeleid en het vastleggen van het beleid ten aanzien van fysieke en logische toegang is gerealiseerd. De prioriteiten met hoog risico uit de PEN-test en security-scan zijn opgelost en de actiepunten met prioriteit hoog uit de evaluatie van de BIC zijn opgepakt. Begin 2025 bepaalt een externe auditor opnieuw het volwassenheidsniveau aan de hand van BIC 4.0 en in het eerste kwartaal vindt een nieuwe PEN-test plaats.

5.3 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

Om deze ambities te bereiken streefden we in 2024 de volgende doelstellingen na:

- We stellen vroeg in het jaar een BAG jaaragenda vast en we maken de BAG's daarmee doelgerichter.
- We organiseren twee klantreizen waarmee de beleving en het perspectief van een huurder centraal worden gesteld.
- We organiseren vier luisterpanels.
- We versterken de relatie met stakeholders om gezamenlijk de huurder beter te kunnen bedienen.

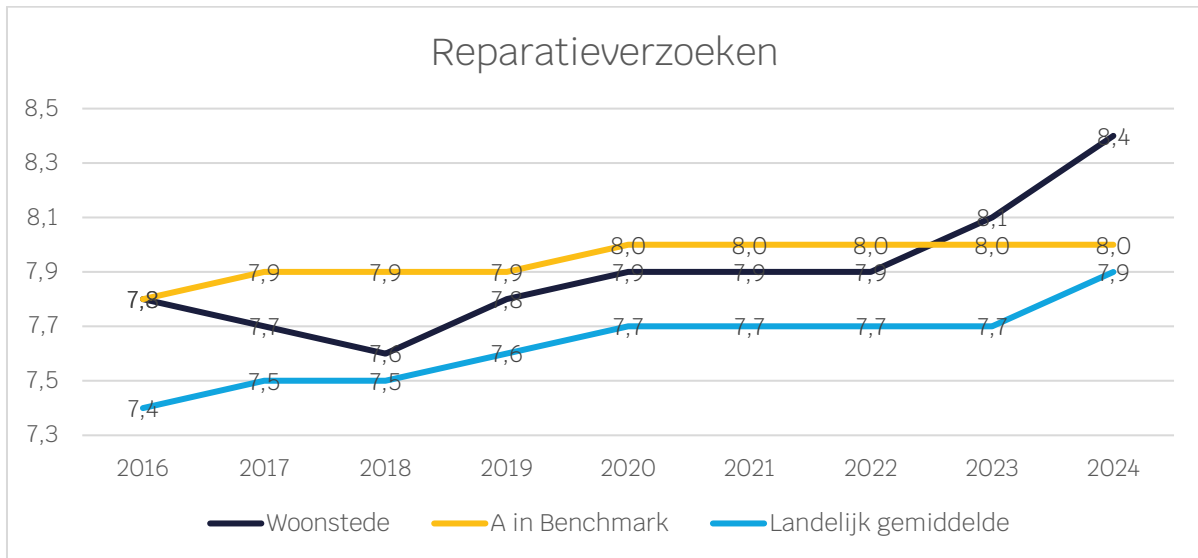
Luisterpanels, klantreizen en bewonersadviesgroepen

In 2024 organiseerden we twee luisterpanels: een voor nieuwe huurders in bestaande woningen en een luisterpanel voor de bewoners in de hoogbouwflats in Ede Zuid. Naar aanleiding van de uitkomsten van het luisterpanel nieuwe huurders startten we een bewonersadviesgroep op. Onder leiding van Luisterpunt werkten vier betrokken huurders en vier medewerkers aan de kansen om de klantreis van nieuwe huurders te verbeteren. De bewonersadviesgroep nieuwe huurders loopt door tot en met mei 2025. We verwachten dan een aantal concrete verbeteringen in het proces te hebben doorgevoerd die bijdragen aan een hogere klanttevredenheid. De uitkomsten van het luisterpanel HEZ gaven ons inzichten die bijdragen aan het programma Hart voor Hoogbouw Ede Zuid en de participatie met huurders. Deze inzichten zijn meegenomen in onze aanpak en in 2025 verwachten we vervolg te geven aan dit luisterpanel met een aanvullend luisterpanel. We deden in 2024 geen klantreizen.

De bewonersadviesgroepen Schoonmaak, Baron van Wassenaarpark en Ede Veldhuizen werkten in 2024 verder met ons samen aan verbeteringen. Bewonersadviesgroep Ede Veldhuizen is in 2024 afgerond toen de pilot gebiedsgericht werken afgerond werd.

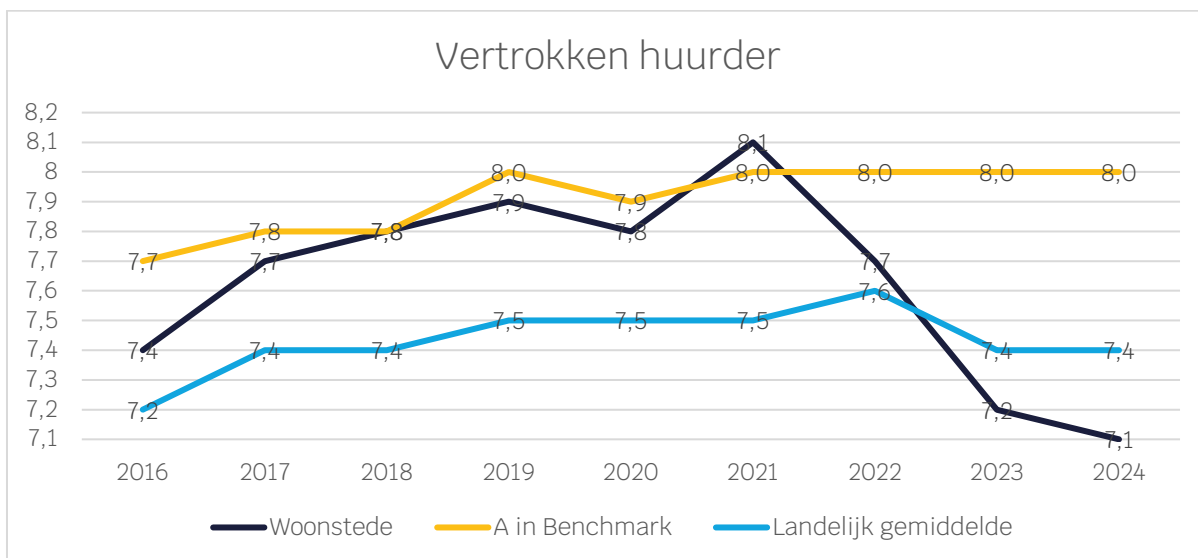
Klanttevredenheid

In ons ondernemingsplan stellen we onszelf het doel op het onderdeel klanttevredenheid een 8 te scoren.

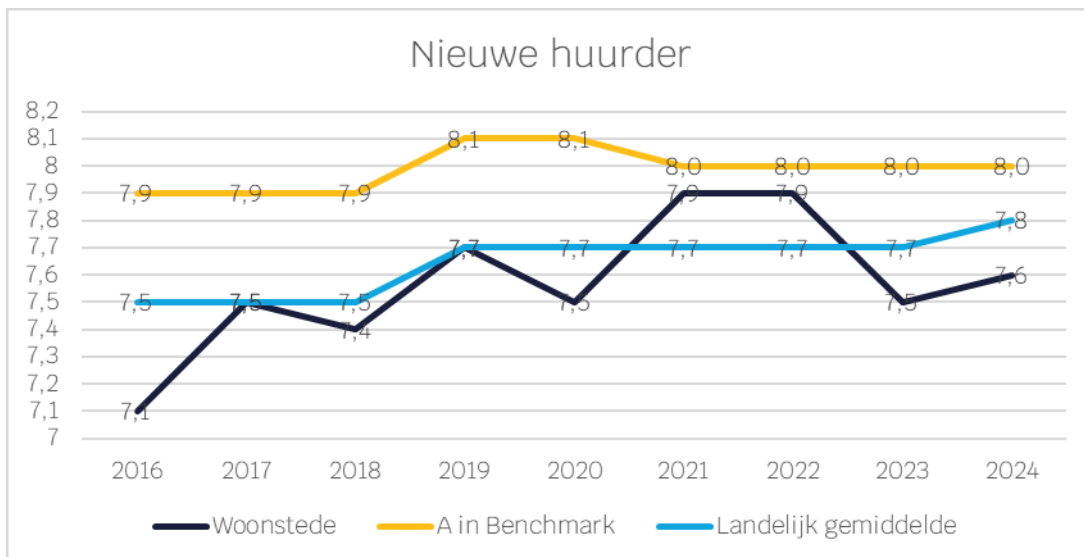


Figuur 4 Ontwikkeling van de KWH-score reparatieverzoeken 2016-2024

De tevredenheid van onze huurders over ons reparatieproces is voor het tweede achtereenvolgende jaar gestegen. Naast de nieuwe wijze van enquêteren, waar we in 2023 mee startten, zien we ook dat de procesverbeteringen op de afdeling vastgoed een duidelijke uitwerking hebben op huurdertevredenheid. Een betere communicatie (verwachtingen helder schetsen) en de snelle afhandeling van reparatieverzoeken zorgt ervoor dat huurders erg tevreden zijn.



Figuur 5 Ontwikkeling van de KWH-score vertrokken huurder 2016-2024



Figuur 6 Ontwikkeling van de KWH-score nieuwe huurder 2016-2024

De tevredenheid van onze vertrokken huurders nam verder af in 2024. De tevredenheid van nieuwe huurders nam weer wat toe t.o.v. het jaar ervoor maar blijft nog achter t.o.v. onze ambitie. We deden een pilot in Veldhuizen en bezochten nieuwe huurders acht weken na sleuteloverdracht persoonlijk. Deze aanpak, waarbij de klantreis geëvalueerd werd en openstaande vragen en/of opmerkingen gelijk werden afgehandeld leverde veel positieve feedback op.

Deze bevindingen en de analyse over de achterblijvende tevredenheid van vertrokken huurders maakten dat we een nieuwe werkwijze voor 2025 voorbereidden. In 2025 startten we met de aanpak van accountmanagement. Hierbij krijgt elke mutatie van opzegging tot en met twee maanden na sleuteloverdracht één vaste medewerker/aanspreekpunt. We verwachten dat hierdoor de communicatie verbeterd en huurders beter weten waar ze aan toe zijn. Daarnaast verwachten we dat de interne samenwerking met de mutatie opzichter sneller en soepeler verloopt waardoor er meer duidelijkheid komt voor zowel de vertrekkende als nieuwe huurder. We verwachten met deze aanpak te starten in het tweede kwartaal van 2025.

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 2024 hebben we 726 meldingen ontvangen. Dit is een forse daling vergeleken met het jaar ervoor, ruim 20% minder. Ruim 85 procent van deze meldingen van 2024 zijn klachten of uitingen van ontevredenheid over onze dienstverlening. De overige meldingen zijn complimenten en tips. We zijn tevreden over de afname van het aantal meldingen, het is een resultaat van de verbeteringen die we hebben doorgevoerd in 2023 en 2024 waarbij het beter informeren, sneller beantwoorden van vragen en het verbeteren van de samenwerking met onze partners centraal hebben gestaan.

Aantal ontvangen meldingen	726	Klachten per type	620
Klachten	620	Financieel Beheer	39
Complimenten	53	Installatie	114
Tips	53	<i>Bonarius</i>	53
		<i>Breman</i>	49
Complimenten per onderwerp	53	Klantenservice	18
Installaties	2	Medewerker Woonstede	10
Klantenservice	15	Mutatie	32
Onderhoudsproject	4	Nieuwbouw	15
Reparatie	19	Onderhoudsproject	115
Schoonmaak	1	Reparatie	184
Sociaal Beheer en Leefbaarheid	6	<i>DSDG</i>	6
Uitgifte energiebon	1	<i>Fides</i>	1
Overig	5	<i>Kreeft</i>	9
		<i>Prins</i>	5
Tips per onderwerp	53	<i>RRS</i>	17
Huuradministratie	4	<i>Zegers</i>	2
Installaties	4	Schoonmaak	23
Klantenservice	8	Sociaal Beheer en Leefbaarheid	31
Mutatie	1	Vraaggestuurd BKT	15
Nieuwbouw	1	ZAV	5
Onderhoudsproject	5	Overig	19
Reparatie	16		
Sociaal Beheer en Leefbaarheid	12		
Vraaggestuurd BKT	1		
ZAV	1		

Tabel 21 Overzicht klachten, tips en complimenten in 2024

Geschillen

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 2024 zijn er voor Woonstede veertien zaken aan de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied voorgelegd. Hieronder een overzicht.

Aard van de klacht	Ontvankelijk	Gegronnd Ongegrond gedeeltelijk afgerond
Groot onderhoud aan keuken	ja	gegrond
Vervuiling en stankoverlast vanuit afvoerkanaal burens	ja	niet ontvankelijk tijdens hoorzitting
Factuur oplevering woning	ja	overeenstemming tijdens hoorzitting
Overlastzaak wordt niet afgehandeld	ja	ongegronnd
Verkeerde toewijzing garage	ja	ongegronnd
Eindafrekening bij verlaten woning	ja	hoorzitting in 2025
Advies van eerder geschil wordt niet afgehandeld	ja	hoorzitting in 2025
Schimmelvorming in huis	nee	
Scheuren muur en kou in keuken	nee	
Bejegening door medewerker	nee	
Corporatie legt zaken op	nee	
Wateroverlast balkon wordt niet verholpen	nee	
Nieuw keukenblad niet goed gelijmd en daardoor vocht	nee	
Oplevering woning en onder andere stank zolder	nee	

Tabel 22 Voor Woonstede in 2024 behandelde geschillen door de GWV

5.4 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 maken. We beheeren 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 & Stakeholdermanagement. 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

Om deze ambitie te bereiken streefden we in 2024 de volgende doelstellingen na:

- We versterken de regionale samenwerking van de Foodvalley-corporaties door regionaal programmamanagement en thematische jaarplannen.
- We brengen de Welzijnstafel en de Stuurgroep Vallei Vitaal en Gezond zodanig met elkaar in contact dat de gezamenlijke focus op welzijn sterker wordt.
- We monitoren en evalueren prestaties van ketenpartners. Dit doen we op basis van een op te stellen toetsingskader (krijg je wat je hebt afgesproken, is het marktconform e.d.).
- We geven invulling aan aanbevelingen en uitkomsten uit het visitatietraject.

Samenwerking Woningcorporaties Foodvalley: samen sterk voor wonen

De corporaties in de regio Foodvalley werken samen om duurzame, goede én betaalbare woningen aan huurders en woningzoekenden in de regio Foodvalley te bieden. Samen kunnen we voorzien in de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in regio Foodvalley. We delen kennis en kunde en bundelen onze krachten. Dit gebeurt op verschillende niveaus binnen de organisaties en via verschillende vakgerelateerde teams. De directeur-bestuurder van Woonstede is op dit moment de voorzitter van deze samenwerking.

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

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

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

Verder zijn er deel-Initiatieven om personeel samen te werken op het gebied van ERP, projectontwikkelaars en controllers. In het derde kwartaal hebben alle deelnemende corporaties op medewerkersbijeenkomsten stilgestaan bij de regionale samenwerking.

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

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 elke zes weken agendaloos uit hoe we elkaar kunnen versterken in ons werk.

Stuurgroep Vallei Vitaal en Gezond

De Stuurgroep Vallei Vitaal en Gezond is omgevormd naar de Coalitie Vitale Gelderse Vallei. Deze coalitie 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. Woonstede is hierbij betrokken o.a. door deelname aan de werkgroep multiproblematiek. Deze werkgroep heeft tot doel om de gezondheid van kwetsbare inwoners met multiproblematiek te verbeteren door middel van samenwerking. Dit willen zij doen door het opstellen van een totaalaanpak waarbij gekeken wordt naar: (a) leefstijl/fysieke en mentale gezondheidsproblemen, (b) verslavingen en (c) sociale problemen. Met name bij de aanpak en signalering van deze sociale problemen, zijn wij van meerwaarde. De totaalaanpak wordt naar verwachting begin 2025 vastgesteld.

Huurdersorganisaties

Sinds de fusie met Plicht Getrouw hebben we twee huurdersorganisaties: Huurdersbond Ede e.o. en Huurdersorganisatie Bennekom. In 2024 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 2023;
- huuraanpassing 2024;
- jaarplan 2025 en de begroting van 2025 en verder;
- bod op de woonvisie en de prestatieafspraken;
- bewonersparticipatie.

De huurdersorganisaties gaven ons advies op het jaarplan/de begroting 2025 en de huuraanpassing van 2024. De huurdersorganisaties waren 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 2024 € 7.500 voor de kosten van hun werkzaamheden. Woonstede stelde een vergader- en kantooruimte aan de Nieuwe Maanderbuurtweg 160 te Ede ter beschikking. De huurwaarde hiervan was in 2024 € 14.672. Op basis van een vooraf besproken begroting ontving de Huurdersorganisatie Bennekom in 2024 € 5.689 voor de kosten die zij maakten voor hun werkzaamheden.

In oktober 2024 vergaderden de huurdersorganisaties en (een delegatie van de) Raad van Commissarissen. Er is onder andere gesproken over de kwaliteit van de samenwerking tussen de huurdersorganisaties en de directie en andere medewerkers van Woonstede. Verder blikten de Raad van Commissarissen en de huurdersorganisaties terug op het jaar 2024 en vooruit naar het jaar 2025. De huurdersorganisaties en de Raad van Commissarissen stonden tot slot stil bij de succesvolle ledenwervingsactie van 2024 en ontwikkelingen en wisselingen binnen het bestuur van de huurdersorganisaties.

Gemeenten

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

Prestatieafspraken

We hebben uitgebreide meerjarige prestatieafspraken die jaarlijks worden geactualiseerd (zie onze website www.woonstede.nl) 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.

We spreken zelf liever over samenwerkingsafspraken dan over prestatieafspraken. We leggen in meerjarige en jaarlijkse afspraken vast wie wanneer welke bijdrage levert in de gezamenlijk volkshuisvestelijke koers. We werken met een stoplichtenmodel om de afspraken te monitoren. Eventuele knelpunten in het nakomen van de afspraken zijn bijna altijd gelegen in personele en financiële beperkingen en veranderende regelgeving. Het vinden van geschikte bouwlocaties is een belangrijke beperking. In Scherpenzeel zijn alle partijen het erover eens dat de planvoorraad naar de toekomst problematisch wordt. In Ede werken met een dedicated team vanuit Woonstede en de gemeente Ede om zoveel mogelijk resultaat te halen. Bekende beperkende factoren als netcongestie en stikstofbeperkingen spelen ook in ons werkgebied.

Vanzelfsprekend zijn de prestatieafspraken een belangrijk gespreksonderwerp tijdens de overleggen met de huurdersorganisaties en de gemeenten. In de ambtelijke en bestuurlijke overleggen wordt jaarlijks teruggeblikt op de realisatie van de afspraken in de afgelopen periode. In de eerste maanden van 2025 evalueren we samen met de huurdersorganisaties en de gemeenten de prestatieafspraken van 2024. 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 onder het motto “geen nee, maar anders”.

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 worden gedragen door onze meerjarenbegroting (MJB) en in de dPi verwerkt. De 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. We hebben geen aparte interne PDCA-cyclus voor de prestatieafspraken omdat het samenwerkingsafspraken betreft die we samen met huurdersorganisaties en gemeenten maken en uitvoeren. Operationele afspraken vinden hun plaats in ons ondernemingsplan en onze jaarplannen. In de tertiaalrapportages en de jaarstukken leggen we verantwoording af over de realisatie van de voorgenomen activiteiten. Naast het Ondernemingsplan en de jaarplannen worden de tertiaalrapportages en de jaarstukken gedeeld en besproken met Huurdersorganisaties, zoals ook de ontwikkeling van de woningvoorraad ieder bestuurlijk overleg wordt besproken.

Samenwerking bewonerscommissies

Op dit moment zijn er 13 actieve bewonerscommissies en 1 bewonerscommissie in oprichting. Ook zijn er 8 activiteitencommissies en 1 in oprichting. Met de bewonerscommissies maken we jaarlijks samenwerkingsafspraken. Zij ontvangen een financiële vergoeding in de vorm van bestuurskosten. In 2024 bespraken we de hoogte van deze vergoeding met de huurdersorganisaties. In goed overleg besloten we om de bestuurskosten met ingang van 2025 éénmalig te verhogen met honderd euro en hierna jaarlijks te indexeren.

Hoewel de commissies er zijn om de sociale cohesie te bevorderen en dialoog en ontmoeting tussen bewoners mogelijk te maken, zien we in enkele complexen terug wat we ook zien in de maatschappij: polarisatie. Bewoners staan op tegen de gevormde commissie en vormen een eigen tegengeluid. Van samen zien we in enkele gevallen meer tegen. Uiteraard nemen we in deze samenwerkingen ook onze verantwoordelijkheid. Woonconsulenten blijven constructieve gesprekken voeren met bewoners en commissies om het uiteindelijke doel: samenbouwen aan welzijn, te stimuleren.

Samenwerking VAC en WAC

In de gemeenten 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.

Monitoren en evalueren ketenpartners

Een van de onderwerpen op de verbeteragenda van de afdeling Vastgoed is het versterken van de samenwerking met onze partners. Bijvoorbeeld door het beter laten aansluiten van elkaars processen waardoor onder andere de kwaliteit van de project- en onderhoudsadministratie verbetert. Daarnaast intensiveren we de kwaliteitsmetingen op basis van de procesverbeteringen en ook onze nieuwe kernwaarden maken we in de loop van 2025 nieuwe meerjarige samenwerkingsafspraken en stellen we beter passende indicatoren op met onze partners.

Visitatie

Eind 2023 leverde Ecorys onze maatschappelijke visitatie op. 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.

Het verankeren van onze visie is geborgd in de driemaandelijks medewerkersbijeenkomsten, het leiderschapstraject, de afdelingsbijeenkomsten en online berichten op ons bedrijfsnetwerk. We worden steeds beter in het vertalen van de visie in concrete doelen voor teams en individuen Net als de voortdurend dialoog met klanten, partners en elkaar over onze visie.

Het momentum van de netwerkdialogen zetten we door aan de welzijnstafel, de vallei vitaal en gezond, met Careander, Malkander woonsupport, de fix brigade, etc. Dit contact is vooral tactisch en operationeel.

We zijn ambitieus in onze doelen en spreken dat ook uit naar onze partners. We zien ook de grenzen aan welk deel van onze ambities we wel of niet kunnen realiseren. Halen we een doel niet, dan maken we graag

gezamenlijk een alternatieve keuze onder het motto “geen nee, maar anders”. Voorbeelden zijn gesprekken met Opella en Malkander over de Kleefse Hoek, met de samenwerkingspartners in de Hoogbouw Ede Zuid, met collega-corporaties over de PMC’s of in het Living lab in de Foodvalley over biobased-thema’s als “Van land naar pand” en “Hier groeien huizen”. Meer diversiteit wensen we binnen de gehele organisatie, maar met een beperkt aantal vacatures in een krappe arbeidsmarkt is het niet makkelijk stuurbaar en vergt dit een lange adem. Bewoners informeren over hun installaties doen we in de praktijk bijvoorbeeld in de gebruikshandleiding bij groot onderhoud.

Zoals verantwoord in het jaarverslag van 2022 hebben wij onze visitatie een jaar opgeschort. Onze volgende visitatie wordt dan ook volgens de daarvoor geldende regels voor 21 november 2026 opgeleverd.

6. Onze financiën

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 is het nodig dat 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

In 2024:

- Investeren we 53 miljoen euro in nieuwbouw;
- Investeren we 35 miljoen euro in verbeteringen in het bestaande bezit, waaronder verbeteringen in duurzaamheid;
- Besteden we 30 miljoen euro aan onderhoud;
- Neemt onze leningenportefeuille met 80 miljoen euro toe;
- Zetten we financiële meevallers ten opzichte van de begroting in principe in op versnelling van de ambities uit het ondernemingsplan.

Dat betekent

dat we ons vermogen inzetten om onze ambitie waar te maken. In financiële zin zijn onze ambities haalbaar. We begroten een ICR over 2024 van 1,6 en een LTV op beleidswaarde eind 2024 van 38%. We zien dat de economische omstandigheden danig aan veranderingen onderhevig zijn. De onzekerheden zien we terug in stijgende (bouw)kosten en stijgende rentepercentages voor nieuwe leningen. We maken scenarioanalyses en volgen de ontwikkelingen nauwgezet. Met WSW spreken 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 2024

Het verslagjaar sloten we af met een positief resultaat van 187 miljoen euro na belastingen. Over 2023 behaalden we een negatief resultaat van 201 miljoen euro. Voor 2024 was een positief jaarresultaat van 48 miljoen euro begroot. Oorzaak van het verschil is vooral de waardeinstijging van de vastgoedportefeuille. In onderstaande tabel is de winst-en-verliesrekening over 2024 opgenomen ten opzichte van de begroting 2024 en de jaarrekening 2023 (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	36.261	37.588	31.845
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.000	5.974	3.424
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	172.070	31.306	-211.535
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	192	169	120
Overige organisatiekosten	-4.933	-5.470	-5.306
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.292	-2.432	-2.190
Resultaat voor financieringen en belastingen	205.298	67.135	-183.642
Saldo financiële baten en lasten	-12.827	-12.914	-10.504
Waardeverandering financiële instrumenten	-365	0	657
Totaal van resultaat voor belastingen	192.106	54.221	-193.489
Belastingen	-5.394	-6.382	-7.275
Totaal van resultaat na belastingen	186.712	47.839	-200.764

Tabel 23. Winst-en-verliesrekening 2024 ten opzichte van begroting 2024 en jaarrekening 2023

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Uit de winst-en-verliesrekening is af te leiden dat het nettoresultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille over 2024 ongeveer 4,4 miljoen euro hoger is dan over 2023. De huuropbrengsten zijn 2,6 miljoen euro hoger dan over 2023 door de opgeleverde nieuwbouw, de huurverhoging per 1 juli 2024 en lagere huurderiving. De onderhoudslasten zijn 2,8 miljoen euro lager dan over 2023. Dit is vooral het gevolg doordat we minder planmatig onderhoud hadden gepland en uitgevoerd. Hogere lasten van in totaal 0,9 miljoen euro dan over 2023 hadden we vooral voor gemeentelijke belastingen, VvE-beheer en stook- servicekosten die we niet hebben af-gerekend met onze huurders.

Vergelijking met de begroting 2024

Ten opzichte van de begroting 2024 is het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer 1,3 miljoen euro lager. De belangrijkste oorzaak en zijn hieronder opgenomen.

De huuropbrengsten zijn 1,1 miljoen euro lager dan begroot. Dit is vooral het gevolg van de latere oplevering van nieuwbouw dan begroot. De onderhoudskosten zijn 0,5 miljoen hoger dan begroot. In 2024 hadden we meer dan andere jaren opzeggingen van woningen die langjarig door dezelfde huurder zijn bewoond. Bij deze woningen waren verdergaande maatregelen nodig om ze weer op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen. Verder hadden we te maken met het herstellen van zelf aangebrachte voorzieningen bij de opgezegde woningen. Deze voorzieningen voldoen in een aantal gevallen niet aan de uitgangspunten van heel en veilig. Compensatie van deze meerkosten zagen we in het planmatig onderhoud. We hebben minder uitgegeven aan het vervangen van cv-installaties. Een project voor planmatig onderhoud hebben gesplitst in twee fases. Waarbij we de tweede fase in 2025 uitvoeren.

De kosten van de gemeentelijke belastingen waren over 2024 ongeveer 0,3 miljoen hoger dan begroot. Ten opzichte van de begroting hebben we 0,6 miljoen minder organisatiekosten toegerekend aan verhuur en beheer. Dit is vooral het gevolg van de onderschrijving van de begroting van de bedrijfskosten over 2024 van 1,2 miljoen euro. Bij de paragraaf over de bedrijfskosten gaan we verder op in.

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 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	36.261	37.588	31.845
Overige organisatiekosten	-4.933	-5.470	-5.306
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.292	-2.432	-2.190
Resultaat voor financieringen en belastingen	29.036	29.686	24.349
Saldo financiële baten en lasten	-12.827	-12.914	-10.504
Kernresultaat	16.209	16.772	13.845

Tabel 24. Opbouw kernresultaat 2024.

Verkoop bestaand bezit

In 2024 zijn 31 uitpond- en vrije koopwoningen verkocht. In 2023 zijn 40 woningen verkocht. We hadden be-
groot 25 uitpondwoningen te verkopen. Het resultaat op de verkochte woningen is in 2024 ongeveer 4,4 mil-
joen euro. Over 2023 was dit 3,4 miljoen euro. Gemiddeld is het resultaat per woning, zonder rekening te hou-
den met verkoopkosten, als volgt (bedragen in duizenden euro's):

Omschrijving	2024	2023
Gemiddelde verkoopprijs	340	282
Gemiddelde marktwaarde	193	184
Gemiddeld brutoresultaat	147	98

Tabel 25. Gemiddelde verkoopprijs en marktwaarde per verkochte woning.

Waardeveranderingen

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

De waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie is 178 miljoen euro. Dit is 10,0% van de waarde aan het begin van het jaar. In 2023 was de waardevermindering 166 miljoen euro. Dit was gelijk aan 8,7% 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 hebben we in 2024 per saldo ongeveer 0,4 miljoen euro afgeboekt. Dit betreft het onrendabel deel van de investeringen, omdat de ver-
wachte stichtingskosten hoger zijn dan de verwachte marktwaarde. In 2023 boekten we 39 miljoen euro van de onderhanden projecten af. Door wijzigingen in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde 2024, hebben we bij een aantal projecten eerder afgeboekte onrendabele toppen deels teruggenomen. Verder hebben we in 2024 ongeveer 3 miljoen euro meer aan woningverbetering uitgegeven dan in 2023. Deze inves-
teringen leveren nagenoeg geen extra opbrengsten op. Het onrendabele gedeelte boeken we af.

Overige activiteiten

De overige activiteiten bestaan vooral uit 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 we ze niet toerekenen aan de andere activiteiten, de obligoheffing WSW en de heffing Autoriteit woningcorporaties. Ten opzichte van de begroting zijn de kosten ongeveer 540 duizend euro lager, vooral door een lagere obligoheffing van het WSW dan we hebben begroot.

Leefbaarheid

We bedoelen hiermee het contact houden met en begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten en niet naleven van huurcontracten, toezicht houden in en rondom complexen, houden van spreekuur en deelname aan wijkteams. Vergeleken met 2024 zijn de kosten leefbaarheid gestegen met 0,1 miljoen euro. We hebben de formatie tijdelijk en vast uitgebreid, o.a. de opzet van gebiedsgericht werken en het inrichten van woonzorgzones.

Bedrijfskosten

Onderstaand geeft het overzicht weer van de bedrijfskosten 2024 ten opzichte van de begroting 2024 en de jaarrekening 2023. De bedragen zijn in duizenden euro's.

Omschrijving	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
Afschrijvingen	1.186	1.290	1.877
Loonkosten	12.939	13.165	11.010
Overige personeelskosten	2.643	2.075	2.633
Overige bedrijfslasten	5.664	7.053	5.152
Totaal	22.432	23.583	20.672

Tabel 26. Bedrijfskosten 2024 t.o.v. begroting 2024 en jaarrekening 2023.

Op totaalniveau zijn we in 2024 met de bedrijfslasten binnen de begroting. We hebben ongeveer 1,2 miljoen euro minder kosten gemaakt dan begroot. De loonkosten zijn binnen de begroting gebleven. We hadden eind 2024 minder fte's dan begroot, 165,5 ten opzichte van 173,0. De overige personeelskosten zijn in 2024 hoger dan begroot. We hebben meer ingehuurd, vooral voor moeilijk in te vullen vacatures op het niveau van teammanager. Inmiddels hebben we op één na deze vacatures wel weten in te vullen. Voor de laatste vacature hebben we een interne oplossing in voorbereiding. De overige bedrijfslasten over 2024 zijn lager dan begroot, vooral doordat we minder gebruik hebben gemaakt van externe advisering dan we hebben voorzien en we minder kosten hebben gemaakt voor huisvesting, bedrijfsauto's en facilitaire ondersteuning.

Ten opzichte van 2023 zijn de bedrijfskosten over 2024 ongeveer 1,7 miljoen euro hoger. De belangrijkste verandering is de ontwikkeling van de loonkosten. We hebben eind 2024 meer fte's dan eind 2023, 165,5 ten opzichte van 153,5. Naar aanleiding van de cao-afspraken zijn de salarissen met 10% verhoogd en hebben we in december een eindejaarsuitkering van 2% uitbetaald. De overige bedrijfslasten zijn hoger door vooral een stijging van de ICT-kosten voor licenties. De afschrijvingen over 2024 zijn lager dan over 2023. De reden hiervoor is dat we in 2023 een inhaalafschrijving voor een gedeelte van ons kantoor hebben verantwoord. Dit hebben we gedaan omdat we het gedeelte van het gebouw dat we verhuurden in 2023 zelf zijn gaan gebruiken.

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. Zo kunnen we aan voldoende financiering komen voor onze investeringen, voor zover deze niet uit de verhuur en verkoop van woningen komt. In ons financieel reglement nemen 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 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
Operationele kasstroom voor rente	21.262	19.125	18.814
Rente-uitgaven	11.840	11.895	9.599
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,80	1,61	1,96

Tabel 27. Rentedekkingsgraad 2024 t.o.v. begroting 2024 en jaarrekening 2023.

Ten opzichte van de begroting hebben we over 2024 een hogere ICR van 0,19. Dit is vooral te danken aan een lagere obligoheffing aan het WSW en een lagere betaling van vennootschapsbelasting in 2024 dan begroot. De belangrijkste verschillen tussen de begrote en de werkelijke operationele kasstromen over 2024 zijn als volgt:

Operationeel	Werkelijk 2024	Begroot 2024	Realisatie
Huurinkomsten	82.882	83.666	99%
Beheerkosten	25.100	25.892	97%
Onderhoud	29.906	29.514	101%
Obligoheffing WSW en bijdrage Aw	217	856	25%
Rente-uitgaven	11.840	11.895	100%
Vennootschapsbelasting	6.074	8.048	75%

Tabel 28. Werkelijke operationele kasstromen ten opzichte van begroot.

Alle onderdelen van de beïnvloedbare operationele kasstroom zijn rondom de begroting uitgekomen. Voor de vennootschapsbelasting hebben we in 2024 een voorlopige aanslag betaald van 6,33 miljoen euro. Over 2022 en 2023 hebben we per saldo 0,26 miljoen euro terugontvangen.

De uitgaven voor investeringen in nieuwbouw en woningverbetering waren in 2024 als volgt.

Nieuwbouw en verbeteringen	Werkelijk 2024	Begroot 2024	Realisatie
Nieuwbouw	71.033	52.523	135%
Verbeteringen	19.652	35.183	56%
Totaal	90.685	87.706	103%

Tabel 29. Investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit, werkelijk ten opzichte van begroot.

We hadden gepland om 194 nieuwe woningen in 2024 op te leveren. Vanwege de overloop van projecten van 2023 naar 2024, hebben we 220 nieuwe woningen in 2024 opgeleverd. Door de overloop van de projecten hebben we in 2024 meer aan nieuwbouw uitgegeven dan begroot.

De uitgaven voor woningverbetering zijn lager dan geraamd vanwege het doorschuiven van investeringen in brandveiligheid naar 2025 en de vertraging in het aardgas vrijmaken van diverse complexen.

Instandhouding	Werkelijk 2024	Begroot 2024	Realisatie
Onderhoud	29.906	29.514	101%
Verbeteringen	19.652	35.183	56%
Totaal	49.558	64.697	77%

Tabel 30. Uitgaven voor instandhouding, werkelijk ten opzichte van begroot.

We hebben een beperkt uitpondprogramma van 25 woningen per jaar. Verder hebben we een Koopgarantportefeuille uitstaan. 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 2024	Begroot 2024	Realisatie
Verkoop bestaand bezit	10.342	12.686	82%
Aankoop en doorverkoop Koopgarant	-5.312	-1.889	281%
Saldo verkoop, aankoop, doorverkoop	5.030	10.797	47%

Tabel 31. 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 zijn in onderstaand overzicht opgenomen.

Leningportefeuille	Werkelijk 2024	Begroot 2024	Realisatie
Nieuwe leningen	86.000	96.730	89%
Aflossingen	16.097	16.659	97%
Toename	69.903	80.071	87%

Tabel 32. Nieuwe leningen en aflossingen, werkelijk ten opzichte van begroot.

Zowel bij de nieuwe leningen als bij de aflossingen zijn de tijdelijke mutaties in de variabele hoofdsomlening niet opgenomen. In december 2023 hebben we een financiering aangetrokken voor de overloop van investeringen van 2023 naar 2024. Hierdoor hebben we minder dan begroot geleend in 2024 en hebben we in 2024 ingeteerd op onze liquide middelen.

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 kasstroomkengetallen zijn primair. Door het sturen op de kasstromen kunnen we een belangrijk deel van de investeringen uit de operationele activiteiten financieren.

Kengetal	Norm	2024	2023
ICR	1,4	1,80	1,96
Loan to value beleidswaarde	< 70%	61,0%	55,9%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 30%	33,6%	35,9%
Dekkingsratio	< 70%	27,2%	29,7%
Onderpandratio	< 70%	29,0%	28,2%

Tabel 33. Kengetallen 2024.

De ontwikkeling van de ICR hebben we hiervoor al toegelicht. De solvabiliteit en loan-to-value op beleidswaarde zijn dicht bij de norm uitgekomen, doordat de beleidswaarde procentueel minder is gestegen dan de lening portefeuille en het balanstotaal. In de paragraaf over de beleidswaarde gaan we nader op de ontwikkeling van de beleidswaarde in.

Sectorinstituten

In 2024 heeft de Autoriteit woningcorporaties op basis van dPi 2023, de jaarstukken 2023, dVi 2023 en de begroting 2024-2028 onderzoek gedaan naar de toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op onze financiële continuïteit. Het onderzoek heeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding gegeven 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 is in 2017 het addendum naar aanleiding van de Veegwet toegevoegd. De interne documenten hebben we opgesteld overeenkomstig de handreikingen die Aedes heeft samengesteld en heeft afgestemd 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 2024 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 geactualiseerde financieringsstrategie, de voortgang van de liquiditeitsbegroting, de herfinanciering van leningen en het aantrekken van nieuwe leningen.

Financieringsstrategie

In 2024 hebben we onze financieringsstrategie geactualiseerd. De veranderende marktomstandigheden 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.

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 lossen we jaarlijks via een vast schema af;
- lineaire leningen, hierop lossen we jaarlijks met een vast bedrag af;
- 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 kunnen we wekelijks het geleende bedrag aanpassen. De financierer herziet de rente wekelijks.

De nominale waarde van onze leningenportefeuille is per 31 december 2024 ongeveer 610,7 miljoen euro. Per 31 december 2023 was dit ongeveer 540,8 miljoen euro. De mutaties in de leningenportefeuille zijn als volgt (bedragen in duizenden euro's) weergegeven.

Type lening	31 december 2023	Nieuwe leningen	Afgelost	31 december 2024
Annuïtair	44.225	0	5.285	38.940
Lineair	157.892	71.000	10.812	218.080
Fixe	310.707	15.000	0	325.707
Extendible fixe	27.000	0	0	27.000
Roll over	1.000	7.000	7.000	1.000
Totaal	540.823	93.000	23.097	610.726

Tabel 34. Mutaties leningenportefeuille 2024.

In 2024 trokken we 93,0 miljoen euro aan leningen aan. De nieuwe leningen hebben een gewogen gemiddeld percentage van 3,2 en een gewogen gemiddelde looptijd van 26 jaar. Het begrote rentepercentage voor nieuwe leningen was 3,2. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de eindaflossingen is 2,0.

Eind 2024 was de duration van de leningenportefeuille 12,3. Eind 2023 was dit 12,7. De daling is veroorzaakt door het aantrekken van lineaire leningen in plaats van fixeleningen. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is onveranderd 21,8 jaar. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille is gestegen van 2,2 naar 2,3.

Het aandeel van de leningen waarop we jaarlijks aflossen steeg van 38% eind 2023 naar 42% eind 2024.

Extendible fixeleningen

We hebben twee extendible fixeleningen in onze portefeuille voor een totaal nominaal bedrag van 27 miljoen euro (tabel 35). 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 zijn we aangegaan 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 hebben we toen gekozen 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 2024 in € 1.000	-8.943	-1.473	-10.416
Waarde optie 31 december 2023 in € 1.000	-8.599	-1.452	-10.050
Waardemutatie	-344	-21	-365

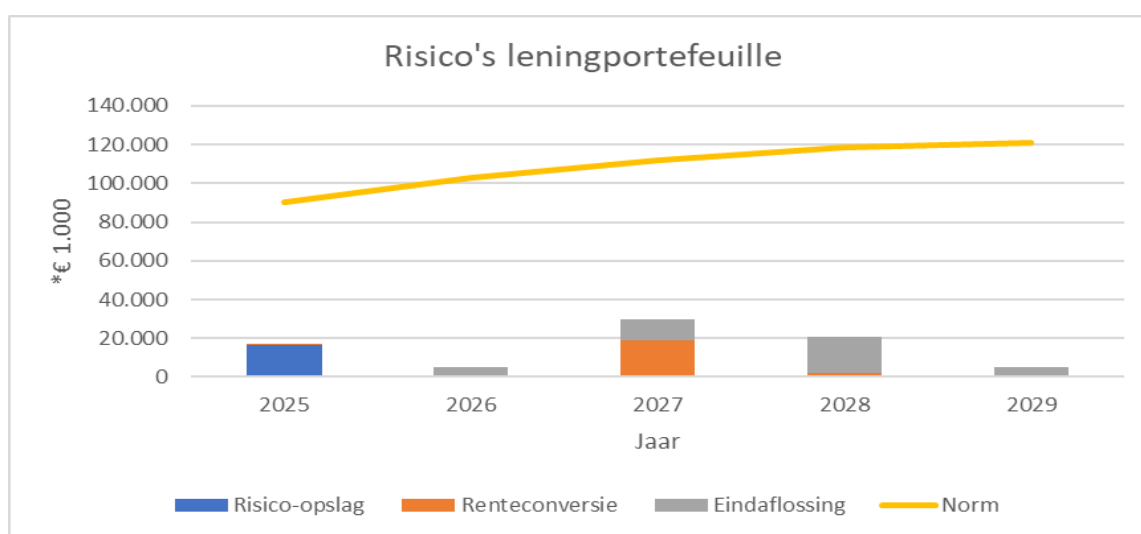
Tabel 35. Kenmerken van de extendible fixeleningen.

De waarden 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 waarden. De waarden van de opties zijn in de balans onder de langlopende schulden bij de financiële instrumenten opgenomen en de waardemutaties verantwoordt 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 wijzigt in 2025. De resterende looptijd van de lening is 35 jaar.

Risico's

De risico's in de leningenportefeuille zijn te onderscheiden in de ongedekte roll over lening, 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 7. Overzicht risico's leningenportefeuille.

In onze begroting 2025 – 2029 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 2024 in onderstaande tabel opgenomen.

Risico	2025	2026	2027	2028	2029
Risico-opslag	0,28%	nvt	nvt	nvt	nvt
Renteconversie	1,25%	nvt	4,97%	0,06%	nvt
Eindaflossing	nvt	-0,45%	-0,18%	-0,33%	-0,12%

Tabel 36. 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.

2025	2026	2027	2028	2029
3,32%	3,24%	3,22%	3,24%	3,27%

Tabel 37. 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 hebben we, passend binnen het treasurystatuut, weggezet 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 door ons wordt geëxploiteerd. 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 portefeulleniveau.

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 kan alleen worden 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 hebben gekozen voor de waardering op basis van de full versie, 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 hebben gecontracteerd, heeft in 2024 een derde van de complexen bezocht. 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 heeft waargenomen 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 marktwaaarde van al ons verhuurde vastgoed bedraagt eind 2024 ongeveer 2.043 miljoen euro. Eind 2023 was dit 1.816 miljoen euro. Deze stijging is als volgt te verklaren.

Omschrijving	in € 1 mln	in %
Marktwaaarde 31 december 2023	1.816	100,0%
Voorraadmutaties	38	2,1%
Mutatie objectgegevens	35	1,9%
Methodische wijzigingen	15	0,8%
Marktontwikkelingen	139	7,6%
Marktwaaarde 31 december 2024	2.043	112,5%

Tabel 38. Marktwaaardeontwikkeling.

De belangrijkste ontwikkelingen in de marktwaaarde zijn als volgt:

Voorraadmutaties. Door verkoop (uitpond en koopgarant) en sloop is de marktwaaarde met 19 miljoen euro gedaald. Door aankoop en nieuwbouw is de marktwaaarde met 57 miljoen euro gestegen.

Mutatie objectgegevens. Door de huurverhoging per 1 juli 2024 zijn de contracturen gestegen. Dit heeft een positief effect van 44 miljoen euro. De lagere mutatiegraad en de aanpassing van de WOZ-waardes hebben een negatief effect van 8 miljoen euro.

Methodische wijzigingen. De verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8% vanaf 2026 heeft een positief effect van 14 miljoen euro.

Marktontwikkelingen. De gestegen markthuurlaag en de hogere leegwaarde hebben samen een positief effect van 157 miljoen euro. De gemiddelde disconteringsvoet is gedaald. Dit heeft een positief effect van 41 miljoen euro. Negatieve effecten zijn de verwachte lagere reguliere huurstijgingen, hogere kosten voor onderhoud en beheer en een hogere exit yield. Het totaal van deze negatieve effecten is 61 miljoen euro.

Beleidswaarde

Met ingang van het verslagjaar 2024 is de methodiek van het bepalen van de beleidswaarde gewijzigd. Tot en met 2023 was de beleidswaarde een afgeleide van de marktwaaarde in verhuurde staat. Vanaf 2024 berekenen we de beleidswaarde onafhankelijk van de marktwaaarde in verhuurde staat. De drie belangrijkste wijzigingen zijn:

1. De looptijd van 15 jaar met een eindwaardeberekening is nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaardeberekening;
2. De disconteringsvoet van de marktwaaarde per complex is vervangen door de sectorale disconteringsvoet voor het gehele bezit;
3. De onderhoudsnorm per woning is vervangen door het inrekenen van de 60-jarige onderhoudsbegroting op complexniveau.

De beleidswaarde is nu gebaseerd op de beste schatting op basis van beschikbare informatie. Wij zijn ons ervan bewust dat de beschikbare informatie enkele beperkingen heeft in de betrouwbaarheid. Ondanks de onderkende beperkingen, is sprake van een voldoende betrouwbare schatting van de ingerekende onderhoudsbegroting ten behoeve van de totstandkoming van de beleidswaarde. Om deze beperkingen op te lossen hebben we actiepunten gedefinieerd, zoals het vaststellen van beleid inzake onderhoudsplanung, de betrouwbaarheid van beschikbare informatie en periodieke monitoring. Wij streven ernaar om deze beperkingen in 2026 opgelost te hebben.

Het verloop van de beleidswaarde

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2024. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn als volgt.

Omschrijving	2024 in € 1	2023 in € 1
Gemiddelde huur verslagjaar	630	598
Gemiddelde streefhuur	643	639
Gemiddelde markthuur	1.076	908
Gemiddelde WOZ-waarde	258.513	241.824
Gemiddelde norm onderhoud	3.666	3.063
Gemiddelde norm beheer	696	673
Gemiddelde disconteringsvoet	4,2%	5,7%

Tabel 39. Gemiddelde uitgangspunten beleidswaarde per woning.

Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2023 naar de beleidswaarde ultimo 2024 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	in € 1 mln	in %
Beleidswaarde 31 december 2023	977	100%
Voorraadmutaties	24	2%
Mutatie objectgegevens	54	5%
Methodische wijzigingen	182	19%
Marktontwikkelingen	22	2%
Parameters beleidswaarde	-249	-25%
Beleidswaarde 31 december 2024	1.010	103%

Tabel 40. Verloop beleidswaarde 2023-2024.

De meest in het oog springende mutaties zijn:

Voorraadmutaties

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen en sloop hebben een afname van 12,3 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 36,5 miljoen euro.

Mutatie objectgegevens

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de toename van de contracturen van gemiddeld € 598 naar € 630.

Methodische wijzigingen

De methodische wijzigingen hebben betrekking op een afname van € 68,1 miljoen als gevolg van de aanpassing naar een 60-jarige horizon zonder eindwaarde en een toename van € 253,5 miljoen als gevolg van de aanpassing van de sociale disconteringsvoet.

Marktontwikkelingen

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

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een positief effect van € 39,5 miljoen. De ontwikkeling van de bouw- en onderhoudskosten is lager ingeschat.
- De aanpassing van de gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woongelegenheden en van uitponden van woongelegenheden is gedaald als gevolg van marktontwikkelingen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald en heeft een negatief effect van € 15,1 miljoen.

Parameters beleidswaarde

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

- De stijging van de onderhoudsnorm heeft een negatief effect van € 256,3 miljoen;
- De stijging van de norm voor beheerkosten heeft een negatief effect van € 10,0 miljoen.

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;

Vanwege bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben ter bepaling van de beleidswaarde gevarieerd met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en 100 euro meer en minder onderhoudskosten per verhuureenheid. Omdat de disconteringsvoet sectoraal wordt vastgesteld en de jaarlijkse mutatie hierin beperkt is, hebben we voor wijzigingen in de disconteringsvoet geen scenario's uitgewerkt.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	928.643	1.009.923	1.078.970
Effect in %	-8,0%		6,8%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	988.011	1.009.923	1.031.835
Effect in %	-2,2%		2,2%

Onderhoudskosten	€ 100 hoger	beleidswaarde	€ 100 lager
Effect in €	966.099	1.009.923	1.053.748
Effect in %	-4,3%		4,3%

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 is door ons ondertekend. De VSO kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd. Met ingang van 2023 is de VSO door de belastingdienst opgezegd.

Het voor de vennootschapsbelasting belastbare bedrag over 2024 is berekend op 21,8 miljoen euro. De te betalen vennootschapsbelasting over dit bedrag is 5,6 miljoen euro. In 2024 hebben wij bij voorheffing 6,3 miljoen euro aan de Belastingdienst afgedragen. Dit betekent dat we voor de vennootschapsbelasting 2024 een vordering op de Belastingdienst op de balans hebben opgenomen van 0,7 miljoen euro.

In de jaarrekening hebben we een latente belastingvordering opgenomen voor het fiscale afschrijvingspotentieel, de waardering van de derivaten in de extendible fixeleningen en het verschil in waardering van de leningen dat is ontstaan bij de inwerkingtreding van VSO 2. De mutatie in de latenties is 0,2 miljoen euro. De totale belastinglast in de jaarrekening 2024 komt hiermee op 5,4 miljoen euro. Het resultaat voor belastingen is (vooral door de waardeverandering van de vastgoedportefeuille) 192,1 miljoen euro negatief. Dit resulteert in een belastingdruk van 2,8% negatief.

Begroting 2025 – 2029, Voorjaarsnota 2025 en financiële continuïteit

In de begroting 2025 - 2029 zijn de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar opgenomen. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. In december 2024 keurde onze Raad van Commissarissen onze meerjarenbegroting 2025 – 2029 goed. Na goedkeuring van de begroting, zijn tijdens het Woonakkoord de uitgangspunten van de jaarlijkse huurverhoging gewijzigd. Deze hielden stand tot 16 april 2025. Op deze datum besloten de vier coalitiepartijen tot een huurbevriezing in 2025 en 2026.

Het besluit tot huurbevriezing van twee jaar heeft grote gevolgen voor onze financiële positie. De maatregel grijpt hard in op onze operationele kasstroom. Op basis van de eerste berekeningen missen we jaarlijks 7 miljoen euro aan huuropbrengsten. Een bedrag dat door indexeringen steeds verder oploopt. De ICR komt hiermee onder druk. We hebben berekend dat bij ongewijzigd beleid de ICR in 2025 daalt van de begrote 1,59 naar 1,44 en in 2026 van de begrote 1,68 naar 1,36. Vanaf 2027 daalt de ICR dan naar een niveau tussen 1,1 en 1,2 en blijft daarna lager dan 1,4.

De huurbevriezing heeft ook gevolgen voor de LTV. Op basis van de huidige beleidswaarde is de LTV 61,0%. Door de huurbevriezing stijgt de LTV bij ongewijzigd beleid naar 64,9%. We naderen hiermee de norm van 70%.

Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de onze financiële en volkshuisvestelijk continuïteit te bewaken.

Volkshuisvestelijke plannen bij ongewijzigd beleid

In de begroting hebben we gekozen voor een investering in 1.098 nieuwbouwwoningen tot en met 2029 en de aankoop van 159 woningen. Het bedrag dat we hiervoor hebben begroot is 357 miljoen euro. We begroten 307 woningen tot en met 2029 te slopen. Rekening houdend met de geraamde verkopen gaan we in de begroting uit van een groei van 576 zelfstandige woningen. We begroten 11.474 woongelegenheden eind 2029.

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 en vluchtveiligheid. Het bedrag dat hiermee is gemoeid is 105 miljoen euro.

Bij mutaties hanteren we het tweehurenbeleid, zodat huurders het recht behouden op huurtoeslag. Bij nieuwbouw gaan we bieden we de woningen aan in een mix van huurprijzen. Bij toewijzing van de 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.

7. Risicomanagement

We beschouwen het risicomanagement als een onderdeel van de planning- en control cyclus en de administratieve organisatie. Zo waarborgen we dat risicomanagement als sturings- en beheersings- instrumentarium 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 hebben we ingericht via het principe van de 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. Het team Control is rechtstreeks onder de directeur-bestuurder gepositioneerd. De Business Controllers bespreken de risico's per afdeling met de verantwoordelijken. De leidinggevende van het team Control, de Controller, heeft direct toegang heeft tot de auditcommissie van de Raad van Commissarissen. In 2024 heeft de Controller tweemaal afzonderlijk met de Raad van Commissarissen gesproken. Eenmaal over de tussentijdse rapportage en eenmaal over de jaarplan en de begroting.

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 hebben we ons nieuwe ondernemingsplan Woonstede Bouwt aan Welzijn vastgesteld. 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.

A *De opgaven van Woonstede zijn niet realiseerbaar door:*

- Financiële oorzaken zoals te grote afhankelijkheid van externe financiering, inflatie, bouwkosten;
- Wet- en regelgeving zoals huurbeleid;
- Tekort aan mensen (intern en extern), materialen, bouwlocaties.

We werken in 2025 aan stevige ambities. Tegelijk zien we dat de context waarin we werken uitdagender wordt. Zo is sprake van een hoog algemeen kostenniveau, dat onze huurder en ons parten speelt. Bouw- en onderhoudskosten zijn hoog en stijgen door. Er is sprake van hoge rentes. Tot slot leven we in een tijdperk van groeiende tekorten. Op bijna elk gebied zijn er tekorten. Het gaat dan om de mensen die we nodig hebben om onze opgaven te realiseren maar ook om (bouw)materialen en locaties om woningen te realiseren.

Bijsturing en kansen

Wanneer blijkt dat een of meer opgaven niet realiseerbaar zijn, kiezen we om plannen voor nieuwbouw en energietransitie (voor zover mogelijk vanwege de samenhang met onderhoud en verbeteringen) af te schalen dan wel te vertragen. Dat betekent dat we wel grip hebben op de financiële impact van dit risico. We hebben dan minder grip op de maatschappelijke impact, bijvoorbeeld in de aangroei van wachtlijsten.

B Het aantal te verkopen woningen of de opbrengst daarvan valt terug

Voor de financiering van nieuwbouw en onderhoud zijn we deels afhankelijk van de verkoop van een deel van onze woningen. De kans dat dit gebeurt achten we gezien de marktsituatie niet groot. Desondanks kan het risico ontstaan dat woningen lang te koop staan of dat we huizen niet verkopen tegen de geprognosticeerde bedragen.

Bijsturing en kansen

Wanneer blijkt dat een of meer opgaven niet realiseerbaar zijn, kiezen we om plannen voor nieuwbouw en energietransitie (voor zover mogelijk vanwege de samenhang met onderhoud en verbeteringen) af te schalen dan wel te vertragen.

C Wonen wordt onbetaalbaar voor onze huurders

We zien in de afgelopen periode dat financieel welzijn van onze huurders onder druk staat. De hoogte van energieprijzen en algemene inflatie zorgden ervoor dat rondkomen voor velen een steeds grotere opgave wordt. Rijksbeleid is gericht op koopkrachtreparatie en het beheersbaar maken van energiekosten. In het regeerakkoord is een uitbreiding van de huursubsidie aangekondigd. Desondanks verwachten we dat er risico's rond betaalbaarheid blijven. De impact van dit risico speelt in eerste instantie op het niveau van individuele huurders die in de knel komen. Met behulp van vroegsignalering en maatwerk helpen we mensen met het voorkomen van betaalproblemen. In tweede instantie is voor Woonstede sprake van betaalrisico's. De VNG houdt statistieken bij van betaalrisico in corporatiewoningen. In de gemeente Ede was in 2022 in 5,7% (2021 9,9%)¹ van de corporatiewoningen sprake van een betaalrisico. In de gemeente Scherpenzeel was dat 7,2% (2021 9,4%).

Bijsturing en kansen

We geven voorlichting aan onze huurders, bieden onze huurders ondersteuning en in samenwerking met onder andere de gemeente en andere partners kijken we naar signalen die erop kunnen duiden dat huurders financiële problemen hebben.

D 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. Het is denkbaar dat we door een veelheid aan externe factoren onvoldoende grip krijgen op dat welzijn. Dat betekent dat het welzijn van huurders niet verbetert en soms zelfs verslechtert.

Bijsturing en kansen

Door fors in te blijven zetten op gerichte netwerkvorming en samenwerking stellen we alles in het werk om een positieve beweging in gang te zetten. Het monitoren van de effecten van onze inzet moet informatie geven om waar nodig bij te sturen.

E Draagvlak voor werkwijze van toewijzing verder onder druk door toename toewijzing speciale doelgroepen

Betaalbaar wonen is een schaars goed, er zijn meer mensen die een woning zoeken dan er woningen zijn. Binnen ons woningaanbod wijzen we de afgelopen jaren een groeiend deel toe aan speciale doelgroepen. Dat betekent dat regulier woningzoekenden moeilijker passende woonruimte kunnen vinden. Daarnaast is er soms

sprake van weerstand rond de woningen waar we speciale doelgroepen huisvesten. Deze ontwikkelingen zetten het draagvlak voor onze werkwijze onder druk en kunnen onrust voeden.

Bijsturing en kansen

Door in te blijven zetten op groei van de voorraad hopen we vraag en aanbod dichter bij elkaar te brengen. Daarnaast werken we samen met de gemeenten om door goede begeleiding van speciale doelgroepen een duurzame leefsituatie voor iedereen te bereiken.

F In de keten is een kwantitatief en kwalitatief tekort aan medewerkers om onze doelstellingen te realiseren. De arbeidsmarkt is krap. Er zijn meer vacatures dan werkzoekenden. We zien dat het lastig is om openstaande vacatures op een goede wijze in te vullen. Verder gaan de ontwikkelingen in vooral de digitalisering snel en is het nodig dat wij en onze medewerkers meegaan in deze ontwikkelingen.

Bijsturing en kansen

We bieden een moderne werkomgeving, fysiek en digitaal, waarbij ruimte is voor ontmoeting en samenwerking. De leerlijnen passen we aan naar gelang de ontwikkelingen in de maatschappij en de stand van de digitalisering. Met onze partners stemmen we de plannings op elkaar af om zo meer zekerheid over de beschikbaarheid van de benodigde personele capaciteit te krijgen.

Operationele activiteiten

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

- Voor de werving gebruik maken van een interne recruiter;
- Hanteren van het uitgebreide inwerkbeleid;
- Bij de HR-cyclus uitgaan van ontwikkelen en waarderen;
- Vaststellen en implementeren van leerlijnen.

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 en informatiebeveiliging

Woonstede heeft in 2023 het ICT-beheer uitbesteed aan een externe ICT-dienstverlener. We hebben ons geconformeerd aan de (strengere) beveiligingsrichtlijnen van de ICT-dienstverlener en we hebben hiermee de risico's verder weten te mitigeren. Eind 2023 is een PEN test uitgevoerd en vervolgens hebben we hard gewerkt aan het verder versterken van onze beveiliging op basis van de bevindingen uit de test.

We hebben een palet aan tools ingezet om risico's continue te voorkomen, te monitoren en waar nodig direct in te grijpen. Deze beveiliging zetten we in op allerlei niveaus, van telefoon tot server en alle onderdelen van het netwerk. Hierdoor zijn we met techniek meer dan ooit in staat om risico's af te wenden. Ook hebben we aandacht voor het bewust maken van risico's en daarbij horend gedrag.

In 2024 heeft een gespecialiseerd adviesbureau bij ons een assessment uitgevoerd op basis van de nieuwe Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC 4.0). Op basis van de uitkomsten van deze assessment hebben we bepaald welke verbeteringen wanneer nodig zijn om het gewenste niveau van te bereiken. We hebben het informatiebeveiligingsbeleid en het beleid voor fysieke en logische toegang opgesteld en we herzien het IT-continuïteitsplan. De rol van Security Officer hebben we in 2024 aangescherpt. We hebben afscheid genomen van het gespecialiseerd adviesbureau aangezien deze onvoldoende waarmaakte wat was toegezegd. De Security

Officer van Woonstede is verantwoordelijk voor het informatiebeveiligingsbeleid en de jaarlijkse plannen voortkomend uit de doelstellingen van het beleid.

Informatiebeveiliging is een proces dat continue aandacht nodig heeft voor verbetering en het anticiperen op nieuwe dreigingen. Daarom is in het beleid opgenomen dat we jaarlijks een PEN test en een assessment op basis van de BIC 4.0 uitvoeren, zodat objectief de status van ons beveiligingsniveau inzichtelijk blijft en we passende maatregelen kunnen nemen.

Doelmatigheid

Om doelmatig te kunnen 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 worden zowel op tactisch, alsook op operationeel niveau voorzien 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 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.

Landelijke politiek

Op 16 april 2025 bleek duidelijk dat ons grootste risico de landelijke politiek is. De coalitiepartijen besloten op die dag tot een huurbevrozing van twee jaar. De huurbevrozing van twee jaar slaat een gat in de operationele kasstroom van structureel 7 miljoen euro en loopt daarna verder op. De verwachte ICR over 2025 berekenen we sinds 16 april 2025 op 1,44, de verwachte ICR over 2026 op 1,36 om daarna te zakken naar een niveau tussen 1,1 en 1,2. Bij ongewijzigd beleid blijft de ICR lager dan 1,4. Hiermee staat de financierbaarheid van onze activiteiten onder druk. In voorbereiding op de begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2026 – 2030 bepalen we welke maatregelen we nemen om binnen de begrotingsperiode weer aan de financiële ratio's te voldoen.

Tussentijdse rapportages

Voor de monitoring en bijsturing van de realisatie van de doelstellingen hebben we de volgende rapportages:

- We rapporteren ieder tertiaal over de voortgang en de prognose van de realisatie van de doelstellingen zoals we die hebben opgenomen in het jaarplan. Daarbij kijken we naar de oorzaken, naar de toekomst en benoemen maatregelen als we dreigen af te wijken op de ambities. Deze rapportage bespreken we intern met het Kader, in het MT, de Auditcommissie en de RvC;
- We rapporteren drie keer per jaar aanvullend op de tertiaalrapportage over de kort cyclische doelstellingen en sturen daarin bij. Deze rapportage bespreken we intern met het Kader.;
- We bewaken de afdelingsbegrotingen en -investeringen nauwgezet en stemmen dit tweemaandelijks af met de budgethouders;
- We herijken de begroting halverwege het jaar op basis van de actuele (interne) stand van zaken en hanteren hierbij de laatste macro-economische cijfers. Deze herijkte begroting bespreken we met het Kader, in het MT, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

Frauderisico's

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 voor fraude. 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, hebben we een Handboek Inkoop en Contractmanagement waarin ons inkoopbeleid is uitgewerkt. 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 line- model. Een externe partij vult de derde lijn in.

In onze procedures hebben we aandacht voor het voorkomen van fraude. In het kader van de aankomende ERP-migratie hebben we onze procesbeschrijvingen geactualiseerd. In de procesbeschrijvingen hebben we per proces de belangrijkste frauderisico's benoemt en hebben we beheersmaatregelen per frauderisico geformuleerd. Bij de inrichting van de nieuwe ERP hebben we een werkgroep die specifiek de autorisaties per module en per proces beschrijft. Dit in overeenstemming met taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de medewerkers.

De externe derde lijn toetst onder andere onze beschreven procedures op bestaan en werking. Bij de uitgevoerde audits in 2024 signaleerde en rapporteerde de externe partij geen fraude.

Het derde element is de rationalisering. Iemand die fraude heeft gepleegd, 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 heeft de beroepsgroep van accountants elf aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders voor fraudepreventie uitgebracht. We hebben de elf aanbevelingen vergeleken met de stand van zaken bij Woonstede en we hebben hierover gerapporteerd 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 hebben we een medewerkersonderzoek uitgevoerd. 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 hebben we georganiseerd 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 en in 2024 geactualiseerd vanwege de migratie van ons ERP-systeem. Per proces hebben we de frauderisico's en de bijhorende beheersmaatregelen beschreven. Een derde partij voert de interne controle op de processen uit.
7. Anti-corruptie maatregelen en afspraken met klanten en leveranciers: bij het element "motief" van de fraudedriehoek hebben we dit beschreven.
8. Fraudebewustzijn: we besteden aandacht aan integriteit door met medewerkers fictieve situaties te bespreken. Voor 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 heeft onze Raad van Commissarissen het frauderesponsplan en de geactualiseerde meldregeling goedgekeurd.

Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat we het frauderisico onder controle hebben. We hebben in 2024 geen interne en externe indicaties van fraude ontvangen.

8. Governance

Governance-structuur

Woonstede is een toegelaten instelling volgens de Woningwet. Ons werkveld is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). We waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door professioneel toezicht, een transparante organisatie, voortdurende dialoog met belanghouders in de lokale omgeving en correcte omgang met huurders.

Woonstede volgt een tweelagenbestuursmodel. We hebben een Raad van Commissarissen met vijf personen en één directeur-bestuurder. In onze statuten staan het doel, werkgebied, besturing, taken en toezicht beschreven. Deze statuten zijn uitgewerkt in een bestuursreglement, een reglement Raad van Commissarissen en een managementreglement.

In het bestuursverslag geven we inzicht in de activiteiten die Woonstede in samenwerking met andere rechtspersonen heeft ondernomen. Woonstede heeft een integriteitscode (ethische gedragscode), een regeling ongewenste omgangsvormen en een meldregeling (klokkenluidersregeling). Het reglement Raad van Commissarissen en het bestuursreglement beschrijven de werkwijze bij een tegenstrijdig belang. Alle genoemde documenten zijn openbaar via de website van Woonstede.

Governancecode

We volgen de Governancecode Woningcorporaties en handelen volgens de vijf leidende principes. Op één punt wijken we af van de code: we hebben geen door de Raad van Commissarissen goedgekeurd beleggingsstatuut. In plaats daarvan hebben we de richtlijnen voor beleggen opgenomen in ons Treasurystatuut (paragraaf 6.5), wat risicomijdend is. Hierdoor is een apart Beleggingsstatuut overbodig.

Daarnaast hebben we enkele actiepunten:

- Onze huidige visie op bestuur en toezicht dateert uit 2018. Met een nieuwe bestuurder, een nieuw managementteam en deels nieuwe toezichthouders is het tijd voor een update.
- We hebben onze visie op opdrachtgeverschap besproken met de Raad van Commissarissen, maar deze is nog niet volledig uitgewerkt. Ons aanbestedingsbeleid staat in het handboek Inkoop- en contractmanagement, dat uit 2018 dateert en aan actualisatie toe is. We betrekken de Raad van Commissarissen bij deze actualisatie.

Handreiking vastgoedbezit

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. Begin 2025 heeft een medewerker gemeld die op termijn vastgoed verkrijgt. Na een zorgvuldige verkenning blijkt dat deze verkrijging niet in strijd is met de Handreiking vastgoedbezit.

Evaluatie accountant

Conform de geldende Governancecode 2020 maken het bestuur en de auditcommissie ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De beoordeling wordt besproken in de RvC en de belangrijkste conclusies worden opgenomen in het jaarverslag.

In 2024 hebben het functioneren van BDO geëvalueerd. We hebben de aanbestedingscriteria als leidraad genomen bij de beoordeling van BDO en we hebben de Auditcommissie, directeur-bestuurder en werkorganisatie gevraagd in ieder geval aan de hand van deze criteria BDO te evalueren.

De directeur-bestuurder, auditcommissie en de werkorganisatie zijn van mening dat BDO goed voldoet. De samenwerking is prettig, formeel waar het moet en informeel waar het kan. De afspraken met BDO zijn helder. Over en weer komen we ze na of we informeren elkaar tijdig over vertragingen en dergelijke. Het controleteam is toegankelijk en stelt zich coöperatief op, zonder hun eigen verantwoordelijkheid uit het oog te verliezen. Tijdens de controleperiodes hebben we een dagelijkse update over de stand van zaken.

We constateren dat BDO een afzonderlijke branchegroep voor woningcorporaties heeft met goede contacten met de Aw en het WSW. Bovendien is BDO vertegenwoordigd in bijvoorbeeld werkgroep RJ 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en heeft de organisatie goed inzicht in de ontwikkelingen in de sector en op de financiële sturing van een woningcorporatie.

Over de vraagstukken die er zijn overleggen wij met BDO op een pragmatische wijze en komen we tot een werkbare uitkomst. Bij discussiepunten komen we op een constructieve wijze tot een overeenstemming. Verder vindt de Auditcommissie dat BDO proactiever mag handelen dan wel informeren bij algemene wijzigingen op het financiële vlak en de mogelijke gevolgen hiervan voor Woonstede.

Toepassing WNT

Voor meer informatie over de WNT of uitvoeringsregelingen verwijzen we naar: www.topinkomens.nl. In 2024 kwalificeerden zich binnen Woonstede als topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT:

- de leden van de Raad van Commissarissen: mevrouw M.K. Groenberg (voorzitter); mevrouw L.J. Bode, de heer B.L.M.T. van Moerkerk, de heer M. Boerema, de heer J.S. Harkema (tot en met 31 januari 2024) en mevrouw V. Kouri (vanaf 1 februari 2024 t/m 1 februari 2025);
- de directeur-bestuurder: de heer M.H. de Wilde;
- de leden van het meningsvormend managementteam: mevrouw R. Schreuder-van der Linden (Manager Vastgoed); mevrouw J. Boon-Greve (Manager Wonen) en de heer R.W.M. Lamers (Manager Bedrijfsvoering);
- inleen: de heer R.A. van der Wegen was van 1 januari t/m 31 december 2024 op tijdelijke basis part-time werkzaam als manager Bedrijfsondersteuning a.i. / adviseur 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)	Woonstede in eigendom	In beheer	Totaal
31-12-2022)	11.341	0	11.341
Aantal inwoners gemeente Ede (CBS 1-1-2023)	122.060		

Tabel 42 Aantal gewogen verhuureenheden en aantal inwoners

Toepassing van deze Uitvoeringsregeling betekent dat de bezoldigingsklasse G van toepassing is. Klasse G kende in 2024 een maximale bezoldiging van € 218.000 (bruto jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenpremie, belaste onkostenvergoedingen).

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De Algemene Ledenvergadering (ALV) van beroepsvereniging VTW besloot in november 2022 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 net als in 2023 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 2024 € 29.430,00 per jaar voor de voorzitter en € 19.620,00 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 127.

In totaal ontvang de Raad van Commissarissen een bedrag van € 107.910,00. Het maximale bezoldigingsbudget van € 113.360,00 voor de gehele Raad van Commissarissen volgens de beroepsregel is daarmee niet overschreden.

Bezoldiging directie

De bezoldiging van de directie van Woonstede, zoals opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf bladzijde 126, 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 126.

Verbindingen en deelnemingen

WoningNet

Woonstede was in 2024 deelnemer in WoningNet N.V. 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 73 VvE's, waarvan 44 VvE's in eigen beheer en 29 in extern beheer. Een overzicht van de VvE's is weergegeven in bijlage 2.

Environment, Social en Governance 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). Een ESG-rapportage richt zich op de maatschappelijke effecten van een organisatie die je niet terugvindt in de financiële cijfers. De rapportage is niet verplicht voor woningcorporaties. Wel blijkt dat bijvoorbeeld banken, die een rapportageverplichting hebben, behoefte hebben aan extra informatie van corporaties. Ook accountants vragen daar steeds vaker naar.

Ondanks dat corporaties niet verplicht zijn te rapporteren over ESG volgens de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) helpt het ons beter kunnen te sturen op duurzame en sociale doelen. Voor belanghouders als huurders, gemeenten en financiers betekent dit dat zij onze duurzaamheidsthema's herkennen. Daarom willen wij deze thema's ook in onze rapportage belangrijker en explicieter maken. De Sustainable Development Goals of Duurzame Ontwikkelingsdoelen maken (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.

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. Verslag Raad van Commissarissen

Uitdagingen en vooruitgang

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een jaar vol uitdagingen en vooruitgang. Ontwikkelingen in de markt, zoals de stijgende rente, stelden de organisatie voor aanzienlijke uitdagingen. Bij eerste concepten van de begroting werd de interne ICR-signaleringsnorm van 1,6 onderschreden. Hoewel de ICR-norm van het WSW op 1,4 ligt, heeft de Raad van Commissarissen de organisatie gevraagd de begroting bij te stellen en dat is gelukt. Wel is in de komende jaren blijvende aandacht nodig voor sturing op de normen. Hierbij blijft het vinden van een balans tussen ambities, financiële uitdagingen en betaalbaarheid voor huurders een prioriteit.

De Raad van Commissarissen heeft het ERP-project met veel belangstelling gevolgd. Dit project is van cruciaal belang voor de verdere digitalisering en efficiëntie van de organisatie. De Raad van Commissarissen ziet dat het project veel van de organisatie vraagt, maar ook dat het project nog voor de implementatie daarvan (in mei 2025) al zorgt voor meer inzicht en vooruitgang.

Tot slot is het project Hoogbouw Ede Zuid veelvuldig onder de aandacht geweest van de Raad van Commissarissen. Dit project, waarbij een aantal flats zal worden gesloopt en herbouwd, is het meest omvangrijke project dat Woonstede in de afgelopen decennia heeft ondernomen. Het project zal in de komende jaren een grote invloed hebben op de organisatie en op huurders die in Hoogbouw Ede Zuid wonen. De Raad van Commissarissen heeft de Hoogbouw Ede Zuid meermalen bezocht, samen met de gemeenteraad van Ede, en het project veelvuldig met de directeur-bestuurder besproken.

Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken. Ze geven advies aan de directeur-bestuurder en zijn de werkgever van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op:

- het behalen van de doelen van de corporatie;
- het uitvoeren van volkshuisvestelijke taken;
- de strategie en risico's van de activiteiten;
- de werking van interne controlesystemen;
- naleving van wet- en regelgeving;
- het financiële verslaggevingsproces.

In de gezamenlijke visie van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder staat hoe het toezicht en de toetsing werkt. Deze visie beschrijft de verantwoordelijkheden voor het behalen van doelen, strategie, beleid, financiering en de samenwerking tussen rollen en taken.

De taken en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen staan in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen. De Raad heeft vier commissies: een Auditcommissie, een Selectie-, remuneratie- en governancecommissie, een Commissie Wonen en een Agendacommissie.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht volgens externe en interne kaders. Het externe kader bestaat uit wet- en regelgeving. Het interne kader is door de corporatie zelf opgesteld. Dit kader helpt de directeur-bestuurder bij het besturen en de Raad van Commissarissen bij het toezicht houden. Het richt zich op zowel de besturing als de beheersing van de corporatie.

Een belangrijk uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is de balans tussen financiële kaders en risico's en de volkshuisvestelijke doelen, waarbij maatschappelijke belangen centraal staan.

Toezichtkader

De belangrijkste opdracht van de Raad van Commissarissen is ervoor te zorgen dat de corporatie een maatschappelijke koers blijft volgen. Dit betekent dat de corporatie zich richt op maatschappelijke vraagstukken rondom wonen en de belangen van mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt. Ook moet de corporatie voldoen aan de wet- en regelgeving voor woningcorporaties. Het toezichtkader is vastgelegd in statuten en reglementen, die te raadplegen zijn op de website van Woonstede.

De Raad van Commissarissen let erop dat deze uitgangspunten zijn opgenomen in een ondernemingsplan. Dit plan is opgesteld in overleg met belanghebbenden, zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen en bevat duidelijk geformuleerde doelstellingen.

Op 4 november 2022 keurde de Raad van Commissarissen het ondernemingsplan 'Woonstede bouwt aan welzijn' goed. Dit plan werd zorgvuldig opgesteld met betrokkenheid van medewerkers, gemeenten, huurdersorganisaties, welzijnspartijen en ketenpartners. De ambities uit het ondernemingsplan zijn uitgewerkt in jaarplannen. Op 29 november 2024 keurde de Raad van Commissarissen het jaarplan 2025 goed.

Hieronder staan de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader. In deze documenten staan concrete criteria en gedragsnormen.

Woonstede volgt de Governancecode Woningcorporaties en handelt volgens de vijf leidende principes. Meer informatie over hoe Woonstede de Governancecode Woningcorporaties naleeft, vindt u in de paragraaf Governance op bladzijde 69.

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

Tabel 43 Het toezichtkader van de Raad van Commissarissen.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht vanuit de toezichthoudende rol

Het Ondernemingsplan en de portefeuillestrategie maken deel uit van het toezichtkader van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie en hoe goed deze strategie wordt uitgevoerd.

Tijdens het plenaire overleg van 24 mei 2024 keurde de Raad van Commissarissen een hernieuwde Financieringsstrategie 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.

In oktober 2024 verkende de Raad van Commissarissen deze samenwerking tijdens een speciale bijeenkomst met alle Raden van Commissarissen van de Foodvalley-corporaties. Een delegatie van de Raad van Commissarissen was verder aanwezig bij een werkbezoek van de Raad van Commissarissen en medewerkers van Woningstichting Barneveld.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Raad van Commissarissen nam kennis van een geactualiseerde begroting 2024-2028 en besprak deze begroting op 24 juni 2024. Diezelfde datum keurde de Raad van Commissarissen de Kaderbrief van de begroting 2025 goed. Op 29 november 2024 keurde de Raad van Commissarissen de begroting voor 2025 goed. De Raad stelde vast dat de financiële ratio's van Woonstede voldoen aan de normen van het WSW en de Aw. De zogenaamde ICR-norm is meermalen onderwerp van gesprek geweest tussen de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen. Deze Interest Coverage Ratio norm geeft aan in hoeverre een corporatie in staat is om de rente-uitgaven op vreemd vermogen te voldoen uit de operationele kasstroom. Voor de activiteiten van Woonstede is de norm 1,4. De interne signaleringsnorm is 1,6. De discussie richtte zich op de ruimte die Woonstede heeft om de norm van 1,4 al dan niet te benaderen.

De Raad werd geïnformeerd over de uitvoering van de begroting via tertiaalrapportages en jaarstukken, waarin zowel financiële als volkshuisvestelijke onderwerpen en materiële risico's aan bod komen.

Tijdens een plenair overleg van 24 mei 2024 besprak de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2023 en het jaarverslag 2023 in aanwezigheid van accountant BDO en keurde deze stukken vervolgens goed.

De Managementletter over 2024 werd op 18 november 2024 uitgebracht en besproken met de Auditcommissie en de accountant. Het verslag van dit overleg en de inhoud van de Managementletter zijn besproken tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen op 29 november 2024.

Tot slot nam de Raad van Commissarissen kennis van de brief van het WSW van 26 maart 2024 over borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse en besprak de inhoud daarvan. De belangrijkste aandachtspunten van het WSW zijn als volgt.

Het WSW:

- constateert Woonstede voldoet aan de financiële normen van het WSW;
- constateert de huidige positie van de DAEB-tak onder druk staat, omdat woningverbeteringen niet meer uit de operationele kasstroom kunnen worden bekostigd. Uit de begroting volgt dat Woonstede na 2028 niet meer aan de norm zal voldoen. Het WSW bespreekt de bijsturingmogelijkheden graag met Woonstede tijdens de risicobeoordeling 2024;
- geeft aan dat de borgingsruimte voor het jaar 2026 is aangepast vanwege het vooralsnog zachte karakter van de nieuwbouwinvesteringen.

Beoordeling Rechtmatigheid

Op 29 november 2024 bracht de Aw de oordeelsbrief over het verslagjaar 2023 uit. In de plenaire vergadering van de Raad van Commissarissen op 30 januari 2025 is deze brief besproken. De Aw stelde vast dat:

- Woonstede voldoet aan de criteria voor staatssteun;
- Woonstede in verslagjaar 2023 de WNT-normen niet overschreed;
- er bij Woonstede geen sprake is van overcompensatie (geen meer dan redelijke winst op DAEB-activiteiten).

De Aw constateerde tot slot ook bij de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden.

Investerings en aankopen:

In 2024 gaf de Raad van Commissarissen goedkeuring aan de volgende investeringen en aankopen:

- de realisatie van 37 sociale huurappartementen aan de Kirpestein te Ede;
- de realisatie van 15 flexwoningen op locatie Groenendaal te Ede en de realisatie van 21 flexwoningen op de locatie Soma te Ede;
- de aankoop van 15 appartementen in het project De Maalderij te Wekerom;
- de aankoop van 29 woonzorgunits met gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in het project “Bergveste” te Ede;
- de aankoop van 11 woningen in de wijk Kernhem te Ede (Scherf 17a);
- de aankoop van 15 woningen in de wijk Kernhem te Ede (Scherf 22);
- de aankoop van 46 appartementen aan de Geerweg/Diedenweg te Ede.

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

Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen. In 2024 bestond de commissie uit:

- de heer B.L.M.T van Moerkerk (voorzitter);
- de heer J.S. Harkema (tot en met 31 januari 2024);
- mevrouw V. Kouri (vanaf 1 februari 2024 t/m 1 februari 2025).

De Auditcommissie wordt ondersteund door de controller. De commissie is in 2024 zeven keer bij elkaar geweest voor overleg. De accountant was in 2024 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.

12 januari 2024	16 februari 2024	19 april 2024	10 juni 2024	20 september 2024	18 oktober 2024	15 november 2024
<i>Managementletter</i>	<i>Goedkeuring stemrecht Energie BV</i>	<i>Jaarstukken 2023</i>	<i>Herbenoeming BDO, ondertekening controleopdracht, uitvoerige beoordeling BDO in 2024 en concept-controleplan</i>	<i>ICR-berekeningen op basis van periode 6</i>	<i>Tertiaal-rapportage 2 2024</i>	<i>Managementletter</i>
Actief grondbeleid	Jaarplan 2024 Foodvalley werkgroep Control	<i>Hernieuwde financieringsstrategie</i>	<i>Stand van zaken ERP-project</i>	<i>Eerste conceptbegroting 2025-2029</i>	Update ERP-project	<i>Jaarplan en begroting</i>
	<i>Audit Personeel en Salarisadministratie en audit Treasury</i>	<i>Brief WSW-borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse</i>	<i>Geactualiseerde begroting</i>	<i>Aankoop woningen andere corporatie</i>		Update ERP-project
	Evaluatie eerste jaar samenwerking externe controller Hofmeier	<i>Brandveiligheid VVE-complexen</i>	<i>Tertiaalverslag 1 2024</i>	Voortgang ERP-project		
	Effecten renteschommelingen op de begroting	Stand van zaken ERP-project	<i>Kaderbrief</i>	<i>Budgetverhoging project Dorpsstraat</i>		
	Stand van zaken procesbeschrijvingen	<i>Audit Investerings</i>	Aankoop woningen andere corporatie	Tussentijdse evaluatie BDO		
		Opvolging actiepunten BDO				

Tabel 44. Overzicht besproken onderwerpen Auditcommissie in 2024.

De Auditcommissie heeft in de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie (en de daarbij behorende normen), de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's.

De Auditcommissie heeft verder diverse auditrapportages van externe controller Hofmeier besproken.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Woonstede zijn vastgelegd in het Ondernemingsplan. Het belangrijkste doel is om nu en in de toekomst voldoende betaalbare woningen te hebben. De portefeuillestrategie geeft aan welke veranderingen nodig zijn in het huidige bezit. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op zowel nieuwbouw- als herstructureringsprojecten. Bij elk project kijkt de Raad van Commissarissen naar zowel het financiële als het maatschappelijke rendement.

Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de Raad van Commissarissen met de directeur-bestuurder gesproken over:

- het huurbeleid (huuraanpassing) en verruiming van het tweehurenbeleid;
- de betaalbaarheid van wonen;
- de ontwikkeling van de woningvoorraad;
- de Woningtoewijzing;
- de voortgang van de beleidsaanbevelingen van de Visitatiecommissie;
- de nationale, regionale en lokale prestatieafspraken;
- de kwaliteit van dienstverlening van Woonstede.

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 2 februari 2024 is het jaarverslag van de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o. over 2023 aan bod gekomen. Op 30 januari 2025 besprak de Raad van Commissarissen het verslag van voornoemde commissie over het jaar 2024.

Commissie Wonen

De Commissie Wonen is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen. In 2024 bestond de commissie uit:

- de heer J.S. Harkema (voorzitter tot en met 31 januari 2024);
- de heer M. Boerema (voorzitter vanaf 1 februari 2024);
- mevrouw L.J. Bode.

De managers Wonen en Vastgoed staan de commissie bij. De commissie is in 2024 acht 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.

26 januari	4 maart	26 april	31 mei	2 september	20 september	18 oktober	14 november
Problemen levering Warmte-bedrijf	Verhuur complex Loevestein Ede	<i>Project Hoogbouw Ede Zuid</i>	<i>Project Bergveste te Ede</i>	<i>Project Bergveste te Ede</i>	Huurwaarden en ICR	<i>Renovatieproject (vertrouwelijk)</i>	<i>Jaarplan en begroting</i>
Stand van zaken problemen verwarming en koeling Baron van Wassenaerpark Bennekom	Benchmark huurderstevredenheid Woonstede	Voortgang project Flexwonen	<i>Bod op de woonvisie</i>		<i>Project Beatrixlaan Harskamp</i>		<i>Project Pascalstraat Ede</i>
<i>Project Stationsweg 111-115 Ede</i>	<i>Project Kirpestein Ede</i>	<i>Project Maalderij Wekerom</i>	Projectenoverzicht		<i>Project Kernhem Scherf 17 Ede</i>		<i>Project Diedenweg Ede</i>
<i>Project Kirpestein Ede</i>	<i>Flexwonen locaties Groenendaal en Soma</i>	<i>Onderzoek overname woningen van een andere corporatie</i>	<i>Onderzoek overname woningen van een andere corporatie</i>		<i>Project Kernhem Scherf 22 Ede</i>		
Projectenoverzicht	<i>Aansluiten woningen Warmtenet</i>	<i>Project Kirpestein</i>			<i>Project Veenderweg Ede</i>		
Project Weversteeg Otterlo	<i>Huuraanpassing 2024</i>	Aansluiten woningen Warmenet (en het besluit van een aantal grootste delijke corporaties dit niet langer meer te doen)			Projectenoverzicht		
					Onderzoek overname woningen van een andere corporatie		
					<i>Budget-verhoging project Dorpsstraat Scherpenzeel</i>		
					Financiële gezondheid Warmte-bedrijf		

Tabel 45 Overzicht besproken onderwerpen Commissie Wonen in 2024.

De Raad van Commissarissen heeft in de plenaire vergadering van 24 juni 2024 goedkeuring gegeven aan het bod op de woonvisie voor de gemeente Ede en de gemeente Scherpenzeel in het kader van de prestatieafspraken 2025 (art. 7 lid 4 sub j Statuten Woonstede).

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De Raad van Commissarissen hecht veel waarde aan aanspreekbaarheid, zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers. De maatschappelijke doelen van de corporatie zijn in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden vastgesteld. De Raad van Commissarissen controleert of Woonstede de afspraken binnen de strategische kaders naleeft.

De Raad van Commissarissen vervult deze toezichthoudende rol door de samenwerking met belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder en door zelf contact te hebben met belanghebbenden.

Huurdersbelangenorganisaties

Op 24 oktober 2024 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;
- terugblik 2024;
- vooruitblik 2025 (betaalbaarheid, samenstelling bestuur huurdersbelangenorganisaties, project Hoogbouw Ede Zuid).

Ondernemingsraad

Eénmaal per jaar overlegt de Raad van Commissarissen met de Ondernemingsraad, in afwezigheid van de directeur-bestuurder. In 2024 vond dit overleg plaats op 24 oktober 2024. Er werd tijdens het overleg onder meer stilgestaan bij de organisatieontwikkelingen, de kwaliteit van het contact tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder, de mogelijke herbenoeming van de directeur-bestuurder en de ontwikkeling van de vergoeding van de Raad van Commissarissen. 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 2024 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.

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 organisatie informeert de Raad van Commissarissen hierover.

De Raad van Commissarissen constateert dat Woonstede een goede relatie onderhoudt met de gemeenten. Deze samenwerking ziet de Raad van Commissarissen in het bijzonder ten aanzien van het project Hoogbouw Ede Zuid. Een afvaardiging van de Raad van Commissarissen was aanwezig bij twee bijeenkomsten met de gemeente Ede over project Hoogbouw Ede Zuid op 23 mei 2024 en 30 januari 2025.

In het nieuwe Ondernemingsplan is het versterken van de relatie met zorg- en welzijnspartijen als ambitie opgenomen, tot genoegen van de Raad van Commissarissen. Zo is het goed te zien dat Opella en Woonstede in 2022 tot een gezamenlijke woonzorgvisie kwamen. De praktische uitwerking van deze woonzorgvisie werd besproken tijdens een plenaire vergadering van de Raad van Commissarissen op 2 februari 2024.

Toezicht op risicobeheersing

Het risicobeleid van Woonstede heeft een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen gaat over financiële risico's, maar over alle belangrijke gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De Raad van Commissarissen beoordeelt de risico's die door de organisatie worden benoemd, maar benoemt ook zelf relevante ontwikkelingen. Een van deze ontwikkelingen is het risico op fraude. Daarom keurde de Raad van Commissarissen op 1 december 2023 het Frauderresponsplan goed. Een tweede ontwikkeling is brandveiligheid en vluchtveiligheid (in VVE-complexen).

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 op 15 maart 2024 goedkeuring verleend voor het uitoefenen van stemrecht in de dochteronderneming Energie bv om in de algemene vergadering van de Woonstede Energie bv de jaarrekening over 2023 vast te stellen (art. 7 lid 4 sub s Statuten Woonstede).

Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2017 kreeg BDO de opdracht om de jaarrekening te controleren tegen een vaste, all-in prijs per jaar, bij een positieve jaarlijkse evaluatie, voor de komende vijf boekjaren. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de controlewerkzaamheden door BDO en ervaart de samenwerking als goed. De Managementletter van BDO is concreet en van goede kwaliteit. In 2024 is het functioneren van de accountant geëvalueerd (zie paragraaf governance bladzijde 69).

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 bestuurssecretaris ondersteunt de Selectie-, remuneratie- en governancecommissie. De Selectie-, remuneratie- en governancecommissie kwam in 2024 twee keer bij elkaar en bestond in dat jaar uit:

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

Samenstelling bestuur

Woonstede kent een eenhoofdig statutair bestuur dat op dit moment is ingevuld door de heer De Wilde. Bij het opstellen van de profielschets en tijdens de selectie van de directeur-bestuurder is er aandacht geweest voor een evenwichtige man-vrouwverdeling in de leiding van de organisatie. Ook bij een eventuele nieuwe selectie zal hier aandacht voor zijn. Woonstede heeft al decennia een traditie 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 prestaties als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Op 24 juni 2024 is met de heer De Wilde een doelengesprek gevoerd. Op 20 november 2024 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 70-71 en de toelichting op de winst-en-verliesrekening bladzijde 126). 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 2022-2024 161 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				
PE-norm 2022-2024	PE-punten 2022	PE-punten 2023	PE-punten 2024	Overschot/tekort
108	89	44	28	+ 53

Tabel 46. Behaalde PE-punten M.H. de Wilde

Nevenfuncties

De Raad van Commissarissen stelt vast dat (in 2024):

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

M.H. de Wilde (directeur-bestuurder 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 functie directeur-bestuurder Woonstede)	2022-heden
Gastdocent SIOO (master Executive Changemanagement)	2022-heden

Tabel 47 Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties M.H. de Wilde

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad van Commissarissen hecht veel waarde aan een open organisatiecultuur en een hoge mate van integriteit. De Integriteitscode en de Meldregeling (voorheen Klokkeluidersregeling), die op de website van Woonstede staan, dragen hier in belangrijke mate aan bij.

Om een goed beeld te krijgen van de organisatiecultuur hebben de leden van de Raad van Commissarissen contact met de directeur-bestuurder, het managementteam, de controller, de bestuurssecretaris en de leden van de Ondernemingsraad. Het jaarverslag van de vertrouwenspersonen Integriteit werd besproken tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen op 30 januari 2025. Verder heeft de Raad van Commissarissen aandacht gevraagd voor de Handreiking Integriteit die de Autoriteit woningcorporaties in 2024 uitbracht.

Samenstelling en functioneren

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. Ook wordt gestreefd naar voldoende regionale betrokkenheid.

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 RvC Woningstichting Maasdriel Lid RvT Stichting LuciVer Voorzitter RvC Woonstichting JOOST Voorzitter RvT Zorgcentra de Betuwe
De heer M. Boerema	Lid Commissie Wonen (vanaf 1 februari 2024 voorzitter) Commissaris op voordracht van de huurdersbelangen-organisaties	Zelfstandig adviseur bij Bewust Vastgoedadvies	
Mevrouw M.K. Groenberg	Voorzitter Raad van Commissarissen Lid Selectie- remuneratie- en governancecommissie Voorzitter Agendacommissie	Sparringpartner, adviseur, mediator en coach voor bestuurders, directeuren en toezichhouders bij Boardroomadvies.com	Voorzitter RvC Stichting de Woonmensen Voorzitter RvT Stichting Kadera Aanpak Huiselijk Geweld Voorzitter werkgroep Werkgeversrol VTW Lid van de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen
De heer J.S. Harkema (tot en met 31 januari 2024)	Voorzitter Commissie Wonen Lid Auditcommissie	Zelfstandig adviseur	Voorzitter Centraal Platform Medezeggenschap Cliëntenraden Beweging 3.0 Voorzitter Centrale cliëntenraad Attent Zorg en Behandeling Lid provinciale klachtencommissie woningcorporaties Friesland Plaatsvervangend voorzitter klachtencommissie woningcorporaties Stedendriehoek Rollenspeler assessment programma's Beljon Westerterp en GITP
Mevrouw V. Kouri (vanaf 1 februari 2024 t/m 1 februari 2025)	Lid Auditcommissie	Programmamanager KVK Organisatie- en projectmanagement adviseur	Voorzitter stembureaus voor Gemeente-Tweede Kamer- en Waterschapsverkiezingen Docent/eigenaar ProjectLysys
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 RvT Kunstwerk! Culturele voorzieningen in de Liemers Lid RvT World Town Music Lid RvT USE-IT

Tabel 48. Overzicht deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen 2024

De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersbelangenorganisaties Huurdersbond Ede e.o. en Huurdersorganisatie Bennekom.

Vanaf 1 februari 2024 bestond de Raad van Commissarissen uit twee mannen en drie vrouwen. Woonstede heeft al decennialang een evenwichtige man-vrouwverdeling en streeft ernaar deze te behouden bij werving en selectie.

(Her)benoeming

Volgens de Woningwet wordt een lid van de Raad van Commissarissen benoemd voor maximaal vier jaar. Daarna kan één keer een herbenoeming volgen voor maximaal dezelfde periode. Daarna is herbenoeming niet meer mogelijk.

De tweede en laatste termijn van de heer J.S. Harkema liep tot en met 31 januari 2024. Na een openbare werving en selectie, begeleid door een extern bureau, is mevrouw V. Kouri per 1 februari 2024 benoemd tot commissaris. Medio januari 2025 heeft zij wegens persoonlijke omstandigheden besloten haar taken als lid van de Raad van Commissarissen bij Woonstede neer te leggen per 1 februari 2025. De Raad van Commissarissen start in het eerste tertiaal van 2025 met de werving en selectie van een opvolgend commissaris.

De eerste termijn van mevrouw M.K. Groenberg liep tot 15 oktober 2024. De Raad van Commissarissen heeft haar in 2024 herbenoemd voor een tweede periode van vier jaren. Haar tweede termijn loopt tot en met 14 oktober 2028.

De eerste termijn van de heer B.L.M.T. van Moerkerk liep tot en met 2 maart 2025. De Raad van Commissarissen heeft hem in 2025 herbenoemd voor een tweede periode van vier jaar. Zijn tweede termijn loopt tot en met 2 maart 2029.

Naam	2024	2025	2026	2027	2028	2029
L.J. Bode		t/m 31/12				
M. Boerema*				t/m 30/9		
M.K. Groenberg	t/m 14/10				t/m 14/10	
V. Kouri	per 1/2				t/m 31/1	
B.L.M.T. van Moerkerk*		t/m 2/3				t/m 2/3

Tabel 49. Rooster van aftreden Raad van Commissarissen Woonstede. De commissarissen van met een* achter hun naam, zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de corporatie. Er zijn geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in dienst van Woonstede of haar rechtsvoorgangers, en ze hebben geen directe of indirecte banden met toeleveranciers of afnemers.

De Raad van Commissarissen bespreekt en beoordeelt mogelijke nevenfuncties en nieuwe opdrachten als zelfstandig ondernemer op eventuele tegenstrijdige belangen in de plenaire vergadering. Geen van de leden verleent andere diensten dan die 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 ruggespraak.

In 2024 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 een tegenstrijdig belang.

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht veel waarde aan aanspreekbaarheid, zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers. De maatschappelijke doelen van Woonstede worden in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden vastgesteld.

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 geen persoonlijke leningen, garanties of dergelijke aan de leden van de Raad van Commissarissen.

Vastgoedbezit

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de Handreiking vastgoedbezit die Aedes heeft uitgebracht en deze Handreiking plenair besproken. De Raad van Commissarissen heeft beoordeeld of het eventuele vastgoedbezit van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder in strijd is met de Handreiking. Dit blijkt niet het geval te zijn. De Raad van Commissarissen peilt iedere plenaire vergadering of sprake is van nieuw vastgoedbezit bij de leden van de Raad van Commissarissen en/of de directeur-bestuurder en zo ja, of dit vastgoedbezit voldoet aan de Handreiking.

Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen heeft in het Bestuursreglement vastgelegd hoe en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder hen informeert en hoe besluitvorming en verantwoording plaatsvinden. 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 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 directeur-bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de Raad van Commissarissen en neemt niet deel aan de besluitvorming. Na deze periode kan het lid weer toetreden tot de Raad van Commissarissen, maar wordt niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die drie maanden hebben voorgedaan.

Meldingsplicht

In 2025 hebben zich geen zaken voorgedaan die vallen onder de brede meldingsplicht van de Woningwet.

Zelfevaluatie

Ten minste éénmaal per jaar bespreekt de Raad van Commissarissen het eigen functioneren en dat van de individuele leden. Eens per twee jaar vindt deze zelfevaluatie plaats onder onafhankelijke, externe begeleiding.

De Raad hield op 18 januari 2024 en op 14 januari 2025 een zelfevaluatie. Deze vond onder externe begeleiding plaats. Zowel de Raad van Commissarissen als de directeur-bestuurder zijn tevreden over het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel, de individuele leden en de voorzitter.

Samenwerking

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

De leden van de Raad van Commissarissen vullen elkaar aan qua kennis en ervaring. 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 2024 is bepaald op minimaal vijf. De leden van de Raad van Commissarissen hebben aan deze norm voldaan.

Naam	PE-norm 2024	PE-punten behaald 2024	Saldo
Mevrouw L.J. Bode	5	7	+2
De heer M. Boerema	5	13	+8
Mevrouw M.K. Groenberg	5	8	+3
De heer J.S. Harkema	1	9	+8
Mevrouw V. Kouri	5	13	+8
De heer B.L.M.T van Moerkerk	5	13	+8

Tabel 50. Behaalde PE Punten Raad van Commissarissen in 2024.

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 70-71 en toelichting op de winst-en-verliesrekening bladzijde 127).

Op 22 november 2022 besloot de Algemene Ledenvergadering (ALV) van VTW om de beroepsregel bezoldiging als een adviesregeling te gebruiken. Deze 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 passend om de vergoeding hoger vast te stellen, op 90% van de WNT. Dit 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 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 naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf bladzijde 127.

Woonstede betaalt de kosten die de Raad van Commissarissen maakt voor 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 hun reiskosten.

Vergaderingen/contact met de organisatie

In 2024 kwam de Raad van Commissarissen acht keer bijeen voor een formele vergadering.

Op 18 januari 2024 en 14 januari 2025 hield de Raad van Commissarissen een vergadering zonder de directeur-bestuurder. Tijdens deze vergaderingen hielden zij een zelfevaluatie.

Op 29 en 30 augustus 2024 hield de Raad van Commissarissen een tweedaagse bijeenkomst. Hierbij waren de directeur-bestuurder en andere medewerkers deels aanwezig.

De Raad van Commissarissen is actief betrokken bij verschillende projecten en gaat regelmatig in gesprek met medewerkers, huurders en andere stakeholders van Woonstede:

- op 18 januari 2024 bezocht de Raad van Commissarissen de projecten Kernhem en Groevenbeek met een aantal medewerkers van Woonstede;
- op 8 maart 2024 had de Raad van Commissarissen een werkbezoek aan onder meer de nieuwbouwprojecten Enka Veld I, WFC Veld G en de Elias Beeckman kazerne en sprak daar met medewerkers van aannemers Van Wijnen en AM. Ook ging de Raad van Commissarissen in gesprek met huurders over de renovatie van woningen aan de Kolkakkerweg;
- op 23 mei 2024 en 30 januari 2025 bezocht de Raad van Commissarissen samen met de Gemeenteraad en een aantal medewerkers van Woonstede een bezoek aan het project Hoogbouw Ede zuid;
- op 30 augustus 2024 bracht de Raad van Commissarissen een werkbezoek aan de wijk Malburgen in Arnhem en ging daar onder meer in gesprek met medewerkers van woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem;
- op 20 september 2024 bezocht de Raad van Commissarissen een aantal onderhoudsprojecten in Ede en Bennekom en ging in gesprek met een delegatie van de bewonerscommissie van het Baron van Wassenaerpark over het onderhoud van laatstgenoemd complex.

10. Jaarrekening

1. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)	31-12-2024	31-12-2023	PASSIVA (in duizenden euro's)	31-12-2024	31-12-2023
A. VASTE ACTIVA					
I. VASTGOEDBELEGGINGEN			C. EIGEN VERMOGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	2.015.870	1.791.893	1. Herwaarderingsreserves	1.077.728	911.850
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	27.325	26.031	2. Overige reserves	216.001	582.643
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	260.658	236.468	3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	<u>186.712</u>	<u>-200.764</u>
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.808	22.307		1.480.441	1.293.729
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA			D. VOORZIENINGEN		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>7.922</u>	<u>7.440</u>	1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	5.307	27.661
	2.350.583	2.084.139	2. Overige voorzieningen	<u>132</u>	<u>163</u>
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA				5.439	27.824
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	91	91	E. LANGLOPENDE SCHULDEN		
2. Latente belastingvorderingen	3.140	2.929	1. Schulden aan overheid	28.931	31.745
3. Overige effecten	145	145	2. Schulden aan banken	570.639	497.657
4. Overige vorderingen	<u>136</u>	<u>147</u>	3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	225.498	208.700
	3.512	3.312	4. Overige schulden	<u>10.416</u>	<u>10.088</u>
B. VLOTTENDE ACTIVA				835.484	748.190
I. VOORRADEN			F. KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>2.062</u>	<u>1.826</u>	1. Schulden aan overheid	2.375	2.370
	2.062	1.826	2. Schulden aan banken	20.640	19.705
II. VORDERINGEN			3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.652	5.186
1. Huurdebiteuren	600	526	4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	5.756	4.229
2. Belastingen en premies van sociale verzekeringen	730	261	5. Overige schulden	460	108
3. Overige vorderingen	449	695	6. Overlopende passiva	<u>9.129</u>	<u>4.687</u>
4. Overlopende activa	<u>368</u>	<u>219</u>		44.012	36.285
	2.147	1.701	TOTAAL		
III. LIQUIDE MIDDELEN				<u>2.365.376</u>	<u>2.106.028</u>
	7.072	15.050			
TOTAAL	<u>2.365.376</u>	<u>2.106.028</u>			

2. WINST-EN-VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

	2024	2023
1. Huuropbrengsten	82.627	80.042
2. Opbrengsten servicecontracten	6.303	5.526
3. Lasten servicecontracten	-6.311	-5.296
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.507	-3.245
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.235	-40.998
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.616	-4.184
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	36.261	31.845
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.343	11.139
8. Toegerekende organisatiekosten	-355	-361
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.988	-7.354
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.000	3.424
10. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-12.875	-47.831
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	177.586	-166.376
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.359	2.672
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	172.070	-211.535
13. Opbrengsten overige activiteiten	710	557
14. Kosten overige activiteiten	-518	-437
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	192	120
15. Overige organisatiekosten	-4.933	-5.306
16. Kosten omtrent leefbaarheid	-2.292	-2.190
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-365	657
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	342	264
17. Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.169	-10.768
Totaal van financiële baten en lasten	-13.192	-9.847
Totaal van resultaat voor belastingen	192.106	-193.489
18. Belastingen	-5.394	-7.275
Totaal van resultaat na belastingen	186.712	-200.764

3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)	2024		2023	
Operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	82.882		80.897	
Vergoedingen	5.932		5.412	
Overige bedrijfsontvangsten	778		521	
Ontvangen interest	354		264	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		89.946		87.094
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	12.430		10.869	
Onderhoudsuitgaven	29.906		35.068	
Overige bedrijfsuitgaven	19.380		17.140	
Betaalde interest	11.840		9.599	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	217		702	
Verhuurderheffing	0		0	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	323		309	
Vennootschapsbelasting	6.074		3.928	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		80.170		77.615
Kasstroom uit operationele activiteiten		9.776		9.479
(Des-)investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.342		10.997	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	709		0	
Verkoopontvangsten grond	0		176	
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		11.051		11.173

<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	2024	2023	
Nieuwbouw huur	71.033	51.314	
Verbeteruitgaven	19.652	16.214	
Aankoop	333	1.443	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	6.021	6.260	
Investeringen overig	1.669	618	
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	98.708		75.849
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-87.657		-64.676
<i>FVA</i>			
Ontvangsten overig	0	0	
Uitgaven overig	0	0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	0		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-87.657		-64.676
Financieringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Nieuwe te borgen leningen	93.000	113.200	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	93.000		113.200
<i>Uitgaven</i>			
Aflossing geborgde leningen	21.350	47.179	
Aflossing ongeborgde leningen	1.747	1.674	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	23.097		48.853
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	69.903		64.347
Mutatie liquide middelen	-7.978		9.150
Liquide middelen per 1-1	15.050		5.900
Liquide middelen per 31-12	7.072		15.050

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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 2024 is het eigen vermogen van Woonstede Energie B.V. 92 duizend euro (2023 was dit eveneens 92 duizend euro). Over 2024 was de omzet nihil en was het jaarresultaat 72 euro negatief. Over 2023 was dit respectievelijk nihil en 241 euro negatief.

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 2024 samengesteld.

Verder zijn wij lid van 73 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 30 november 2024 de begroting 2025 goed. In de begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2025 – 2029 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 2000 samenhangende scenario's door te rekenen. Het resultaat van het doorrekenen van deze 2000 scenario's is dat er een kans van 29% is dat we in 2029 onder de genormeerde ICR van 1,4 uitkomen en een kans van 7% dat we in 2029 boven de genormeerde LTV van 70% 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 2000 doorgerkende 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 methode 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.

Tevens 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 2024 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 indien 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 huidig 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 2024 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 2024 zoals deze zijn opgenomen in dVi 2023. In volgende tabel is de verdeling DAEB/niet-DAEB per 1 januari van het verslagjaar opgenomen.

Omschrijving	1 januari 2024		1 januari 2023	
	Aantal	%	Aantal	%
DAEB	11.596	98,3%	11.458	98,3%
Niet-DAEB	201	1,7%	199	1,7%
Totaal	11.797	100%	11.657	100%

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	
	2024	2023
Zelfstandige woonegelegenheden	84	86
Parkeervoorzieningen	530	510
Maatschappelijke vastgoed	2	2
Bedrijfsmatig onroerend goed	7	7
Totaal ongewogen	623	605
Totaal gewogen	201	199

Daarnaast hebben we ultimo 2024 136 verkochte Koopgarantwoningen in niet-DAEB (ultimo 2023 139 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 2024. 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.

Schattingswijziging

Tot en met boekjaar 2023 werd de beleidswaarde van het vastgoed door middel van de zogenaamde waterval afgeleid vanuit de berekende marktwaarde in verhuurde staat. Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 5 Beleidswaarde. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

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

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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). 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 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en daar waar van toepassing na aftrek van investerings-subsidies. 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 2024.

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.

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

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

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 herwaarderingsreserve van de activa en 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 reeds 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	50
Teledatanet/klimaatbeheersing/installaties/bekabeling	25
Transportmiddelen	5/10
Telefooninstallatie/diverse apparatuur	5/10
Kantoormeubilair	5/10/15
Kantoomachines/computerapparatuur/bekabeling	3/5
Software, licenties en hardware	3/4/5/7

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. Bij het bepalen van het fiscale resultaat is rekening gehouden met het feit dat de VSO2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd door de Belastingdienst.

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 2024 1,7% (2023: 1,6%).

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 2024 is dit verschil nominaal € 22,1 miljoen (2023 was dit € 14,9 miljoen).

Op basis van de begroting 2025 – 2034 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.

Vorraden

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 marktwaarde 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 kas, 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 2024 gemaximeerd op € 137.800 en verminderd met de franchise. In 2023 was dit € 128.810.
Franchise	De franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2024 was de franchise € 18.798. In 2023 was dit € 17.488.
Pensioenopbouwpercentage	Het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2023 als in 2024 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.

Ultimo 2024 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 129,0% (ultimo 2023 was dit 131,5%). Omdat de beleidsdekkingsgraad hoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1% 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 2025 voor het pensioen zijn gelijk aan de premies 2024.

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 is verantwoord op basis van de €ster rente. De gebruikte referentie ultimo 2024 is 2,9% (ultimo 2023 is dit 3,9%). Tot en met 2023 gebruikten we voor de berekening van de marktwaarde van de leningen de rente van de resterende looptijd van de leningen. In 2024 hebben we dit gewijzigd in de €ster, omdat deze methodiek beter aansluit bij het gebruikelijke. Het effect van deze wijziging is als volgt:

Methodiek	2024	2023
	€ 1.000	€ 1.000
Marktwaarde leningen op basis van €ster	544.335	465.108
Marktwaarde leningen op basis van resterende looptijd	606.082	528.984

De wijziging naar €ster heeft geen gevolgen voor vermogen en resultaat.

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 per 31 december 2024 3,9 miljoen euro en het agio op deze lening is per 31 december 2024 5,0 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 gevolmachtigd 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 vervolgwaardering 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 waarde mutatie 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 fixeringen. 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 vervolgwaardering is tegen reële waarde. Uitgangspunten bij de vervolgwaardering zijn:

- Waarderingscurve: Eur. Swap v.s. 6M Euribor;
- Disconteringscurve: €ster.

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:

- Servicecontracten (toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten);
- Verhuur en beheeractiviteiten (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.

Al aangepane 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 aangepane 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 2024 en 2023 was dit de obligo-heffing van het WSW.

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 op basis van het geldende tarief over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden.

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.

5. Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 1.009.923.214.

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

	2024
Gemiddelde streefhuur per maand voor:	
• Eengezinswoningen	€ 682,28
• Meergezinswoningen	€ 618,12
• Studenten eenheden	€ 259,80
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 696,47
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.665,72
Aantal verhuureenheden met EFG label, exclusief beschermd bezit	254

Streefhuur

De ingerekende beleidshuur is gebaseerd op de vastgestelde streefhuur door het managementteam.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud;
- Mutatieonderhoud;
- Onderhoudslasten vanuit de VvE bijdragen;
- Contractonderhoud; en
- Planmatig onderhoud.

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en onderhoudslasten vanuit VvE bijdragen zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Woonstede beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar.

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

Bij het opstellen van de MJOB houden wij rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2024.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt Woonstede rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties	10-15 jaar
Dak vervanging	24-48 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar;
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4;
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden;
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 10 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is hebben wij normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Een voorbeeld hiervan is het BKT-onderhoud.

EFG labels

Wij hebben nog 254 eenheden waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen zijn reserveringen opgenomen in de MJOB, dit is opgenomen in de onderhoudsnorm.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde is voor nihil aan uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur goedgekeurde meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Om inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de uitkomst van de beleidswaarde hebben wij sensitiviteitsanalyses uitgevoerd. In onderstaande tabel geven we de effecten weer op de beleidswaarde 2024 van de aanpassingen in de uitgangspunten.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	928.643	1.009.923	1.078.970
Effect in %	-8,0%		6,8%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	988.011	1.009.923	1.031.835
Effect in %	-2,2%		2,2%

Onderhoudskosten	€ 100 hoger	beleidswaarde	€ 100 lager
Effect in €	966.099	1.009.923	1.053.748
Effect in %	-4,3%		4,3%

De disconteringsvoet van de beleidswaarde wordt voor de gehele sector bepaald. Hier is onder andere voor gekozen om schommelingen in de disconteringsvoet te beperken. De disconteringsvoet voor de beleidswaarde was in 2023 voor DAEB 4,11% en in 2024 voor DAEB 4,17%. Gezien de beperkte verandering in de disconteringsvoet hebben we ervoor gekozen hier geen scenario's voor te maken.

6. 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 2023					
Verkrijgingsprijzen	954.283	16.905	135.708	44.764	1.151.660
Herwaarderings	837.610	9.126	100.760	-50.118	897.378
Verantwoord onder voorzieningen				27.661	27.661
Boekwaarden per 1 januari 2024	1.791.893	26.031	236.468	22.307	2.076.699
Marktwaarde 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			
Mutaties 2024					
Investeringen:					
Uitgaven na eerste waardering	24.279	51		73.846	98.176
Aankopen	333	0			333
Verkopen verkocht onder voorwaarden			739		739
Overboeking van verkocht onder voorwaarden	2.997	153			3.150
Desinvesteringen:					
Verkopen	-3.507	-588			-4.095
Sloop, herclassificatie van in exploitatie naar in ontwikkeling	-14.967			14.967	0
Terugkopen uit voorraad verkocht onder voorwaarden			-6.516		-6.516
Openstaande verplichting vastgoed in exploitatie	1.934				1.934
Overboeking verkrijgingsprijs gereedgekomen activa	57.618	0		-57.618	0
Afwikkeling verkrijgingsprijs grondexploitatie herstructurering				-20.107	-20.107
Overboeking waardeverandering gereedgekomen activa	-8.062			8.062	0
Afwikkeling herwaardering grondexploitatie herstructurering				20.107	20.107
Overboeking voorzieningen				-22.354	-22.354
Mutatie actuele waarde	163.352	1.678	29.967	-402	194.595
Totaal mutaties 2024	223.977	1.294	24.190	16.501	265.962
31 december 2024					
Verkrijgingsprijzen	1.037.066	16.554	132.621	55.852	1.242.093
Herwaarderings	978.804	10.771	128.037	-22.351	1.095.261
Verantwoord onder voorzieningen				5.307	5.307
Boekwaarden	2.015.870	27.325	260.658	38.808	2.342.661
Marktwaarde in verhuurde staat	2.015.587	27.291			
Na-investeringen	31.802	339			
Voorziening onrendabele investeringen	-31.519	-305			
Boekwaarden	2.015.870	27.325			

De WOZ-waarde van ons bezit is 2,9 miljard euro (peildatum 1 januari 2023).

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 woonegelegenheden, 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 doorgerekend. 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	
Bouw- en onderhoudsinflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	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
Markthuurstijging	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 doorexploiteren	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
Wonen	3,1	7,0	12,5
Parkeren	5,5	6,8	8,0

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Wonen	3,0	5,3	10,7
Parkeren	2,3	4,8	6,5

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 parke- ren. De toepassing van de vrijheidsgraden is als volgt:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek to- nen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	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 overdrachts- kosten de percentages uit het handboek.

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

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

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bog/mog/zog	4,8	8,3	9,8
Bog/mog/zog vaste huur	5,1	7,1	9,6

1. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Boekwaarde per 1 januari	7.439	8.011
Investerings	1.669	618
Desinvesteringen	0	-430
Overboeking van Vastgoedbeleggingen	0	1.083
Afschrijvingen	<u>-1.186</u>	<u>-1.842</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>7.922</u></u>	<u><u>7.440</u></u>
Cumulatieve aanschafwaarde per 31 december	25.991	24.322
Cumulatieve afschrijving per 31 december	18.068	16.883

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

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

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Stand per 1 januari	91	91
Mutatie	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u><u>91</u></u>	<u><u>91</u></u>

2. LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Stand per 1 januari	2.929	3.759
Stelselwijziging belastinglatentie	<u> </u>	<u> </u>
Stand per 1 januari na stelselwijziging	2.929	3.759
Mutatie	<u>211</u>	<u>-830</u>
Stand per 31 december	<u><u>3.140</u></u>	<u><u>2.929</u></u>

Voor de toelichting op deze vordering verwijzen we u naar de specificatie van de vennootschapsbelasting.

3. OVERIGE EFFECTEN

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Woningnet (10.211 aandelen)	<u><u>145</u></u>	<u><u>145</u></u>

4. OVERIGE VORDERINGEN

Stand per 1 januari	147	181
Afgelost	<u>-11</u>	<u>-34</u>
Stand per 31 december	<u><u>136</u></u>	<u><u>147</u></u>

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

B. VLOTTENDE ACTIVA

<u>I. VOORRADEN</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
1. VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP		
Vervaardigingsprijs 9 woningen (8 in 2024)	<u>2.062</u>	<u>1.826</u>

Omdat niet duidelijk is of deze woningen in 2025 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.

<u>II. VORDERINGEN</u>	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
1. HUURDEBITEUREN		
Zittende huurders	338	351
Vertrokken huurders	266	199
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	18	24
Te vorderen afhuur	33	15
Te vorderen onderhoud	28	10
Te vorderen stook/servicekosten	57	127
Subtotaal	<u>740</u>	<u>726</u>
Af: voorziening mogelijk oninbaar	<u>140</u>	<u>200</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>600</u>	<u>526</u>
2. BELASTINGEN EN PREMIES VAN SOCIALE VERZEKERINGEN		
Vennootschapsbelasting	<u>730</u>	<u>261</u>
3. OVERIGE VORDERINGEN		
Diverse debiteuren	416	354
Overige	33	341
Totaal	<u>449</u>	<u>695</u>
4. OVERLOPENDE ACTIVA		
Overige overlopende activa	<u>368</u>	<u>219</u>
Totaal	<u>368</u>	<u>219</u>
<u>III. LIQUIDE MIDDELEN</u>		
Banksaldi	6.763	14.641
Deposito's en beleggingen	<u>309</u>	<u>409</u>
Totaal	<u>7.072</u>	<u>15.050</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>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
1. HERWAARDERINGSRESERVE		
Saldo per 1 januari	911.850	1.071.257
Mutatie door voorraad verkopen onder voorwaarden	7.392	2.672
Mutatie door verkopen	-2.324	-2.332
Mutatie marktwaarde	<u>160.810</u>	<u>-159.747</u>
Saldo per 31 december	<u>1.077.728</u>	<u>911.850</u>

Indien de herwaarderingsreserve zou zijn gevormd enkel uitgaande van de ongerealiseerde waardeontwikkeling van de activa, zou de herwaarderingsreserve €1.177.393.000 bedragen. Dit zou leiden tot een aanvullende dotatie ten laste van de overige reserves ad €99.665.000.

2. OVERIGE RESERVES		
Saldo per 1 januari	582.643	472.224
Overboeking naar herwaarderingsreserve voorraad verkopen onder voorwaarden	-7.392	-2.672
Overboeking naar herwaarderingsreserve door verkopen	2.324	2.332
Overboeking naar herwaarderingsreserve mutatie marktwaarde	-160.810	159.747
Resultaatbestemming	<u>-200.764</u>	<u>-48.988</u>
Saldo per 31 december	<u>216.001</u>	<u>582.643</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 24 mei 2024. Het resultaat over het boekjaar 2023 van € 200.764.000 negatief is in 2024 ten laste van de overige reserves gebracht. Elk jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaarderingsreserve gevormd.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2024

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2024 van € 186.712.000 positief ten gunste van de overige reserves te brengen.

D. VOORZIENINGEN

1. VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Stand per 1 januari	27.661	2.353
Mutatie	<u>-22.354</u>	<u>25.308</u>
Stand per 31 december	<u>5.307</u>	<u>27.661</u>

Momenteel hebben we twee projecten van flexwoningen in voorbereiding. Het gaat hier in totaal om 41 woningen. Met de gemeente Ede hebben we een overeenkomst afgesloten voor de exploitatie van de woningen. De termijn van exploitatie varieert van 15 jaar tot en met 30 jaar, al dan niet op dezelfde locatie. In de fasering van de projecten berekenden we de onrendabele toppen bij geraamde stichtingskosten van 145 duizend euro per woning na aftrek van de gemeentelijke bijdrage op 8 duizend tot 34 duizend euro per woning, afhankelijk van het gekozen scenario. Op basis van de afgesloten aanneemovereenkomsten zijn de geraamde stichtingskosten na aftrek van de gemeentelijke bijdrage 5,5 miljoen euro, 135 duizend euro per woning. Dit maakt dat het waarderingsverschil varieert van 2 duizend euro positief tot 24 duizend euro negatief per woning. Vanwege deze onzekerheid in de ramingen hebben we in de jaarrekening voor de flexwoningen geen waarderingsverschil verwerkt.

2. OVERIGE VOORZIENINGEN	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	163	76
Mutatie	-31	87
Stand per 31 december	132	163

E. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. SCHULDEN AAN OVERHEID		
Saldo per 1 januari	31.745	34.164
Aflossingsverplichting verslagjaar	1.934	1.875
Subtotaal	33.679	36.039
Aflossingen	-2.772	-2.360
Aflossingsverplichting komend jaar	-1.976	-1.934
Saldo per 31 december	28.931	31.745

Van deze leningen is 3.332 onder WSW garantie verstrekt (2023: 4.321).

2. SCHULDEN AAN BANKEN		
Saldo per 1 januari	497.657	406.892
Aflossingsverplichting verslagjaar	14.325	38.597
Subtotaal	511.982	445.489
Aflossingen	-20.325	-46.616
Nieuwe leningen	93.000	113.200
Aflossingsverplichting komend jaar	-13.929	-14.325
Aflossingsverplichting komend jaar agio leningruil Vestia	-124	-124
Mutatie reële waarde extendible fixe leningen	35	33
Saldo per 31 december	570.639	497.657

Van deze leningen is € 570.886 onder WSW garantie verstrekt (2023: € 497.800).

Totaal langlopende schulden	599.570	529.402
Marktwaaarde van de leningen	544.335	465.108
Aflossingsverplichtingen één tot en met vijf jaar	103.380	87.078
Aflossingsverplichtingen langer dan vijf jaar	496.521	442.688

Gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,05% (2023 1,88%).

3. VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN	31-12-2024	31-12-2023
Saldo per 1 januari	208.700	205.585
Verkopen	739	0
Terugkopen	-5.766	-6.069
Waardeveranderingen	21.825	9.184
Stand per 31 december	225.498	208.700

4. OVERIGE SCHULDEN	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
WAARBORGSMOMMEN		
Ontvangen waarborgsommen	0	33
Borgsommen huren	<u>0</u>	<u>4</u>
Totaal	<u><u>0</u></u>	<u><u>37</u></u>
FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Stand per 1 januari	10.051	10.708
Waardeverandering	<u>365</u>	<u>-657</u>
Stand per 31 december	<u><u>10.416</u></u>	<u><u>10.051</u></u>

Dit betreft twee extendible fixeleningen.

	<u>lening 1</u>	<u>lening 2</u>
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	1.976	1.934
Niet vervallen rente	<u>399</u>	<u>436</u>
Totaal	<u><u>2.375</u></u>	<u><u>2.370</u></u>

Van deze leningen is 152 onder WSW garantie verstrekt (2023: 187).

2. SCHULDEN AAN BANKEN

Kortlopende deel langlopende schulden	14.053	14.449
Niet vervallen rente	<u>6.587</u>	<u>5.256</u>
Totaal	<u><u>20.640</u></u>	<u><u>19.705</u></u>

Van deze leningen is 13.929 onder WSW garantie verstrekt (2023: 14.325).

3. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN

Openstaande facturen inzake nieuwbouw, verbetering, onderhoud en bedrijfskosten.	<u>5.652</u>	<u>5.186</u>
--	--------------	--------------

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
4. SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN, PREMIES VAN SOCIALE VERZEKERINGEN EN PENSIOENEN		
Omzetbelasting	5.329	3.951
Loonheffing	270	163
Bedrijfsvereniging	<u>157</u>	<u>115</u>
Totaal	<u><u>5.756</u></u>	<u><u>4.229</u></u>
5. OVERIGE SCHULDEN		
Gemeente Ede	8	8
Nog te storten aandelenkapitaal Woningnet (75% is reeds gestort)	36	36
Af te rekenen servicekosten	139	0
Overige kortlopende schulden	<u>277</u>	<u>64</u>
Totaal	<u><u>460</u></u>	<u><u>108</u></u>
6. OVERLOPENDE PASSIVA	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
Af te rekenen stookkosten	898	1.632
Vooruitontvangen huur per 31 december	1.476	1.503
Overige overlopende passiva	<u>6.755</u>	<u>1.552</u>
Totaal	<u><u>9.129</u></u>	<u><u>4.687</u></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 2023. 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 2024 ongeveer 49,5 miljoen euro (2023: 52,6 miljoen euro). Naar verwachting wordt dit bedrag grotendeels in 2025 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 2024-2025 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 31-12-2023	929	217
af: teruggekocht 2024	28	1
bij: verkocht 2024	4	9
stand t/m 31-12-2024	905	225

De terugkoopverplichting is op de balans opgenomen. De 225 woningen met een terugkooprecht vertegenwoordigen bij een gemiddelde prijs van € 250.000 per woning een waarde van 56,3 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 31-12-2024 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.

Basisrentelening

We 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 wordt na een afgesproken looptijd herzien. De hoogte van de herziening van de risico-opslag is afhankelijk van de financiële markten op dat moment. Deze lening hebben we in 2010 afgesloten en heeft een hoofdsom van 16,7 miljoen euro. De basisrente is 4,04%. De opslag is 0,28% en wordt in 2025 herzien. De resterende looptijd van de lening is 35 jaar.

Herfinancieringen

Voor de jaren 2025 en verder zijn in 2024 geen herfinancieringen afgesproken.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Voorjaarsnota 2025

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 de sociale huren worden bevroren. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Als de aangekondigde huurbevroering daadwerkelijk in werking treedt, heeft dit een neerwaarts effect op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de ICR. De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door WSW. De ICR wordt bepaald op basis van de operationele kasstroom en de rente-uitgaven. Omdat de huurinkomsten door de bevroering achterblijven bij eerdere aannames, blijft de ontwikkeling van de operationele kasstroom achter. De ICR staat hiermee onder druk.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit hebben we een scenarioanalyse uitgevoerd waarin we de huurbevroering in 2025 en 2026 hebben doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevroeringsscenario zich volledig voordoet, is de impact bij ongewijzigd beleid als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 neemt met 6,1% af (61,7 miljoen euro). Hiermee stijgt de LTV tot 64,9% bij een norm van 70%;
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,15 tot 0,32 punten daalt ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,44 in 2025 en 1,36 in 2026, bij een norm van 1,4;
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de onze financiële en volkshuisvestelijk continuïteit te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog niet bekend was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, verwerken we de impact hiervan in de verslaggeving over boekjaar 2025.

<u>VENNOOTSCHAPSBELASTING</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fiscale winst- en verliesrekening		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	192.106	-193.489
Correcties op bedrijfseconomisch resultaat		
Waardeveranderingen	-172.373	210.198
Onroerende zaken VOV	1.398	1.680
Verkoopopbrengsten	458	-197
Afschrijvingen	-491	-52
Onderhoud	-1.421	-1.333
Rente nieuwbouw	601	441
Leningen	155	70
Oort-kosten	40	34
Niet-aftrekbare rente (20% EBITDA-regeling)	6.956	5.516
HIR	-5.650	-4.684
Fiscaal resultaat	<u>21.779</u>	<u>18.184</u>
Vennootschapsbelasting 19% over € 200.000	38	38
Vennootschapsbelasting 25,8% over het meerdere	5.567	4.640
Effectieve belastingdruk	2,8%	3,8%
<u>Actieve belastinglatentie</u>		
De actieve belastinglatentie per 31 december is als volgt opgebouwd:		
Langlopende schulden	-203	-230
Financiële instrumenten	2.523	2.404
Fiscaal afschrijvingspotentieel	820	755
Totaal	<u>3.140</u>	<u>2.929</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 2024 € 2.043 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 1.709 miljoen, per saldo een verschil van € 334 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 2024 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 2024 hebben we een latentie voor de financiële instrumenten. Fiscaal worden deze niet gewaardeerd. De commerciële waardering is in totaal € 10,4 miljoen. Deze latenties worden afgewikkeld in 2027 (€ 8,9 miljoen) en in 2036 (€ 1,5 miljoen);

* Ultimo 2024 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 € 49.705.956.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

1. Huuropbrengsten	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Woningen en woongebouwen	79.392	77.338
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.110	4.069
Totaal huuropbrengst	<u>83.502</u>	<u>81.407</u>
Af: huurderiving	-799	-1.092
Af: bijdrage huurgewenning	-37	-147
Af: mutatie voorziening debiteuren	-39	-126
	<u>82.627</u>	<u>80.042</u>
Specificatie totale huuropbrengst		
Gemeente Ede	77.013	75.282
Gemeente Scherpenzeel	5.808	5.461
Gemeente Wageningen	681	664
	<u>83.502</u>	<u>81.407</u>
Specificatie hogere huuropbrengst:		
- huurverhoging (incl. nalooop voorgaand jaar)	1.375	83
- woningverbetering en in expl.genomen woningen	1.416	4.160
- verkoop/overdracht/sloop woningen	-924	-439
- harmonisatie-ineens	227	186
	<u>2.094</u>	<u>3.990</u>
De generieke huurverhoging per 1 juli 2024 was 5,3%.		
2. Opbrengsten servicecontracten		
Servicekosten	3.029	3.177
Stookkosten	2.317	1.487
Abonnementsvormen	838	756
Administratiekosten servicekosten	119	106
Totaal	<u>6.303</u>	<u>5.526</u>
3. Lasten servicecontracten		
Waterverbruik	363	327
Kosten elektra	937	1.176
Kosten huismeester	225	200
Kosten schoonmaken	765	671
Kosten glazenwassen	50	33
Kosten tuinonderhoud	400	344
Kosten warmtemeter	237	217
Gasverbruik	2.242	1.570
Abonnementsvormen	1.445	1.011
	<u>6.664</u>	<u>5.549</u>
Af: in servicekosten begrepen loonkosten	-353	-253
	<u>6.311</u>	<u>5.296</u>

4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Toegerekende lasten verhuur	2.734	2.661
Toegerekende lasten stook en servicekosten	241	224
Lasten VvE beheer	466	263
Overige exploitatielasten	78	112
Terugbetaling administratiekosten	-1	-1
Woningaanbodstelsysteem	0	0
Externe incassokosten	55	53
Totale lasten	<u>3.573</u>	<u>3.312</u>
Administratiekosten huurcontracten	0	0
Afwikkeling woningaanbodstelsysteem	0	0
Vergoeding gemeente Ede woonruimteverdeling	0	0
Doorberekende externe incassokosten	66	67
Totaal vergoedingen	<u>66</u>	<u>67</u>
Per saldo	<u>3.507</u>	<u>3.245</u>
5. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Toegerekende lasten onderhoud	8.272	7.077
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-547	-496
Planmatig en grootonderhoud	23.035	28.236
Mutatieonderhoud	3.605	2.505
Overig dagelijks onderhoud	3.870	3.676
	<u>38.235</u>	<u>40.998</u>
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Aedes contributie	80	74
Belastingen en verzekeringen	4.485	4.086
Huurcommissie	51	24
Heffingen en bijdragen Rijk	0	0
Totaal	<u>4.616</u>	<u>4.184</u>
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Opbrengst 31 uitpond en vrije koop-woningen (40 in 2023)	10.537	11.273
Opbrengst verkoop grond	0	176
Verkoopkosten	-194	-310
	<u>10.343</u>	<u>11.139</u>
8. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekend aan- en verkopen	355	361
	<u>355</u>	<u>361</u>

9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2024	2023
Boekwaarde 31 uitpond en vrije koop-woningen (40 in 2023)	5.988	7.248
Boekwaarde verkochte grond	0	106
	<u>5.988</u>	<u>7.354</u>
10. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling	-402	-39.143
Onrendabele na-investeringen	-12.556	-9.479
Geactiveerde kosten eigen dienst	3.226	2.797
Toegerekende organisatiekosten	-3.110	-2.797
Waardeverandering herclassificatie	0	859
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-33	-68
	<u>-12.875</u>	<u>-47.831</u>
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in exploitatie	<u>177.586</u>	<u>-166.376</u>
	<u>177.586</u>	<u>-166.376</u>
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	8.142	3.415
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	-32	0
Gerealiseerd bij terugkoop	-751	-743
	<u>7.359</u>	<u>2.672</u>
13. Opbrengsten overige activiteiten		
Leveringen en werken voor derden	545	441
Dienstverlening aan derden	0	0
Afwikkeling Woonstede Energie BV	0	0
Verrekening omzetbelasting in verband met pro rata-regeling	30	35
Overige baten	135	81
	<u>710</u>	<u>557</u>
14. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	239	275
Kostprijs werken voor derden	321	234
	<u>560</u>	<u>509</u>
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-42	-72
	<u>518</u>	<u>437</u>

15. Overige organisatiekosten	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Toegerekende organisatiekosten	4.716	4.525
Correctie BTW onderhoudsabonnement	0	79
Heffingen en bijdragen Rijk	<u>217</u>	<u>702</u>
	<u>4.933</u>	<u>5.306</u>
16. Kosten omtrent leefbaarheid		
Toegerekende kosten leefbaarheid	2.194	2.081
Kosten leefbaarheid/verbetering woonomgeving	<u>323</u>	<u>309</u>
	2.517	2.390
Toerekening huismeesters naar servicekosten	<u>-225</u>	<u>-200</u>
	<u>2.292</u>	<u>2.190</u>
17. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid	1.430	1.533
Rentelasten leningen kredietinstellingen	11.693	9.160
Overige rentelasten	<u>46</u>	<u>75</u>
	<u>13.169</u>	<u>10.768</u>
18. Belastingen		
Belasting over de fiscale winst	-5.605	-4.678
Voorgaande jaren	0	-1.767
Actieve belastinglatentie	<u>211</u>	<u>-830</u>
	<u>-5.394</u>	<u>-7.275</u>

Overige toelichtingen

Verdeling bedrijfslasten naar de verschillende activiteiten

	2024			2023				
Afschrijvingen		1.186			1.877			
Salarissen	10.125			8.598				
Sociale lasten	1.680			1.365				
Pensioenpremies	1.134			1.047				
		12.939			11.010			
Overige personeelslasten		2.643			2.633			
Overige bedrijfslasten		5.664			5.152			
Te verdelen		22.432			20.672			
	Direct	Indirect	Totaal	Direct	Indirect	Totaal		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		55	2.975	3.030		52	2.885	2.937
Lasten onderhoudsactiviteiten			8.272	8.272			7.077	7.077
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	194		194	310		310		310
Lasten verkoop vastgoedportefeuille			355	355			361	361
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille			3.110	3.110			2.797	2.797
Lasten overige activiteiten			239	239			275	275
Overige organisatiekosten			4.716	4.716			4.525	4.525
Leefbaarheid		323	2.194	2.517		309	2.081	2.390
Totaal		572	21.861	22.433		671	20.001	20.672

Het aantal medewerkers, dat per 31 december 2024 werkzaam was, berekend op fulltimebasis, was 165,53 (2023: 153,49).

Gemiddeld waren er in 2024 159,51 werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (2023: 141,97). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De medewerkers zijn als volgt over de activiteiten verdeeld:

	2024	2023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25,12	25,41
Lasten onderhoudsactiviteiten	66,61	63,84
Lasten verkoop vastgoedportefeuille	2,64	2,63
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25,74	21,50
Lasten overige activiteiten	1,98	1,96
Overige organisatiekosten	25,81	24,11
Leefbaarheid	17,63	14,04
Totaal	165,53	153,49
Per gemiddelde formatieplaats	81	78
Vergoeding voor de Raad van Commissarissen	108	96

Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen

Onderzoek van de jaarrekening	169	136
Anderse controleopdrachten	22	22
Totaal	191	158

Deze kosten zijn verantwoord op basis van de in de verslagjaren ontvangen facturen.

WNT-verantwoording 2024 Woonstede

De WNT is van toepassing op Woonstede. Het voor Woonstede toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000 (Uitvoeringsregeling Woningcorporaties klasse G).

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2024

bedragen x € 1	M.H. de Wilde	R. Schreuder - van der Linden	J.C. Boon - Greve	R.W.M. Lamers	R.A. van der Wegen	
Functiegegevens	directeur-bestuurder	manager Vastgoed	manager Wonen	manager Bedrijfsvoering	teammanager/adviseur Planmatig onderhoud*	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,652
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	176.402	128.818	115.307	115.934		
Beloningen betaalbaar op termijn	22.702	17.069	15.943	15.446		
Subtotaal	199.104	145.887	131.250	131.380		106.758
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	218.000	218.000	218.000		142.243
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	199.104	145.887	131.250	131.380		106.758
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.		N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2023						
bedragen x € 1	M.H. de Wilde	R. Schreuder - van der Linden	J.C. Boon - Greve	R.W.M. Lamers	R.A. van der Wegen	R.A. van der Wegen
Functiegegevens	directeur-bestuurder	manager Vastgoed	manager Wonen	manager Bedrijfsvoering	manager Bedrijfsvoering a.i.	teammanager Planmatig onderhoud*
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12	1/1 - 28/2	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,00	1,00	0,671
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	163.322	109.161	97.018	78.044		
Beloningen betaalbaar op termijn	21.183	17.283	15.749	12.713		
Subtotaal	184.505	126.444	112.767	90.757	29.598	87.841
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	209.000	209.000	175.216	33.784	117.577
Bezoldiging	184.505	126.444	112.767	90.757	29.598	87.841

* Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 1 maart 2027 in verband met eerdere functie als manager Bedrijfsvoering a.i..

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

bedragen x € 1	M.K. Groenberg Voorzitter	L.J. Bode Lid	B.L.M.T. van Moerkerk Lid	M. Boerema Lid	V. Kouri Lid
Functiegegevens					
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/2 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	29.430	19.620	19.620	19.634	17.985
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800	19.954
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	29.430	19.620	19.620	19.634	17.985
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

bedragen x € 1	M.K. Groenberg Voorzitter	L.J. Bode Lid	B.L.M.T. van Moerkerk Lid	M. Boerema Lid
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	28.215	18.810	18.810	4.702
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	5.268

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Gegevens 2024

NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
J. Harkema	Lid Raad van Commissarissen

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8. GESCHIEDEN BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

2024

2023

ACTIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
A. VASTE ACTIVA								
I. VASTGOEDBELEGGINGEN								
DAEB vastgoed in exploitatie	2.015.870			2.015.870	1.791.893			1.791.893
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		27.325		27.325		26.031		26.031
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	220.080	40.578		260.658	199.820	36.648		236.468
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.808			38.808	22.307			22.307
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.922			7.922	7.440			7.440
	2.282.680	67.903	0	2.350.583	2.021.460	62.679	0	2.084.139
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	35.235	91	-35.235	91	32.320	91	-32.320	91
Latente belastingvorderingen	3.100	40		3.140	2.883	46		2.929
Overige effecten		145		145		145		145
Overige vorderingen	136			136	147			147
	38.471	276	-35.235	3.512	35.350	282	-32.320	3.312
B. VLOTTENDE ACTIVA								
I. VOORRADEN								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.751	311		2.062	1.532	294		1.826
II. VORDERINGEN								
Huurdebiteuren	596	4		600	503	23		526
Belastingen en premies van de sociale verzekering	718	12		730	257	4		261
Overige vorderingen	30	419		449	325	370		695
Overlopende activa	354	14		368	206	13		219
	1.698	449	0	2.147	1.291	410	0	1.701
III. LIQUIDE MIDDELEN								
	4.057	3.015		7.072	12.814	2.236		15.050
TOTAAL	2.328.657	71.954	-35.235	2.365.376	2.072.447	65.901	-32.320	2.106.028

PASSIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
C. EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserves	1.077.728	11.852	-11.852	1.077.728	911.850	10.424	-10.424	911.850
Overige reserves	216.001	20.052	-20.052	216.001	582.643	21.837	-21.837	582.643
Resultaat na belastingen van het boekjaar	186.712	3.331	-3.331	186.712	-200.764	59	-59	-200.764
	1.480.441	35.235	-35.235	1.480.441	1.293.729	32.320	-32.320	1.293.729
D. VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	5.307			5.307	27.661			27.661
Overige voorzieningen	129	3		132	160	3		163
	5.436	3	0	5.439	27.821	3	0	27.824
E. LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	28.931			28.931	31.745			31.745
Schulden aan banken	570.639			570.639	497.657			497.657
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	189.165	36.333		225.498	175.430	33.270		208.700
Overige schulden	10.416	0		10.416	10.083	5		10.088
	799.151	36.333	0	835.484	714.915	33.275	0	748.190
F. KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan overheid	2.375			2.375	2.370			2.370
Schulden aan banken	20.640			20.640	19.705			19.705
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.556	96		5.652	5.097	89		5.186
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	5.659	97		5.756	4.156	73		4.229
Overige schulden	366	94		460	71	37		108
Overlopende passiva	9.033	96		9.129	4.583	104		4.687
	43.629	383	0	44.012	35.982	303	0	36.285
TOTAAL	2.328.657	71.954	-35.235	2.365.376	2.072.447	65.901	-32.320	2.106.028

9. GESCHIEDEN WINST-EN-VERLIESREKENING (in duizenden euro's)

	2024				2023			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	81.286	1.341		82.627	78.783	1.259		80.042
Opbrengsten servicecontracten	6.062	241		6.303	5.303	223		5.526
Lasten servicecontracten	-6.215	-96		-6.311	-5.217	-79		-5.296
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.434	-73		-3.507	-3.176	-69		-3.245
Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.700	-535		-38.235	-40.483	-515		-40.998
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.534	-82		-4.616	-4.112	-72		-4.184
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	35.465	796	0	36.261	31.098	747	0	31.845
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.608	735	0	10.343	9.502	3.173	-1.536	11.139
Toegerekende organisatiekosten	-341	-14		-355	-338	-23		-361
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.473	-515	0	-5.988	-6.260	-2.630	1.536	-7.354
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.794	206	0	4.000	2.904	520	0	3.424
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-12.875	0		-12.875	-48.641	810		-47.831
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	175.908	1.678		177.586	-164.362	-2.014		-166.376
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	6.541	818		7.359	2.283	389		2.672
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	169.574	2.496	0	172.070	-210.720	-815	0	-211.535
Opbrengsten overige activiteiten	491	219		710	513	44		557
Kosten overige activiteiten	-428	-90		-518	-337	-100		-437
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	63	129	0	192	176	-56	0	120
Overige organisatiekosten	-4.830	-103		-4.933	-5.207	-99		-5.306
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.292			-2.292	-2.190			-2.190
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-365			-365	657			657
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	342			342	264			264
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.169	0		-13.169	-10.768	0		-10.768
Totaal van financiële baten en lasten	-13.192	0	0	-13.192	-9.847	0	0	-9.847
Totaal van resultaat voor belastingen	188.582	3.524	0	192.106	-193.786	297	0	-193.489
Belastingen	-5.202	-192		-5.394	-7.037	-238		-7.275
Resultaat uit deelnemingen	3.332	0	-3.332	0	59	0	-59	0
Totaal van resultaat na belastingen	186.712	3.332	-3.332	186.712	-200.764	59	-59	-200.764

10. Gescheiden kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
Operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	81.521	1.360	79.626	1.271
Vergoedingen	5.663	269	5.197	215
Overige bedrijfsontvangsten	623	155	689	-168
Ontvangen interest	354	0	264	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	88.161	1.784	85.776	1.318
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	12.217	213	10.682	187
Onderhoudsuitgaven	29.549	357	34.685	383
Overige bedrijfsuitgaven	18.975	405	16.760	380
Betaalde interest	11.840	0	9.599	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	216	1	701	1
Verhuurderheffing	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	323	0	309	0
Vennootschapsbelasting	5.970	104	3.861	67
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	79.090	1.080	76.597	1.018
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.071	704	9.179	300
(Des-)investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.607	735	8.907	2.090
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	169	540	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	176	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	9.776	1.275	9.083	2.090

	2024		2023		
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB	
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	71.033	0	Nieuwbouw huur	51.314	0
Verbeteruitgaven	19.602	50	Verbeteruitgaven	15.781	433
Aankoop	333	0	Aankoop	344	1.099
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	4.871	1.150	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.752	508
Investerings overig	1.669	0	Investerings overig	618	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	97.508	1.200	<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	73.809	2.040
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-87.732	75	<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-64.726	50
<i>FVA</i>			<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	0	0	Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0	Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	0	0	<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-87.732	75	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-64.726	50
Financieringsactiviteiten			Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>			<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe geborgde leningen	93.000	0	Nieuwe geborgde leningen	113.200	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	93.000	0	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	113.200	0
<i>Uitgaven</i>			<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	21.350	0	Aflossing geborgde leningen	47.179	0
Aflossing ongeborgde leningen	1.747	0	Aflossing ongeborgde leningen	1.674	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	23.097	0	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	48.853	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	69.903	0	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	64.347	0
Mutatie liquide middelen	-8.758	779	Mutatie liquide middelen	8.800	350
Liquide middelen per 1-1	12.814	2.236	Liquide middelen per 1-1	4.014	1.886
Liquide middelen per 31-12	4.056	3.015	Liquide middelen per 31-12	12.814	2.236

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 2024

Het bestuur van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2024 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2024 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

De jaarstukken en de jaarrekening over 2024 zijn onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder opgesteld.

Ede, 23 mei 2025

M.H. de Wilde
directeur-bestuurder

Vaststelling jaarstukken 2024

De Raad van Commissarissen van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2024 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2024 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 7, lid 4 van de statuten van Woonstede stelden wij op 23 mei 2025 de jaarstukken 2024 vast.

Ede, 23 mei 2025

M.K. Groenberg
voorzitter

L.J. Bode
vicevoorzitter

B.L.M.T. van Moerkerk
lid

M. Boerema
lid



T: +31 (0)38 303 97 00
E: zwolle@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 50017, 8002 LA Zwolle
Westerlaan 115, 8011 CA Zwolle
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonstede

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonstede te Ede gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 41,4 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.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven €2.070.000 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven €87.450 rapporteren, alsmede 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 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 'Onze financiën' 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 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 9 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem 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	Wij hebben: <ul style="list-style-type: none">▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het

<p>te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.</p>	<p>maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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

<p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>
---	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting 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 (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties.



Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2 miljard wat neerkomt op 86,4% van het balanstotaal van Stichting Woonstede.</p> <p>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 waarderen marktwaarde' als toegelicht op pagina 108-111 van de jaarrekening.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input</p> <p>Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024, waaronder</p>

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 waarderen 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 markthuur 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 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.

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 taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonstede toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

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.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
<p>Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 106-108 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>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.</p> <p>Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid.

	<p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Op pagina 107 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.</p>
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag 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.

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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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.

Zwolle, 23 mei 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Bijlagen

Bijlage 1: Tabellen woonruimteverdeling 2024

Huurklasse	DAEB/ niet-DAEB	Huurniveau	Doelgroep
Goedkoop	DAEB	Tot en met € 454,47 <i>Kwaliteitskortingsgrens</i>	Jongeren tot 23 jaar
Betaalbaar laag	DAEB	Vanaf € 454,48 t/m € 650,43 <i>Aftoppingsgrens laag</i>	Primaire en secundaire doelgroep: Alle huishoudens
Betaalbaar hoog	DAEB	Vanaf € 650,44 t/m € 697,07 <i>Aftoppingsgrens hoog</i>	Primaire en secundaire doelgroep: Alle huishoudens*1
Middelduur	DAEB	Vanaf € 697,08 t/m € 879,66 <i>Sociale huurgrens</i>	Primaire en secundaire doelgroep: Alle huishoudens*1
Duur	niet-DAEB	Vanaf € 879,67 <i>Huur vanaf sociale huurgrens</i>	Overig: Inkomens vanaf € 47.700 (eenpersoons- huishoudens) of vanaf € 52.672 (meerper- soonshuishoudens)

Tabel 51. Definities huurklassen *1 Via tweehurenbeleid ook bereikbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep.

Ede	Classificatie			Huurprijs				Totaal
	DAEB	Niet- DAEB	Subto- taal I t/m IV	I	II	III	IV	
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023 op basis van jaarrekening 2023	9.911	82	9.993	640	7.982	1.207	170	9.999
Correctie n.a.v. dVi 2023	6		6					
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023 op basis van dVi 2023	9.917	82	9.999	640	7.982	1.207	170	9.999
Nieuwbouw	163		163	1	138	24	0	163
Aankoop	1		1		1			1
Terugkoop koopgarant	11	1	12		11		1	12
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond en Vrije koop	-20	-3	-23	-3	-11	-5	-4	-23
Sloop	-97		-97	-3	-94			-97
Overige mutaties	1		1	-168	-348	576	-59	1
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2024	9.976	80	10.056	467	7.679	1.802	108	10.056

Tabel 52 Mutaties in het woningbezit Ede in 2024

Scherpenzeel	Classificatie			Huurprijs				To- taal
	DAEB	Niet- DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023 op basis van dVi 2023	641	4	645	44	545	51	5	645
Nieuwbouw	55		55	2	46	7		
Aankoop			0					
Terugkoop koopgarant			0					
Verkoop koopgarant			0					
Verkoop uitpond en Vrije koop			0					
Sloop			0					
Overige mutaties			0	-18	-29	49	-2	55
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2024	696	4	700	28	562	107	3	700

Tabel 53 Mutaties in het woningbezit Scherpenzeel in 2024

Wageningen	Classificatie			Huurprijs				To- taal
	DAEB	Niet- DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023 op basis van dVi 2023	88	0	88	0	79	9	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		-7	7		0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2024	88	0	88	0	72	16	0	88

Tabel 54 Mutaties in het woningbezit Wageningen in 2024

Woonstede totaal	Classificatie			Huurprijs				Totaal
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023 op basis van jaarrekening 2023	10.640	86	10.726	684	8.606	1.267	175	10.732
Correctie n.a.v. dVi 2023	6	0	6	0	0	0	0	0
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2023 op basis van dVi 2023	10.646	86	10.732	684	8.606	1.267	175	10.732
Nieuwbouw	218		218	3	184	31		218
Aankoop	1		1		1			1
Terugkoop koopgarant	11	1	12		11		1	12
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond en Vrije koop	-20	-3	-23	-3	-11	-5	-4	-23
Sloop	-97		-97	-3	-94			-97
Overige mutaties	1		1	-186	-384	632	-61	1
Zelfstandige huurwoningen 31-12-2024	10.760	84	10.844	495	8.313	1.925	111	10.844

Tabel 55. Mutaties in het totale woningbezit in 2024

Ede	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Totaal
tot 1945	167	62	6	235
1945-1959	763		338	1.101
1960-1969	553	6	483	1.042
1970-1979	377	1.886		2.263
1980-1989	834	367	436	1.637
1990-1999	448	413	178	1.039
2000-2009	303	301	88	692
2010-2019	531	707	51	1.289
>=2020	187	434	137	758
Totaal	4.163	4.176	1.717	10.056

Tabel 56. Samenstelling van het woningbezit in Ede naar bouwjaar

Scherpenzeel	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen 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	52	48		100
Totaal	489	142	76	707

Tabel 57. Samenstelling van het woningbezit in Scherpenzeel naar bouwjaar

Wageningen	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen 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 58. Samenstelling van het woningbezit in Wageningen naar bouwjaar

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (192,00/190,18)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 650,43	650,44 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 27.725	2	87	183			272
	> 27.725		8	84	56		148
AOW-leeftijd	<= 27.225		1	42			43
	> 27.225		1	26	8	1	36
Subtotaal		2	97	335	64	1	499
Tweepersoons		<Basishuur (192,00/188,37)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 650,43	650,44 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 37.625		1	42			43
	> 37.625		1	24	10		35
AOW-leeftijd	<= 36.675			20			20
	> 36.675			18	8	1	27
Subtotaal		0	2	104	18	1	125
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (192,00/188,37)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 697,07	697,08 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 37.625			65			65
	> 37.625			28	5		33
AOW-leeftijd	<= 36.675						0
	> 36.675			1			1
Subtotaal		0	0	94	5	0	99
Totaal		2	99	533	87	2	723

Tabel 59. Gemeente Ede. Aantal verhuringen 2024 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (192,00/190,18)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 650,43	650,44 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 27.725		2	13			15
	> 27.725		3	8	14		25
AOW-leeftijd	<= 27.225		2	17			19
	> 27.225			6	14		20
Subtotaal		0	7	44	28	0	79
Tweepersoons		<Basishuur (192,00/188,37)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 650,43	650,44 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 37.625		1	2			3
	> 37.625			1	1		2
AOW-leeftijd	<= 36.675			1			1
	> 36.675			3	4		7
Subtotaal		0	1	7	5	0	13
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (192,00/188,37)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 697,07	697,08 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 37.625			2			2
	> 37.625			1	1		2
AOW-leeftijd	<= 36.675						0
	> 36.675						0
Subtotaal		0	0	3	1	0	4
Totaal		0	8	54	34	0	96

Tabel 60. Gemeente Scherpenzeel. Aantal verhuringen 2024 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (192,00/190,18)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 650,43	650,44 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 27.725						0
	> 27.725						0
AOW-leeftijd	<= 27.225			1			1
	> 27.225			3			3
Subtotaal		0	0	4	0	0	4
Tweepersoons		<Basishuur (192,00/188,37)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 650,43	650,44 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 37.625						0
	> 37.625						0
AOW-leeftijd	<= 36.675						0
	> 36.675			1			1
Subtotaal		0	0	1	0	0	1
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (192,00/188,37)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 697,07	697,08 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 37.625						0
	> 37.625						0
AOW-leeftijd	<= 36.675						0
	> 36.675						0
Subtotaal		0	0	0	0	0	0
Totaal		0	0	5	0	0	5

Tabel 61. Gemeente Wageningen. Aantal verhuringen 2024 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (192,00/190,18)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 650,43	650,44 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 27.725	2	89	196			287
	> 27.725		11	92	70		173
AOW-leeftijd	<= 27.225		3	60			63
	> 27.225		1	35	22	1	59
Subtotaal		2	104	383	92	1	582
Tweepersoons		<Basishuur (192,00/188,37)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 650,43	650,44 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 37.625		2	44			46
	> 37.625		1	25	11		37
AOW-leeftijd	<= 36.675			21			21
	> 36.675			22	12	1	35
Subtotaal		0	3	112	23	1	139
Drie- en meer- persoons		<Basishuur (192,00/188,37)	Basishuur t/m 454,47	454,48 t/m 697,07	697,08 t/m 879,66	879,67 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 37.625			67			67
	> 37.625			29	6		35
AOW-leeftijd	<= 36.675						0
	> 36.675			1			1
Subtotaal		0	0	97	6	0	103
Totaal		2	107	592	121	2	824

Tabel 62. Totaal Woonstede. Aantal verhuringen 2024 op basis van huurcontractdatum

Gemeente Ede			
A	Soort woning	Jaar 2024	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	5.235	2.035
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Verhuringen 2024
	Specifieke doelgroepen	2.328	209
	Aangepaste woning	25	8

Tabel 63. Beschikbaarheid en toewijzingen specifieke doelgroepen Ede

Gemeente Scherpenzeel			
A	Soort woning	Jaar 2024	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	253	121
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Verhuringen 2024
	Specifieke doelgroepen	121	12
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 64. Beschikbaarheid en toewijzingen specifieke doelgroepen Scherpenzeel

Gemeente Wageningen			
A	Soort woning	Jaar 2024	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	88	88
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Verhuringen 2024
	Specifieke doelgroepen	88	5
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 65. Beschikbaarheid en toewijzingen specifieke doelgroepen Wageningen

Bijlage 2 Overzicht Verenigingen van Eigenaren

Woonstede is deelnemer in de volgende 73 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 2 t/m 98	98%
Akulaan 401-801 en 401Y	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 Wassenaerpark Cornelie	80%
Baron van Wassenaerpark Machtella	50%
Baron van Wassenaerpark Park	40%
Baron van Wassenaerpark Walraven	50%
Belvedere (98 woningen en 47 garages)*	42%
Beukenlaan 34 t/m 44	83%
Bospoort 41 t/m 75*	17%
Bovenbuurtweg 13A t/m 17E*	38%
Burg. Heijsingel 1 t/m 15	88%
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%
Diomedea Parking (53 parkeerplaatsen Diomedea)*	70%
Dorpsstraat 238 Vijverlaan 1*	50%
Dr. A. Kuypersstraat 21 t/m 49	93%
Dr. Den Uylpark 96 t/m 104 en 110 t/m 118	80%
Eekhoornnest Scherpenzeel*	80%
Ernst Casimirlaan 28 t/m 51 (Salamander)	79%
Ernst Casimirlaan 4 t/m 27 (Vuurpijl)	88%
Ernst Casimirlaan 52 t/m 75 (Draak)*	38%
Ernst Casimirlaan 76 t/m 99 (Phoenix)*	29%
Gerard Doustraat 49 en 51 en Eeckhoutstraat 2 en 4	75%
Goudsbloemstraat 37 t/m 59-II	86%
Groot Wallenburgh	17%
Hoofdsplitsing Van Essenkazerne*	42%
J. Th. Tooroplaan 28 t/m 38-2*	33%

J. Th. Tooroplaan 40 t/m 50-2*	22%
Jan Linsestraat/Parkweg	100%
Kleefsehoek 434 t/m 488	96%
Laan 1948 3A t/m 9B	100%
Laan van Kernhem 233 t/m 295	91%
Laan van Kernhem 297 t/m 347*	8%
Leeghwaterstraat 53 t/m 103 (Purmer)	96%
Leesonhof	33%
Leeuweriklaan 2 t/m 12	33%
Maalderij Wekerom Hoofd- en Ondersplitsing*	37%
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*	22%
Pollenstein 74 t/m 108	94%
Prinses Margrietlaan 2 t/m 4D (Klein Wallenburg)	90%
Proosdijerveldweg 15 t/m 29-II*	42%
Proosdijerveldweg 48 t/m 68-II	97%
Ranonkellaan 54 t/m 72-2*	27%
Ranonkellaan 48 t/m 52A	75%
Rembrandtlaan 218 t/m 246 (Annetje)	93%
Rembrandtlaan 248 t/m 276 (Grietje)	100%
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%
Verandawoningen Uitvindersbuurt*	41%
Vuursteenbergr 12 t/m 22	67%
Vuursteenbergr 24 t/m 34	83%
Weerdestein 57 t/m 91*	28%
Westhoffhuis	68%
Zandscheer Hoofd- en Ondersplitsing*	52%
Zilverbergr 13 t/m 23	33%
Zwaluwlaan 27 t/m 49	92%

KENGETALLEN

		2024	2023	2022	2021	2020
Verhuureenheden:	eengezinswoningen	4.645	4.734	4.678	4.600	4.658
	etagewoningen zonder lift	1.793	1.759	1.761	1.755	1.782
	etagewoningen met lift	4.406	4.233	3.996	3.639	3.599
	totaal woningen	10.844	10.726	10.435	9.994	10.039
	parkeergelegenheid	1.109	1.014	904	902	902
	overige obj.	661	658	659	716	717
	totaal	12.614	12.398	11.612	11.612	11.658
Woningen naar bouwperiode:						
	Tot 1945	255	193	193	195	227
	1945 t/m 1959	1.173	1.271	1.276	1.292	1.311
	1960 t/m 1969	1.164	1.165	1.171	1.161	1.170
	1970 t/m 1979	2.397	2.206	2.204	2.162	2.173
	1980 t/m 1989	1.716	1.760	1.758	1.764	1.773
	1990 t/m 1999	1.194	1.192	1.190	1.188	1.190
	2000 t/m 2009	734	669	668	666	667
	2010 t/m 2019	1.360	1.395	1.395	1.395	1.397
	vanaf 2020	851	875	580	171	131
		10.844	10.726	10.435	9.994	10.039
<u>Balans en resultaat x € 1.000,--</u>						
	Marktwaaarde verhuurd bezit	2.043.195	1.816.120	1.915.836	1.891.786	1.515.897
	Eigen vermogen	1.480.441	1.293.729	1.494.493	1.543.481	1.137.137
	Voorzieningen	5.439	27.824	2.429	0	331
	Leningen	615.599	545.785	481.642	407.641	387.450
	Huren	82.627	80.042	76.444	75.077	74.498
	Vergoedingen	6.184	5.420	5.220	4.901	4.454
	Jaarresultaat	186.712	-200.764	-48.988	406.344	90.655
<u>Algemeen (in hele euro's)</u>						
	Gemiddelde huur per woning per maand	610,10	600,86	588,70	598,74	644,87
	Gemiddeld bedrag stookkosten	69,34	44,51	64,22	61,31	51,05
	Huurachterstand in % huren en vergoedingen	0,46	0,56	0,45	0,45	0,59
	Huurderving in % huren en vergoedingen	0,89	1,26	0,98	0,65	0,61
	Onderhoudsuitgaven gemiddeld per woning	2.813,60	3.208,74	2.582,69	2.002,07	1.751,86
	Belastingen gemiddeld per woning	378,05	344,89	320,32	300,44	326,19
Solvabiliteit	EV/TV marktwaaarde	62,6%	61,4%	67,5%	69,7%	65,0%
Solvabiliteit	EV/TV beleidswwaarde	33,6%	35,9%	39,6%	46,7%	34,9%
Rentabiliteit	eigen vermogen	12,6%	-15,5%	-3,3%	26,3%	8,0%
Rentabiliteit	totaal vermogen	8,5%	-9,0%	-1,8%	18,8%	5,8%
Loan to value	marktwaaarde	30,1%	30,1%	25,1%	21,5%	21,5%
Loan to value	beleidswwaarde	61,0%	55,9%	48,5%	43,6%	55,2%
ICR		1,80	1,96	2,29	2,62	2,42
Dekkingsratio		27,2%	29,7%	24,6%	27,7%	24,5%
Onderpandratio		29,0%	28,2%	23,1%	24,8%	30,5%
Current ratio		0,26	0,51	0,20	0,14	0,11
Formatieplaatsen		165,53	153,49	130,45	127,28	126,06

