



JAARVERSLAG 2023



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
VERSTERKEN VAN RELATIES	4
VISITATIE	4
SAMENWERKING MET WOONSTICHTING GENDT	4
SAMENWERKING IN DE REGIO	5
DANK AAN HUURDERS EN HUURDERSORGANISATIES	5
Leeswijzer	6
ONZE SPEERPUNTEN UIT HET ONDERNEMINGSPLAN	6
ORGANISATIEONTWIKKELING, DIENSTVERLENING EN SAMENWERKING MET WOONSTICHTING GENDT	6
DE BLIK VOORUIT NAAR 2024	6
1. Het jaar 2023 in vogelvlucht	6
DIT ZIJN ONZE SPEERPUNTEN	8
WELKE UITDAGINGEN KWAMEN WE TEGEN?	8
SAMENWERKING MET STAKEHOLDERS	9
2. Voldoende passende woningen	10
WONEN EN ZORG	10
DOORSTROOMBELEID	10
WOONCOACH LINGEWAARD	10
VERHUISCOACH MILLINGEN AAN DE RIJN	10
WONINGDELEN	11
ONTWIKKELING WONINGVOORRAAD	11
3. Leefbare buurten	15
DIVERSITEIT IN DE WIJK	15
ONTMOETING BEVORDEREN	15
VERSTEVIGEN RELATIES NETWERKPARTNERS	16
LOKAAL ZORG- EN VEILIGHEID NETWERK (LZVN)	16
REGIETEAM, SOCIAAL TEAM EN WIJK GGD BERG EN DAL	16
PARTICIPATIEBELEID VERDER UITGEWERKT	16
PARTICIPATIE VAN HUURDERS BIJ PROJECTEN	16
WIJKVISIES GEACTUALISEERD	17
WIJKONTWIKKELINGSPLAN DE ZILVERKAMP	17
OVERLAST	17
BUURTBEMIDDELING	17
WOONFRAUDE	18
SCHUTTINGENPROJECT	18
BRANDVEILIGHEID	18
4. Duurzaam wonen	19
VERDUURZAMING WONINGEN MET SLECHTE ENERGIELABELS	19
CIRCULAIR BOUWEN EN ONDERHOUDEN	20
CO ₂ PRESTATIELADDER	20
5. Betaalbaar wonen	21
ONS BEZIT PER VERHUURPRIJS	21

HUURBELEID.....	21
WOONLASTEN VERMINDEREN.....	21
ENERGIE ARMOEDE	21
SOCIAAL INCASSOBELEID	21
WONINGTOEWIJZINGEN	22
6. Organisatieontwikkeling & dienstverlening	24
ZO ZIET ONZE ORGANISATIE ERUIT.....	24
ZO WERKEN WIJ (SAMEN).....	27
ONZE DIENSTVERLENING	28
COMMUNICATIE (MIDDELEN).....	29
GOVERNANCE.....	31
INFORMATIEBEVEILIGING EN AVG	31
VISITATIE	31
7. Onderzoek naar samenwerking tussen Waardwonen en woonstichting Gendt	32
HUURDERS HEBBEN BAAT BIJ EEN STABIELE EN BETROUWBARE ORGANISATIE.....	32
INBRENG (VERTEGENWOORDIGINGSORGANISATIES) HUURDERS EN MEDEWERKERS ESSENTIEEL VOOR HET PROCES	32
BESTUURDERS BESLUITEN OM HET FORMELE FUSIEPROCES OP TE STARTEN	32
8. De blik vooruit: dit is wat we in 2024 gaan doen	33
9. Financiën 2023.....	34
UITGANGSPUNTEN FINANCIEEL BELEID.....	34
BEDRIJFSRESULTAAT	34
FINANCIËLE CONTINUÏTEIT	34
ANALYSERESULTAAT TEN OPZICHTE VAN DE BEGROTING 2023	35
OORDEEL VANUIT GEZAMENLIJK BEOORDELINGSKADER AUTORITEIT WONINGCORPORATIES (AW) EN WAARBORGFONDS SOCIALE WONINGBOUW (WSW).....	36
RISICOPARAGRAAF 2023	36
VERBONDEN PARTIJEN.....	39
10. Verslag van de raad van commissarissen	40
INLEIDING	40
WERKWIJZE	40
OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.....	41
ONTWIKKELING VAKKENNIS EN BEROEPSVAARDIGHEDEN.....	45
GOVERNANCECODE	47
INVULLING WERKGEVERSROL BESTUUR	48
VERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN	48

Voorwoord

Met veel trots presenteren wij ons jaarverslag 2023, een terugblik op een jaar waarin oprecht contact, ontmoeten, verbinden en goed naar elkaar luisteren centraal stond.

Dat is extra belangrijk in deze tijd omdat we te maken hebben met allerlei uitdagingen. Denk aan een tekort aan woningen, maar ook een tekort aan bouwlocaties, krapte op de arbeidsmarkt en stijgende kosten. Daarnaast hebben we te maken met politieke verschuivingen, de schaduw van oorlog en klimaatverandering. Juist nú is het misschien wel belangrijker dan ooit om met elkaar in gesprek te blijven en goed naar elkaar te luisteren. Want alleen zo staan we samen sterk en kunnen we positieve veranderingen realiseren voor de toekomst.

Versterken van relaties

We hebben het afgelopen jaar dan ook heel hard gewerkt aan het versterken van onze relaties. De focus lag op het creëren van betekenisvolle ontmoetingen met onze huurders, omwonenden, collega's en maatschappelijke partners. In dit verslag leest u de voorbeelden.

We hebben bijvoorbeeld intensief samengewerkt aan nieuwe initiatieven, zoals het haalbaarheidsonderzoek naar verplaatsbare woningen in Haalderen. Ook hebben we - in lijn met ons ondernemingsplan - meer sociale activiteiten georganiseerd. Gelukkig kon dit weer zonder beperkingen door corona. Voorbeelden zijn huisbezoeken voorafgaand aan projecten, opruimacties en het realiseren van ontmoetingsplekken in de wijk.

Visitatie

Ook bijzonder dit jaar was de open dialoog tijdens de visitatie. Hiermee kregen we waardevolle feedback en inzichten van medewerkers, huurders, gemeenten, collega-corporaties, zorg- en welzijnspartners, vastgoedpartners en andere belanghebbenden. Deze inzichten nemen we mee bij het vormgeven van ons nieuwe ondernemingsplan.

Samenwerking met WOONstichting Gendt

De samenwerking met WOONstichting Gendt verdient bijzondere aandacht (en krijgt dat ook in hoofdstuk 7). Met hen werkten we al intensief samen in Lingewaard om een thuis te realiseren voor onze huurders en woningzoekenden. We stellen bijvoorbeeld samen de prestatieafspraken op met onze huurdersorganisaties en de gemeente.

Dit jaar hebben we deze samenwerking verder verstevigd. We hebben onze teams Bedrijfsvoering samengevoegd en samen Viewpoint als ons nieuwe administratiesysteem ingevoerd.

Daarnaast onderzochten we in 2023 samen welke vorm van samenwerking het beste is voor onze huurders en woningzoekenden: zelfstandig blijven, samenwerken of fuseren? In juni organiseerden we – als onderdeel van het onderzoek - inloopavonden voor huurders, waarbij we actief luisterden naar hun behoeften en zorgen.

Na het onderzoek adviseerde onafhankelijk adviesbureau Atrivé dat een fusie de grootste meerwaarde heeft voor huurders en woningzoekenden. Daarom heb ik samen met de directeur-bestuurder van WOONstichting Gendt besloten het formele fusieproces op te starten.

Momenteel werken we uit wat de concrete meerwaarde van fusie is voor huurders, inclusief afspraken over thema's als duurzaamheid, betaalbaarheid en dienstverlening. Ook kijken we welke impact een fusie heeft voor medewerkers.

Samenwerking in de regio

Daarnaast zijn we ook enthousiast over andere samenwerkingsverbanden met woningcorporaties in de regio, bijvoorbeeld vanuit onze deelname aan Woonkr8 en de oprichting van het Platform Oostbetuwse Corporaties (POC). Ook daarover meer in dit verslag.

Dank aan huurders en huurdersorganisaties

Graag wil ik hier onze huurders en huurdersorganisaties bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar. Hun inbreng zorgt ervoor dat wij onszelf blijven ontwikkelen naar de organisatie die we willen zijn. Een organisatie die aansluit bij de lokale behoefte van onze (toekomstige) huurders in prettige leefbare buurten.

Alvast bedankt voor uw interesse in ons jaarverslag. Veel leesplezier!

Erik Cuppen
directeur-bestuurder
Waardwonen

Leeswijzer

Dit jaarverslag is een uitgebreide terugblik op het jaar 2023. Maar wat sprong er in 2023 nu echt uit? Dat ziet u in één oogopslag in hoofdstuk 1: *Het jaar in vogelvlucht*. Met een tijdlijn brengen we de meest bijzondere momenten in beeld.

Daarna volgt een aantal hoofdstukken die aansluiten bij de speerpunten in ons ondernemingsplan *Een toekomstbestendig thuis*.

Onze speerpunten uit het ondernemingsplan

- In het hoofdstuk *Voldoende passende woningen* gaan we in op een grote uitdaging. Hoe geven we iedereen een gelijke kans op een kwalitatief goede passende woning?
- Voor fijn wonen is niet alleen het huis belangrijk. De buurt, de openbare ruimte en de samenstelling van bewoners spelen hierbij ook een hele belangrijke rol. Meer over wat we hiervoor deden leest u in het hoofdstuk *Leefbare buurten*.
- In het hoofdstuk *Duurzaam wonen* vertellen we u meer over hoe wij onze woningen verder verduurzamen.
- Wij zorgen voor fijne woningen voor mensen die vaak een laag inkomen hebben. Daarom vinden we het betaalbaar houden van wonen erg belangrijk. In het hoofdstuk *Betaalbaar wonen* leest u meer over hoe wij dit in 2023 deden.

Organisatieontwikkeling, dienstverlening en samenwerking met WOONstichting Gendt

Uiteraard kijken we ook terug op het gebied van *Organisatieontwikkeling en dienstverlening* (hoofdstuk 6). En we zoomen in hoofdstuk 7 specifiek in op het *Onderzoek naar samenwerking tussen Waardwonen en WOONstichting Gendt*.

De blik vooruit naar 2024

Het jaar 2023 en alles wat er in dat jaar is gebeurd en gedaan, heeft invloed op de richting die we in 2024 op willen. Het jaarplan 2024 hebben we samengevat in één overzicht. Deze ziet u in hoofdstuk 8 *De blik vooruit*.

Het jaarverslag bestaat verder uit een hoofdstuk over *Financiën* én het *Verslag van de Raad van Commissarissen*.

1. Het jaar 2023 in vogelvlucht

Dit jaarverslag is een uitgebreide terugblik op het jaar 2023. Maar wat sprong er in 2023 nu echt uit? Dat ziet u in één oogopslag in deze tijdlijn, waarin we de bijzonderste momenten in beeld brengen.

HET JAAR IN VOGELVLUCHT

Opleverfeest Mariaplein

Donderdag 9 maart vierden we samen met de huurders de oplevering van de levensloopbestendige en energieneutrale appartementen aan het Mariaplein / Biezenkampstraat in Haalderen. Samen met één van de huurders en de wethouder onthulden we de naam van het pand: Mariahof.

Draagvlak behaald in Zuid-Molukse wijk

De woningen in de Zuid-Molukse wijk in Bemmel zijn toe aan vervanging. Samen met de bewoners hebben we hier plannen voor gemaakt. In de zomer behaalden we 70% draagvlak voor de nieuwbouwplannen én het Sociaal Plan onder de huidige huurders. Op 29 augustus besloot Waardwonen om de plannen uit te voeren. We verwachten dat de woningen eind 2025 klaar zijn.

Woningplukken en struikroven in De Klappenburg

In De Klappenburg in Bemmel gaan wij de komende tijd woningen renoveren en slopen. In de woningen en de tuinen was veel materiaal en groen aanwezig dat nog prima een ronde mee kon. Daarom mochten bewoners zaterdag 23 september komen woningplukken en struikroven in hun eigen wijk. En zo spullen of planten een tweede leven geven! We organiseerden deze actie samen met Stichting Struikroven en de bewonerscommissie Klappenburg.

Dag van de Duurzaamheid

Verduurzamen doen we samen! Dit kan op allerlei manieren. Door het opvangen van regenwater óf door het schoonhouden van de buurt. Samen met WOONstichting Gendt kwamen we voor beide in actie tijdens de Dag van de Duurzaamheid! Zo prikten we (samen met enkele huurders) zwerfafval in de buurt. En organiseerden we een verloting van 100 regentonnen.

Start bouw Componistenhof

Op de hoek van de Vivaldistraat en Chopinstraat in Millingen aan de Rijn zijn we op 25 mei gestart met de bouw van 26 huurappartementen. De appartementen zijn voor bewoners van 55 jaar of ouder. Bij de verhuur werkten we met ons doorstroombeleid. Dat betekende dat bepaalde mensen (leeftijd, grootte huidige woning en huidige woonplaats) voorrang kregen. De appartementen leveren we half 2024 op.

In gesprek met huurders in Millingen aan de Rijn

De woningen aan de Heerbaan, de Burgemeester Reijmerstraat, de Karel Doormanstraat en de Ruijsdaelstraat zijn in de jaren 50 en 60 gebouwd. Ze gaan al een tijdje mee en zijn verouderd. Er moet wat gebeuren, maar wat precies? Daarover zijn we in gesprek met bewoners én omwonenden. We deden en doen dat tijdens een inloopbijeenkomsten in de wijk en tijdens huisbezoeken. Afhankelijk van het uiteindelijke plan, verwachten we de werkzaamheden uit te voeren tussen 2025 en 2030.

9 MAART

25 MEI

21 JULI

23 SEPTEMBER

10 OKTOBER

13 NOVEMBER



25 APRIL

10 JUNI

1 AUGUSTUS

23 SEPTEMBER

6 NOVEMBER

11 DECEMBER

Verplaatsbare woningen Haalderen

Ook in de gemeente Lingewaard is grote behoefte aan (meer) betaalbare woningen. De gemeente vroeg ons om samen de haalbaarheid van 100 tot 150 flexibele huurwoningen in Haalderen te onderzoeken. Dit onderzoek is inmiddels afgerond. Op 14 december besloot de gemeenteraad dat we de eerste fase gaan bouwen. We verwachten dat deze 50 woningen in 2025 klaar zijn. De gemeente doet verder onderzoek naar fase 2.

50 jaar Zilverkamp

De wijk Zilverkamp bestaat al 50 jaar. In 1973 kregen de eerste bewoners de sleutel van hun huis. Dit vierden we op 10 juni met onder andere de onthulling van een plaquette door Erik Cuppen.

Een halve eeuw is lang, maar de wijk kan nog veel langer mee. Daarom kijken de gemeente, Waardwonen en de bewoners samen naar de toekomst. Zo willen we de woningen verwarmen met duurzame, lokale bronnen. We betrekken de bewoners nauw bij deze plannen.

Verhuizing naar Den Ienloop

Vanaf 1 augustus hebben wij ons kantoor in Millingen aan de Rijn gesloten. Maar we verlieten Millingen aan de Rijn natuurlijk niet! Vanaf dat moment zijn wij (op afspraak) te vinden in Kulturhus Den Ienloop. Hier vindt u ook de politie, welzijnsorganisaties en de gemeente. Dat zorgt voor korte lijntjes: handig voor huurders én voor ons.

Opruimacties in Holthuizerdreef

In de Holthuizerdreef in Huissen zijn we in 2023 druk bezig geweest met een groot onderhoudsproject. Na de werkzaamheden organiseerden we een opruimdag. Dé kans voor bewoners om hun schuurtjes en zolders uit te mesten. Wij zorgden voor een broodje, wat te drinken, een lege container én helpende handen. En dat bleek een groot succes. Maar liefst 55m³ grofvuil ging de container in én daarnaast ook nog eens zo'n 18,3m³ oud ijzer.

Lokaal Zorg- en Veiligheid Netwerk (LZVN)

Kwetsbare personen zijn mensen die grip op hun leven (dreigen te) verliezen. Dit kan kort of langdurig zijn. Het LZVN wil zorgen dat deze mensen, met mogelijk hulp, weer hun eigen leven kunnen organiseren. Op 6 november tekenden de deelnemers van het LZVN (corporaties, zorg/welzijnsorganisaties, politie en gemeente) samen een convenant om het uitwisselen van bepaalde persoonsgegevens mogelijk te maken.

Besluit opstarten fusieproces

De directeur-bestuurders van Waardwonen en WOONstichting Gendt hebben besloten om een fusieproces op te starten. Dit besluit volgt na onafhankelijk onderzoek van Atrivé. Nog niet alles is in kannen en kruiken, maar het voor-nemen om te fuseren is er. Dat betekent dat we gaan kijken wat goed gaat in onze dienstverlening en wat we willen behouden, wat er anders of beter kan en hoe de fusieorganisatie eruit komt te zien.

Dit zijn onze speerpunten



Voldoende passende woningen

Een van onze grootste uitdagingen dit verslagjaar was: hoe geven we iedereen een kans op een kwalitatief goede en passende woning? Met het huidige woningtekort (in heel Nederland) en steeds meer doelgroepen is dit een hele puzzel. Nieuwbouw is dan ook een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. Ook willen we het aanbod vergroten door het bouwen van tijdelijke woningen, te experimenteren met deelwonen en door het stimuleren van doorstroming. Daarnaast hebben we woningen van bestaande huurders verbeterd én verduurzaamd.



Leefbare buurten

Voor fijn wonen is niet alleen het fysieke huis belangrijk. De buurt, de openbare ruimte en de samenstelling van bewoners spelen hierbij ook een hele belangrijke rol. Met een wijkgerichte aanpak, aandacht voor ontmoeting, participatie én door samen met andere organisaties te werken aan signalering en aanpak rondom overlast, werken we aan leefbare buurten.



Duurzaam wonen

Ons doel is een zo'n duurzaam mogelijk woningbezit. Daarom liepen er in 2023 een aantal proefprojecten met isolatie en warmtepompen. We houden ook bij de inrichting van gemeenschappelijke tuinen rekening met het veranderende klimaat. Daarnaast zijn we aan de slag met circulair bouwen bij onze nieuwbouw- en onderhoudsplannen.



Betaalbaar wonen

We zijn een sociale huisvester. Wij zorgen voor fijne woningen voor mensen die vaak een laag inkomen hebben. Daarom vinden we het betaalbaar houden van wonen erg belangrijk. Daarbij kijken we niet alleen naar de kale huur. Maar ook naar bijvoorbeeld de energiekosten.

Welke uitdagingen kwamen we tegen?

In 2023 speelde er van alles in de wereld maar ook dichterbij huis. Ontwikkelingen die invloed hebben op ons werk én waar we door flexibiliteit en wendbaarheid zoveel mogelijk op inspelen. Zo zien we:

- Tekort aan betaalbare woningen;
- Groeiende doelgroep (meer één- en tweepersoonshuishoudens);
- Huisvesten van statushouders op een al krappe markt;
- Energiearmoede door hoge energieprijzen;
- Klimaatverandering;
- Nieuwe regelgeving rondom stikstofuitstoot bij bouw;

- Stijgende bouwkosten;
- Politieke onduidelijkheid;
- Schaarste van grondstoffen en bouwmaterialen;
- Krappe arbeidsmarkt;
- Steeds verdergaande digitalisering, automatisering en robotisering.

Samenwerking met stakeholders

Al dit werk én het aanpakken van de uitdagingen kunnen we uiteraard niet alleen. Samenwerking is essentieel. Hieronder ziet u een kleine indruk van het netwerk waarin wij werken.



In gesprek met stakeholders tijdens de visitatie

In 2023 vond een visitatie plaats door een onafhankelijk bureau. Dit keer ging de visitatie over de periode 2019-2022. We keken daarbij (samen met stakeholders) naar:

- Participatie van huurders bij de herstructurering van De Klappenburg in Bommel: wat kunnen we hiervan leren voor andere projecten?
- Ontmoeting in de wijk: hoe ervaren onze huurders en partners onze bijdrage en toegevoegde waarde in de ontmoetingsplekken in de wijk?
- Duurzaamheid en het zoeken naar oplossingen in installaties – pilot Burgemeester Hermesenstraat in Millingen aan de Rijn: hoe ervaren onze huurders en onze stakeholders deze pilot tot nu toe?

Zo krijgen we inzicht in onze maatschappelijke prestaties en leren we hoe het beter kan!

Lees meer over de visitatie in de paragraaf *Visitatie* in hoofdstuk 6 *Organisatieontwikkeling en dienstverlening*. De resultaten zijn inmiddels gepubliceerd.

2. Voldoende passende woningen

Een van onze grootste uitdagingen is: hoe geven we iedereen een kans op een kwalitatief goede passende woning? Met het huidige woningtekort (in heel Nederland) en steeds meer doelgroepen is dit een hele puzzel. In dit hoofdstuk vertellen we wat we deden om zoveel mogelijk mensen een passende woning toe te wijzen.

Wonen en zorg

In de gemeente Lingewaard willen we ruimte bieden aan mensen die nu wonen in een instelling of beschermd wonen project, maar toe zijn aan een vervolgstap: zelfstandig wonen met begeleiding. Voor hen introduceerden we samen met de gemeente, WOONstichting Gendt en zorgaanbieders in Lingewaard in 2023 de *Opstapregeling gemeente Lingewaard*.

Met deze regeling krijgt een inwoner, met bijvoorbeeld een verstandelijke beperking of verslaving, (met voorwaarden) voorrang op een eigen woning. In 2023 hebben we vier mensen via deze regeling een woning kunnen geven.

Doorstroombeleid

Met ons doorstroombeleid geven wij bij sommige woningen voorrang aan senioren die een grote sociale huurwoning achterlaten. Zo komen meer woningen vrij voor starters en gezinnen. In 2023 verhuurden we 23 woningen met voorrang voor doorstromers. Deze huurders mochten hun oude huurprijs meenemen als deze lager was dan de nieuwe huur.

Sinds 2023 doen we mee met de regionale *Van groot naar beter regeling*. Ons eigen doorstroombeleid is in grote lijnen overgegaan naar deze regeling. Voldoe je als woningzoekende aan de voorwaarden, dan kun je nu een label aanvragen bij Entree. Met dit label kan je op geschikte woningen in de hele regio met voorrang reageren. Om te zorgen dat ouderen prettig wonen in hun huidige woning of een andere woning, kunnen zij extra hulp inschakelen. Bijvoorbeeld door hierover in gesprek te gaan met de wooncoach / verhuiscoach.

Wooncoach Lingewaard

We werken al een aantal jaar met een Wooncoach in de gemeente Lingewaard. Zij gaat in gesprek met bewoners die nadenken over of ze in hun huidige woning willen blijven wonen of dat ze willen verhuizen. Bewoners weten haar goed te vinden. Zo heeft zij dit verslagjaar 97 nieuwe mensen gesproken. Hielp ze bij 19 verhuizingen vanuit huurwoningen van Waardwonen en WOONstichting Gendt én bij 12 verhuizingen vanuit koopwoningen. In totaal kregen 11 huurders de provinciale verhuisvergoeding.

Eind 2023 spraken we af dat de Wooncoach ook in gesprek gaat met senioren uit de sloopwoningen van de Molukse wijk in Bemmelen. Zij kan hen helpen bij hun zoektocht naar een (tijdelijke) woning. Waardwonen en de gemeente hebben besloten om het project Wooncoach voor nog eens drie jaar te verlengen.

Verhuiscoach Millingen aan de Rijn

Voor de zomer 2023 startte in Millingen aan de Rijn een Verhuiscoach. Dit is een samenwerking met woningcorporatie Oosterpoort en de provincie. De verhuiscoach gaat op verzoek van ouderen in gesprek met hen over een mogelijke verhuizing naar een kleinere woning.

Zij heeft in 2023 16 adviesgesprekken gehad met huurders van Waardwonen en één met een huiseigenaar. Er waren tien huurders met interesse in het nieuwbouwproject de Componistenhof in Millingen aan de Rijn. Hiervan gaan er vijf daadwerkelijk daar wonen.

Eén huurder heeft een andere woning gevonden. Vier huurders kregen de provinciale verhuisvergoeding.

Woningdelen

Het woningtekort lossen we op korte termijn niet alleen op met nieuwbouw. Daarom onderzoeken we andere manieren om meer mensen een thuis te bieden. Bijvoorbeeld door mensen een woning te laten delen. Dit delen van een woning kan in verschillende vormen en met verschillende doelen en doelgroepen. Het gaat erom dat meerdere mensen die geen gezamenlijk huishouden vormen, samen in een woning gaan wonen.

In 2023 hebben we besloten om een pilot *woningdelen* te starten. Dit legden we vast in de prestatieafspraken voor 2024 met de gemeente Berg en Dal en Lingewaard. In 2024 gaan we aan de slag met de uitwerking en uitvoering van de pilot. Uiteraard bespreken we dit ook met de huurdersorganisaties.

Ontwikkeling woningvoorraad

Naast zorgen dat huurders in passende woningen komen te wonen, zijn er ook simpelweg méér en andere woningen nodig. Hoe we dat (gaan) doen én welke woningen we in 2023 toevoegden vertellen we u graag.

Wijzigingen in ons bezit in 2024

Dit verslagjaar daalde ons totaal aantal woningen met 12. Dit komt doordat er:

- 18 woningen in de Klappenburg zijn klaargemaakt voor sloop. Hiervoor bouwen we 26 woningen terug (oplevering 2025).
- 6 woningen zijn verkocht.
- + 10 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd in Haalderen.
- + 2 KoopGarant woningen hebben teruggekocht.

Daarnaast hebben we een pand voor maatschappelijk onroerend goed omgezet naar bedrijfsmatig onroerend goed en 1 woning geliberaliseerd.

Actualisatie portefeuillestrategie

In maart 2023 is het geactualiseerde (regionale) woonbehoefteonderzoek opgeleverd. Dit onderzoek laat zien dat het aantal huishoudens stijgt en de omvang van huishoudens kleiner wordt.

Hoe zorgen we dat ons bezit ook aansluit bij de behoeftes? Daarvoor maken we een portefeuillestrategie. Dit doen we samen met WOONstichting Gendt.

De basis van deze strategie zijn de inzichten uit het Woonbehoefteonderzoek, de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen en de gesprekken met de managementteams, huurdersorganisaties en een interne klankbordgroep.

Duidelijk is dat er behoefte is aan meer differentiatie in ons bezit. Hier zetten we in de periode 2024-2035 dan ook op in.

Nieuwbouw

Mariahof in Haalderen

Aan het Mariaplein / Biezenkampstraat in Haalderen stond eerder een oud vervallen winkelpand. In januari leverde aannemer Hegeman hier 10 levensloopbestendige en energieneutrale appartementen op. Vlak daarna ontvingen de huurders hun sleutels. Zes van de tien appartementen verhuurden we via het *Doorstroombeleid* aan 55-plussers uit Haalderen.

Driegaarden in Huissen

In Huissen, aan de Muntstraat en tegenover Park Het Rosendael, ligt het projectgebied Driegaarden. Hier bouwt een ontwikkelaar in de eerste fase maximaal 114 woningen. Waardwonen neemt 9 tussenwoningen over (turnkey) en gaat deze verhuren.

De bouw startte oktober 2022 en gaat volgens planning. In het eerste kwartaal 2024 krijgen de nieuwe huurders de sleutels.

Componistenhof in Millingen aan de Rijn

Begin 2023 startte aannemer Giesbers Wijchen met de bouw van 26 huurappartementen op de hoek van de Vivaldistraat en de Chopinstraat in Millingen aan de Rijn. Eind 2023 was het hoogste punt al bijna bereikt. De bouw loopt op schema. We verwachten dat de huurders er medio 2024 kunnen wonen.

De appartementen zijn voor bewoners van 55 jaar of ouder en zijn inmiddels allemaal verhuurd. De toewijzing van de woningen ging via het *Doorstroombeleid*.

De Blauwe Hoek in Doornenburg

Samen met Van Wijnen maakten wij een ontwerp voor 22 huurappartementen in de Blauwe Hoek. Deze appartementen zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Dankzij provinciale en gemeentelijke subsidies is het project financieel haalbaar. We bereikten dit jaar overeenstemming over turnkey afname van de appartementen. De verwachte oplevering van de appartementen is in de loop van 2025.

Nieuwbouw kansen

Ook bleven we actief zoeken naar mogelijkheden om meer woningen te realiseren of af te nemen om zo onze woningvoorraad te vergroten. Op diverse plekken zijn we hierover in gesprek met ontwikkelaars.

Sneller bouwen door verplaatsbare woningen

Omdat gewone woningbouw vaak een lange doorlooptijd kent, kijken we ook naar mogelijkheden om verplaatsbare woningen te realiseren. De bouw van deze woningen gaat sneller en kan ook op tijdelijk beschikbare locaties.

Verplaatsbare woningen Margrietstraat in Millingen aan de Rijn

We zijn het met omwonenden en gemeente eens geworden over het realiseren van acht verplaatsbare woningen op de locatie van ons oude kantoor aan de Margrietstraat. We hebben al goede ervaring met deze woningen opgedaan bij het project Klein Baal in Haalderen.

Het oude kantoor slopen we voor de zomer van 2024. We verwachten de acht woningen in 2024 op te leveren.

Verplaatsbare woningen Sallandstraat in Haalderen

Samen met de gemeente Lingewaard stelden we een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan op voor 130 verplaatsbare woningen in Haalderen. Daarover sloten wij met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst.

Onze Raad van Commissarissen en de gemeenteraad zijn akkoord met de eerste fase van 50 woningen. We zijn gestart met de aanbesteding van dit eerste deel. Daarbij vragen wij de markt te komen met ideeën voor circulair en modulair bouwen.

Voor de tweede fase gaat de gemeente samen met ons en de klankbordgroep verschillende scenario's onderzoeken met de gemeente. Op verzoek van de inwoners van Haalderen is de insteek bij deze scenario's permanente bouw in plaats van verplaatsbare woningen.

Verbeteren kwaliteit bestaand bezit

We kijken voortdurend hoe we het bestaande bezit kunnen verbeteren zodat de woningen ook passend blijven voor onze (toekomstige) huurders. Dit doen we door dagelijks en projectmatig onderhoud (zie voor meer toelichting de jaarrekening), door verduurzaming (zie hiervoor hoofdstuk 4 *Duurzaam wonen*) en door grotere herstructureringsprojecten.

Herstructurering Klappenburg in Bemmelen

In de Klappenburg vernieuwen we een deel van de wijk. We slopen 18 woningen en bouwen 26 woningen terug. In 2023 hebben we hiervoor de aanbesteding afgerond en een aannemingsovereenkomst gesloten met Kuiper Bouw Arnhem.

De bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning zijn aangevraagd. We verwachten in maart/april 2024 met de bouw te starten. De oplevering staat gepland in 2025.

Molukse Wijk in Bemmelen

De Molukse Wijk is onderdeel van de herstructurering in de Klappenburg. In de Molukse Wijk slopen we 32 woningen en we bouwen daar 40 woningen terug. We bouwen hier voor drie generaties: eengezinswoningen, beneden- en bovenwoningen en levensloopgeschikte woningen.

We hebben bij het maken van deze plannen intensief samengewerkt met PMB (Penduduk Maluku Bemmelen) en de huurders uit de wijk. PMB was betrokken bij de selectieprocedure van de aannemer. We kozen samen voor bouwbedrijf Nikkels. De definitieve plannen hebben we met een brochure en huisbezoeken aan de buurt gepresenteerd. Het plan behaalde de vereiste 70% draagvlak ruim. We helpen de huurders naar andere (tijdelijke) huisvesting. Hiervoor gingen we nog een keer bij de huurders op huisbezoek en hebben we regelmatig contact met de hen.

Na het behalen van het draagvlak zijn de plannen verder uitgewerkt voor de vergunningsaanvraag en bestemmingsplanwijziging. Eind 2024 staat de start van de uitvoering gepland.

Verbouwing De Hofstede in Bemmelen

In appartementengebouw De Hofstede aan de Hoefslag in Bemmelen zat op de begane grond dagbesteding. Inmiddels staat dit leeg. We hebben een plan gemaakt om deze ruimte te verbouwen tot zeven huurappartementen. Zo creëren we extra woningen, die bijdragen aan het verkleinen van het woningtekort. We verwachten midden 2024 te starten met de verbouwing.

Onderzoek Heerbaan en omgeving in Millingen aan de Rijn

In Millingen aan de Rijn hebben we ruim 70 woningen in bezit aan de Heerbaan, de Burgemeester Reijmersstraat, de Karel Doormanstraat en de Ruijsdaelstraat. Deze

woningen zijn gebouwd in de wederopbouwperiode (jaren vijftig en zestig) en zijn toe aan verbetering.

Dit jaar startte het onderzoek naar de toekomst van het gebied. We kijken naar zowel renovatie als sloop/nieuwbouw (met verdichting en differentiatie). Hierover zijn we meteen bij de start in gesprek gegaan met de bewoners en omwonenden. Een groot deel van onze huurders bezochten wij al persoonlijk. Hier gaan we in de eerste twee maanden van 2024 mee verder.

Op basis van onder andere de gesprekken met de bewoners en andere omwonenden werken we scenario's uit in een stedenbouwkundig plan. Deze scenario's bespreken we met de klankbordgroep en betrokken partijen zoals de gemeente. Daarbij kijken we natuurlijk ook naar wat financieel en technisch haalbaar is. We verwachten dat we de plannen pas uitvoeren tussen 2025 en 2030.

Woning verkoop

In 2023 waren we van plan om 14 woningen te verkopen. Maar vanwege het woningtekort zijn we hier terughoudender in geworden. Zo houden we de woningen beschikbaar voor onze doelgroep. Daardoor hebben we in 2023 zes woningen verkocht.

3. Leefbare buurten

Voor fijn wonen is niet alleen het daadwerkelijke huis belangrijk. De buurt, de openbare ruimte en de samenstelling van bewoners spelen hierbij ook een hele belangrijke rol. Met een wijkgerichte aanpak, aandacht voor ontmoeting, participatie én door samen met andere organisaties te werken aan signalering en preventie werken we aan leefbare buurten.

Diversiteit in de wijk

In onze nieuwbouwprojecten houden we rekening met diversiteit in de wijk. Denk aan verschillen in inkomen, leeftijd en leefsituatie. Dat doen we onder andere door verschillende huurprijzen en toewijzingsvoorwaarden te gebruiken. In 2023 hebben we negen mensen met een midden- of hoog inkomen een woning toegewezen binnen de vrije toewijzingsruimte. We zetten dit middel in de toekomst gericht in voor meer differentiatie in wijken.

Ontmoeting bevorderen

Om ontmoeting tussen huurders, buurtgenoten en ons te stimuleren organiseren we allerlei acties. Een overzicht van hoe wij ontmoeting organiseerden dit verslagjaar:

- We hebben een wekelijks spreekuur op verschillende locaties (Zilverhuus in Huissen en Participatiepunt Bemmeler). Naast Waardwonen zijn ook netwerkpartners aanwezig tijdens het spreekuur.
- In Millingen aan de Rijn hebben we sinds de zomer een werkplek in Den Ienloop. We gebruiken deze locatie voor het ontvangen van huurders op afspraak en om te werken.
- De consultants sociaal beheer en de wijkconsultanten zijn een belangrijk aanspreekpunt voor de huurders in de wijken. Om hun zichtbaarheid te vergroten hebben we geïnvesteerd in een ontmoetingsbus.
- Bij de oplevering van de *Mariahof* in Haalderen organiseerden we een opleverfeest.
- Voor de huurders van de zes nieuwe flexwoningen aan Klein Baal in Haalderen verzorgden we een barbecue.
- In september 2023 konden omwonenden 'struikroven' en 'woningplukken' in de tuinen en woningen die we in de Klappenburg in Bemmeler gaan slopen. Hiervoor hebben we samengewerkt met stichting Struikroven en met de projectcommissie Klappenburg.
- We hebben opruim/containeracties georganiseerd in de Burgermeester Hermsenstraat (Millingen aan de Rijn), Holthuiserdreef en het Ulkenpad (Huissen). Bewoners konden hun overvloedig afval/huisraad kwijt en wij waren er om te helpen. Tijdens het opruimen was er ruimte voor ontmoeting met een kop koffie en wat lekkers.
- We dragen bij aan de herinrichting van dorpspleinen in Haalderen en Doornenburg. Bij de herinrichting krijgt een plek voor ontmoeting veel aandacht. Het plein in Doornenburg is opgeleverd, de aanpak van het Mariaplein in Haalderen start begin 2024.
- We hebben samen met de bewoners een ontwerp gemaakt voor de gemeenschappelijke tuin van de Ravelstraat in Millingen aan de Rijn. Naast een biodiverse tuin, komt er een terras om ontmoeting te stimuleren. De planning is dat om het voorjaar 2024 te starten met de aanleg van de tuin.

Verstevigen relaties netwerkpartners

De wijkconsulenten en de consulenten sociaal beheer nemen deel aan verschillende netwerkoeverleggen. Denk aan de woonkerngroep Doornenburg, werkgroepen pleinen Haalderen en Doornenburg, het Lokaal Zorg- en Veiligheidsnetwerk en het Regieteam. Hierdoor zijn we voor onze partners zichtbaar en houden we de lijnen kort.

We schuiven ook periodiek aan bij de wijkplatforms. Op die manier horen we wat er in de wijken speelt en starten of doen wij mee aan projecten om de leefbaarheid te verbeteren.

Naast relaties met professionele organisaties vinden we de relatie met onze betrokken huurders in appartementengebouwen ook erg belangrijk. We hebben deze huurders bedankt voor hun inzet met een kerstcadeau dat we persoonlijk hebben afgegeven. Een mooi contactmoment om te horen wat er speelt.

Lokaal Zorg- en Veiligheid Netwerk (LZVN)

In het LZVN zitten we samen met onze netwerkpartners, zoals gemeente, politie en zorgpartners uit Lingewaard. Hier bespreken we complexe casussen die extra zorg en/of aandacht vragen. We zorgen dat als er vervolgstappen nodig zijn, we die (eventueel samen) oppakken.

Om met elkaar te kunnen sparren is een convenant nodig, we vernieuwden deze afspraken dit jaar. En om de samenwerking te verbeteren was er een teambuildingsdag. Daarmee hebben we elkaar (beter) leren kennen en gekeken hoe we nog meer uit het LZVN kunnen halen.

Regieteam, sociaal team en wijk GGD Berg en Dal

De samenwerking met onze partners van het sociaal team en wijk GGD ging in 2023 door. Daarbij hebben we ook casussen besproken. De gemeente heeft voor het jaar 2024 als doel om een samenwerkingsconvenant op te stellen met alle betrokken partijen van het regieteam.

Participatiebeleid verder uitgewerkt

We hebben ons participatiebeleid op twee onderdelen verder uitgewerkt. Zodra we starten met nadenken over een project in een wijk of buurt, kijken we welke partijen hierbij betrokken zijn en welke ruimte er in het project is voor participatie. We denken niet alleen aan huurders, maar ook aan omwonenden en mogelijke kopers. We maken voor de start van een project een communicatieplan. Daarin leggen we de diverse communicatiemomenten vast en spreken we af wie wat doet.

Participatie van huurders bij projecten

In verschillende projecten werken we intensief samen met de huurders. Zoals:

- Bij de plannen voor de sloop/nieuwbouw van woningen in de Klappenburg Bommel.
- In de Molukse Wijk hebben we intensief samengewerkt met Penduduk Maluku Bommel (PMB) en de huurders uit de wijk. We bespraken onder andere de plannen voor sloop/nieuwbouw, selectie van de aannemer en de begeleiding bij (tijdelijke) verhuizing.
- Omwonenden hadden veel bezwaren tegen ons eerste ontwerp voor de Margrietstraat in Millingen aan de Rijn. Hierover zijn veel gesprekken geweest. We hebben de belangrijkste bezwaren kunnen oplossen door het ontwerp aan te passen. Het is nu een gedragen plan.

- We betrokken huurders en omwonenden van de Heerbaan, Ruijsdaelstraat, Burgemeester Reijmersstraat en Karel Doormanstraat in Millingen aan de Rijn het onderzoek naar een nieuwe invulling van het gebied.
- Bij de pilot gasloos wonen op de Burgermeester Hermsenstraat in Millingen aan de Rijn hebben we samen met een woonconsulent van de aannemer alle bewoners bezocht om de pilot uit te leggen en om akkoord te vragen. Bewoners hoefden niet mee te doen aan het project, maar stemden allemaal in. Daarnaast kreeg de buitenzijde op verzoek van de bewoners een andere kleur.

Wijkvisies geactualiseerd

We maken wijkvisies om te bepalen welke acties het meest bijdragen aan een fijne, leefbare wijk of dorp. In 2023 actualiseerden we de wijkvisies van Doornenburg, Millingen aan de Rijn en de wijk Zilverkamp in Huissen. We gingen daarvoor de wijk in voor een wijkshow. Om onze informatie compleet te maken hebben we dit keer ook sessies met stakeholders georganiseerd. We evalueren de actualisaties om de volgende wijkvisies nog beter te maken.

Wijkontwikkelingsplan de Zilverkamp

We hebben actief bijgedragen aan het wijkontwikkelingsplan voor de wijk Zilverkamp in Huissen.

- We hebben ons samen met gemeente, bewoners en partners ingezet voor aanwezigheid en samenwerking in het buurthuis het Zilverhuus.
- We zijn - tijdens het groot onderhoud en de verduurzaming van de woningen aan de Holthuizerdreef - bij bewoners op huisbezoek geweest om te horen hoe het wonen op deze locatie bevalt.

Het wijkontwikkelingsplan hebben we afgerond. Wel zijn we in de wijk nog bezig met een warmtetransitie. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4 *Duurzaam wonen*.

Overlast

We kozen ervoor om bij overlastmeldingen sneller te reageren en eerder in te grijpen waar nodig. Niet alleen door in gesprek te gaan, maar ook door middel van e-mails en brieven. We hebben ook meer zaken samen met politie, gemeente, de buitengewoon opsporingsambtenaar en/of zorginstellingen opgepakt.

Buurtbemiddeling

Via Buurtbemiddeling kunnen burens met een verschil van mening of conflict dit samen oplossen onder begeleiding van buurtbemiddelaars. We zetten Buurtbemiddeling vaak in bij lichte overlast, en niet bij situaties die complex zijn.

Buurtbemiddeling is een organisatie die maatwerk levert en werkt met een persoonlijke aanpak waarbij het in gesprek gaan met elkaar centraal staat. De buurtbemiddelaars zijn opgeleid om mensen te begeleiden en te helpen om te komen tot heldere en duidelijke afspraken en oplossingen. Doordat burens dit samen doen, vergroten we de kans op verbetering van de relatie tussen de huurders onderling. Dat is fijn voor hen én de buurt.

Klantenservice en Buurtbemiddeling hebben kennisgemaakt en samen het proces aangescherpt. Daardoor kunnen we meer zaken beter doorzetten naar Buurtbemiddeling.

Woonfraude

Er zijn twaalf zaken van woonfraude geweest in 2023.

- Via één melding ontdekten we een hennepplantage in de woning.
- We doen bij vijf adressen nog onderzoek of de woning wel conform de huurovereenkomst bewoond wordt.
- De andere meldingen sloten we na onderzoek af.

Schuttingenproject

In 2023 stond het groot onderhoud van Schoof, Zolder en Deel in Huissen op de planning. Een onderdeel van dit project is om op sommige plekken de leefbaarheid te verbeteren door kapotte schuttingen te vervangen. Omdat het project is uitgesteld naar 2024 is er géén schuttingenproject uitgevoerd.

Brandveiligheid

We zijn begonnen om brandveiligheid structureel op de kaart te zetten. Hiervoor overleggen we minimaal vier keer per jaar met Veiligheid- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden. In december 2023 is het eerste oriënterende gesprek geweest met Veiligheid- en Gezondheidsregio Gelderland-Zuid.

Als pilot hebben we met een externe brandveiligheidsadviseur twee appartementengebouwen in Millingen aan de Rijn en één in Bemmelen bezocht en beoordeeld. In 2024 beoordelen we alle andere appartementengebouwen en maken we een prioriteitenscan. Met dit inzicht bepalen we de urgentie van de aanpak en maken we een planning om deze uit te rollen en te organiseren.

Nieuwe huurders van een appartement krijgen sinds dit jaar bij hun huurovereenkomst een flyer over brandveiligheid.

4. Duurzaam wonen

Ons doel is een zo'n duurzaam mogelijk woningbezit. Wat we daarvoor dit verslagjaar deden leest u in dit hoofdstuk.

Verduurzaming woningen met slechte energielabels

Verbetering energielabels 1800 woningen (EPA-project)

We zijn in 2019 gestart met het energetisch verbeteren van de 1800 woningen die nog geen A of B label hebben. In 2023 zijn ongeveer 600 woningen verbeterd. In totaal zijn nu 1600 van de 1800 woningen in dit project klaar.

Omdat nog niet alle ontheffingen voor Flora & Fauna verleend zijn en we soms nog in overleg zijn met de Vereniging van Eigenaren hebben we het project niet kunnen afronden in 2023. De laatste 208 woningen pakken we in 2024 op.

Peperstraat Huissen

In de Peperstraat in Huissen hebben we 7 woningen energetisch verbeterd met onze onderhoudspartner Hegeman. We hebben hier dak-, vloer- en spouwisolatie aangebracht. En in de nieuwe kozijnen is HR +++ glas geplaatst. Ook zijn de daken en goten vervangen en is de kapconstructie verstevigd.

Groot onderhoud Schoof, Zolder en Deel Huissen

In Huissen gaan we 41 woningen aan de Schoof, Zolder en Deel verbeteren. Deze woningen hebben een slecht energielabel. Voor het project is onder andere flora en fauna onderzoek, bouwtechnisch gevelonderzoek, asbest en bouwfysisch onderzoek gedaan. Op basis van de uitkomsten maken we een groot onderhoud en verduurzamingsplan. De uitvoering staat gepland in 2024.

Warmtenet Zilverkamp Huissen

Gemeente Lingewaard, de coöperatie Duurzaam Zilverkamp en wij werken samen om de wijk Zilverkamp in Huissen duurzaam te verwarmen met lokale bronnen.

In 2023 hebben we aandacht besteed aan het helder krijgen van de structuur tussen deze partijen. Hiervoor hebben we samen een plan van aanpak geschreven.

Er zijn diverse bewonersavonden gehouden waarin we de bewoners, huurders en kopers, van de Zilverkamp informeerden over de warmtetransitie van hun wijk. We stelden een klankbordgroep van bewoners samen en deden een nulmeting onder de bewoners. We weten nu beter wat de bewoners zelf al gedaan hebben, waar ze hulp bij nodig hebben én hoe ze tegen de warmtetransitie aankijken.

Proefprojecten alternatieve energie en energieopslag

We hebben een aantal proefprojecten afgerond voor het aardgasvrij maken van woningen. We voeren deze projecten uit om van te leren. Hieronder benoemen we enkele voorbeelden.

Hoogtemperatuur warmtepompen in combinatie met PV-zonnepanelen

In de Wilhelminastraat in Huissen hebben we 10 woningen gasloos gemaakt door het plaatsen van een hoogtemperatuur warmtepomp in combinatie met extra zonnepanelen. Ook in de koudere periode hebben de warmtepompen energie geleverd om de woning te verwarmen. De evaluatie volgt begin 2024.

Laagtemperatuur warmtepompen in combinatie met PV-zonnepanelen

Aan de Burgemeester Hermsenstraat in Millingen aan de Rijn hebben we 22 woningen gasloos gemaakt. We hebben het dak, de vloer en de gevels beter geïsoleerd, zonnepanelen

en een laagtemperatuur warmtepomp geplaatst. In elke woning hebben wij inductieplaten geplaatst, ter vervanging van de gaskookplaat. We monitoren deze woningen een heel jaar om te zien hoe de installatie werkt.

Laagtemperatuur warmtepompen in combinatie met PVT– zonnepanelen

Aan het Van Kleefplein in Huissen deden we bij acht relatief nieuwe woningen een pilot. We plaatsten hier PVT-zonnepanelen en een laagtemperatuur warmtepomp. Deze warmtepomp werkt nu nog hybride (zowel op stroom als gas). De bewoners zijn allemaal op koken op inductie overgestapt. Over een jaar kijken we hoe de installatie werkt en of we de cv-ketel weg kunnen halen. Zo ja, dan koppelen we de woningen af van het gas.

Energieopslag

We startten met een pilot om energieopslag te realiseren met thuis- en buurt-batterijen. Voor de pilot kregen we een Europese subsidie. Helaas bleek in een lab-opstelling dat de investering te groot was en de terugverdienmogelijkheden te klein.

Behalve de warmtepomp moeten ook andere apparaten aangestuurd kunnen worden door een algoritme (denk bijvoorbeeld aan de koelkast of (af)wasmachine). Onze huurders beschikken niet of nauwelijks over dit soort slimme apparaten. Het is dus (financieel) niet haalbaar.

Circulair bouwen en onderhouden

In het project aan de Sallandstraat in Haalderen kiezen we voor woningen die verplaatsbaar zijn. In de selectie van de leverancier telt duurzaamheid en de milieuscore zwaar mee in de beoordeling.

Biobased verf

In 2022 startten we met het gebruik van biobased verf in een aantal projecten. We hebben in 2023 bij alle projecten deze biobased verf toegepast.

Circulaire keukens

Bij de wisseling van huurders hebben we in drie woningen circulaire keukens van het bedrijf Chainable geplaatst. Deze keukens gaan in plaats van 20 jaar 60 jaar mee. Bovendien zijn ze gemaakt van hernieuwbare grondstoffen. In het nieuwbouwproject Componistenhof in Millingen aan de Rijn plaatsen we deze keukens.

CO₂ prestatieladder

We werken continu aan onze eigen CO₂- reductie. In 2023 is ons certificaat (de CO₂ prestatieladder) op niveau 3 verlengd. We hebben in 2023 zes auto's vervangen door elektrische auto's. En voor ons eigen kantoor kopen we Nederlandse groene stroom in.

5. Betaalbaar wonen

Wij zorgen voor fijne woningen voor mensen die vaak een laag inkomen hebben. Daarom vinden we het betaalbaar houden van wonen erg belangrijk. Wat we daaraan doen leest u in dit hoofdstuk.

Ons bezit per verhuurprijs

Datum	Goedkoop	Betaalbaar 1-2 pers.	Betaalbaar 3+ pers.	Middelduur	Duur	Totaal
31-12-2022	447	2.576	566	148	51	3.788
31-12-2023	414	2.832	348	130	52	3.776

Prijspeil 2023.

Huurbeleid

We hebben dit verslagjaar een nieuw huurbeleid vastgesteld. Belangrijke doelen zijn:

- het eerlijk verdelen van de schaarse woningen;
- keuzevrijheid voor huurders;
- een aanbod dat past bij de vraag.

Woonlasten verminderen

Door verschillende duurzaamheidsprojecten geven we bewoners de kans om energie te besparen en daarmee de energierekening te verlagen. We vragen daarvoor geen bijdrage en we verhogen ook de huur niet voor deze bewoners. Zo kan de huurder zijn woonlasten verlagen.

Energie armoede

Ondanks de besparing op energiekosten door verduurzaming zijn er huurders die moeite hebben om hun vaste lasten te betalen. Deze huurders verwezen we door naar de gemeente Lingewaard en gemeente Berg en Dal voor het aanvragen van de Energietoeslag 2023. Huurders die daarvoor niet in aanmerking kwamen hebben we gewezen op het Noodfonds Energie van de overheid en de energiemaatschappijen.

Sociaal incassobeleid

Door persoonlijk contact voorkomen we in de meeste gevallen problematische huurachterstanden. We spreken samen met de huurder regelingen af, afgestemd op zijn of haar persoonlijke situatie. We merken dat betalingsregelingen daardoor goed worden nagekomen.

Mocht de huurder er toch financieel niet meer uitkomen, dan betrekken we onze netwerkpartners vanuit het convenant Vroegsignalering. In 2023 zijn in totaal 32 huurders aangemeld voor deze Vroegsignalering. Tien huurders uit de gemeente Berg en Dal en 22 huurders uit de gemeente Lingewaard. Zowel huurders als wij zijn positief over deze aanpak, we gaan hier daarom ook in 2024 mee door.

We willen eigenlijk géén enkele woning vanwege huurachterstand ontruimen. Toch was dit in 2023 twee keer nodig omdat de huurders waren vertrokken zonder de huur op te zeggen.

Janssen&Janssen Gerechtsdeurwaarders had eind 2023 nog drie dossiers in behandeling. Samen met de huurder zoeken we een oplossing voor de nog openstaande huur.

Woningtoewijzingen

We hebben dit verslagjaar 236 woningen opnieuw verhuurd.

Nieuwe verhuringen per huurprijscategorie

In de tabel is te zien hoe dit is verdeeld per prijs categorie.

Behalve de woning in de categorie 'Duur' zijn het allemaal sociale huurwoningen.

Huurcategorie	Goedkoop	Betaalbaar 1-2 pers.	Betaalbaar 3+ pers.	Middelduur	Duur	Totaal
Aantal	25	150	49	11	1	236

Prijspeil 2023.

Verhuringen per woonplaats

Deze 236 huurwoningen kwamen vrij in verschillende woonplaatsen.

Plaats	Angeren	Bemmel	Doornenburg	Haalderen	Huissen	Millingen aan de Rijn	Totaal
Aantal	6	68	7	20	79	56	236

Toewijzen aan de doelgroep

We moeten minimaal 85% van onze woningen toewijzen aan de inkomensdoelgroepen die zijn bepaald door de EU. Voor eenpersoonshuishoudens was de grens € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625. Hieraan hebben we in 94,24% van de gevallen voldaan.

Passend toewijzen

Om te zorgen dat huurders niet te veel van hun inkomen kwijt zijn aan de huur moeten wij huurders passend toewijzen. Dit geldt voor huurders met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Deze huurders mogen een woning huren tot de eerste aftoppingsgrens: € 647,19.

Wettelijk moeten we aan 95% van de mensen met een inkomen tot de inkomensgrens, passend toewijzen. In 2023 hebben wij aan 97,62% van deze doelgroep passend toegewezen.

Statushouders huisvesten

Met zowel gemeente Berg en Dal als gemeente Lingewaard werken we goed samen om statushouders een woning te bieden.

Berg en Dal

In Berg en Dal spraken we af dat we 20 statushouders een woning toewijzen. Om dit mogelijk te maken hebben we een aantal woningen die we wilden verkopen toch in eigendom gehouden. Het woonklaar maken van deze woningen vroeg extra onderhoud en tijd. Hierdoor konden we uiteindelijk maar negen statushouders plaatsen in 2023. De woningen zijn inmiddels klaar, dus we verwachten de achterstand snel in te lopen.

Lingewaard

In Lingewaard is het huisvesten van voldoende statushouders een grote uitdaging. Dit komt onder andere omdat er in de gemeente relatief weinig sociale huurwoningen zijn.

Huurders, mensen uit bijzondere doelgroepen zoals statushouders én mensen met urgentie, ze hebben allemaal een sociale huurwoning nodig. We verdelen deze woningen zo eerlijk mogelijk.

In Lingewaard krijgen we samen met WOONstichting Gendt een taakstelling van de gemeente. In 2023 hebben we samen 86 statushouders gehuisvest. Dit zijn er 33 te weinig voor onze taakstelling. Dit aantal komt daardoor bij de taakstelling voor 2024.

We zijn gestart met het bedenken van alternatieven voor het huisvesten van statushouders. Denk aan het huisvesten van minderjarige statushouders met een begeleidende partij of woningdelen. Maar ook het transformeren van vastgoed van de gemeente is mogelijk een oplossing.

Loting

Woningen adverteren wij via Entree. Dit kan op twee manieren: op basis van meettijd of via loting. Jongeren hebben vaak nog geen lange meettijd. Om te zorgen dat zij ook kans maken op een woning hebben we 32 woningen via loting geadverteerd. Bij 26 van de 32 woningen zijn de woningen inderdaad verhuurd aan jongeren tot en met 27 jaar.

Urgente woningzoekenden

Sommige mensen hebben zo'n dringende behoefte aan een woning, dat ze de status 'urgent' krijgen. In onze regio vragen deze mensen urgentie aan bij een van de corporaties die samenwerken met Entree. Bij 25 verhuringen kregen huurders hun huurwoning met voorrang vanwege hun urgentie.

Daarnaast kregen 19 mensen met een fysieke beperking voorrang op een woning. Het gaat dan om woningen waarin vaak al dure aanpassingen zijn gemaakt. Deze huurders kregen via de gemeente hiervoor een indicatie.

6. Organisatieontwikkeling & dienstverlening

Als organisatie zijn we voortdurend in beweging en willen we continu verbeteren, vernieuwen en innoveren. We doen dat met oog en de waardering voor waar we vandaan komen, maar ook met oog voor de toekomstige uitdagingen. Wat goed werkt willen we behouden; wat verbetering vraagt passen we aan. We werken aan een veerkrachtige organisatie én bevlogen medewerkers.

Het in 2023 vastgestelde organisatie-ontwikkelplan zet een stip op de horizon. Waar gaan we naar toe? Het ontwikkelplan loopt tot 2026 en is een plan met lange termijneffecten.

Het organisatie-ontwikkelplan is gebaseerd op de uitkomsten van het medewerkeronderzoek, de strategische personeelsontwikkeling, het onderzoek naar soft controls en de exit- en de verzuim analyses.

Medewerkers waarderen het werken bij Waardwonen redelijk goed en ze zijn betrokken. Maar, er zijn ook uitdagingen op het gebied van efficiëntie, kennisdeling, prioritering, persoonlijke ontwikkeling en gedeelde kernwaarden. Er is ruimte voor verbetering in leiderschap, eigenaarschap en procesgericht werken binnen de organisatie.

In het licht van de samenwerking met WOONstichting Gendt hebben we in beide organisaties dezelfde ontwikkeltrajecten in gang gezet.

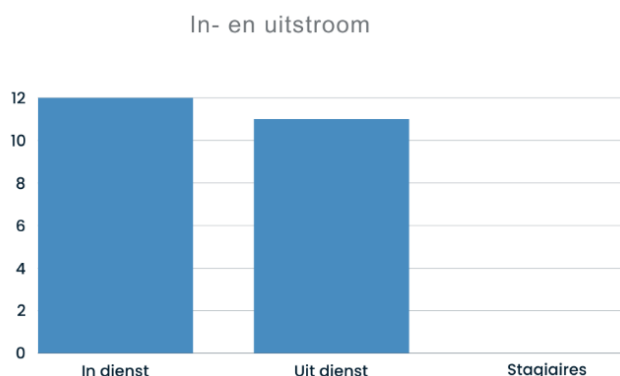
Zo ziet onze organisatie eruit

Het is een lastige tijd op de arbeidsmarkt. We merken dit doordat we gemiddeld een hoog verloop van medewerkers hebben en vacatures soms lastig in te vullen zijn.

Daarnaast hadden we in 2023 nog steeds een hoger ziekteverzuim dan gewenst. We pakken dit aan, bijvoorbeeld door goed contact met de zieken, overleg met de bedrijfsarts en het opvolgen van zijn adviezen. Dit is ook onderwerp van gesprek bij de Raad van Commissarissen.

Aan het eind van het verslagjaar zien we dat het verloop stabiliseert en hadden we geen openstaande vacatures meer.

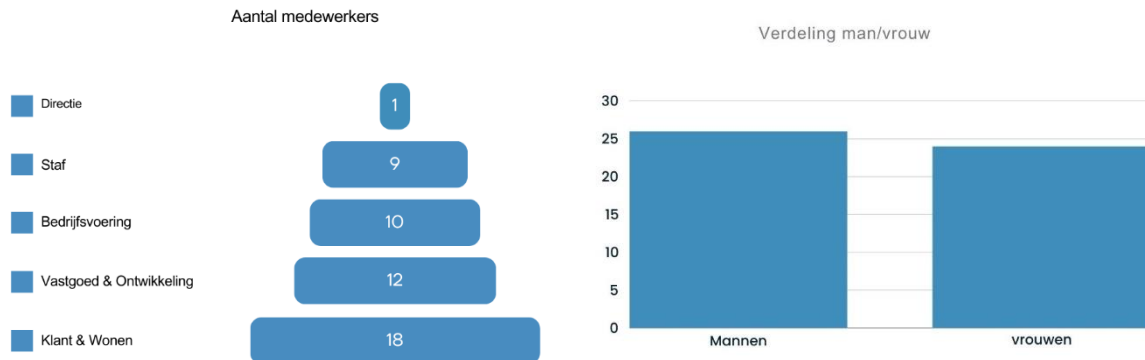
Alle medewerkers nemen zelf het initiatief om minimaal twee keer per jaar met de leidinggevende het goede gesprek te hebben. Hierin staan het talent, de ontwikkeling, persoonlijke ambities en hoe het gaat centraal.



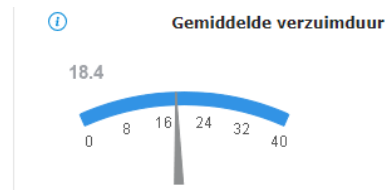
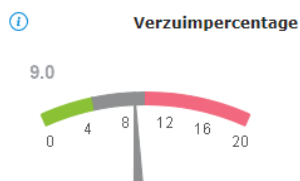
Onze medewerkers

Onze organisatie bestaat uit 50 medewerkers. Hieronder ziet u hoe zij over onze afdelingen zijn verdeeld.

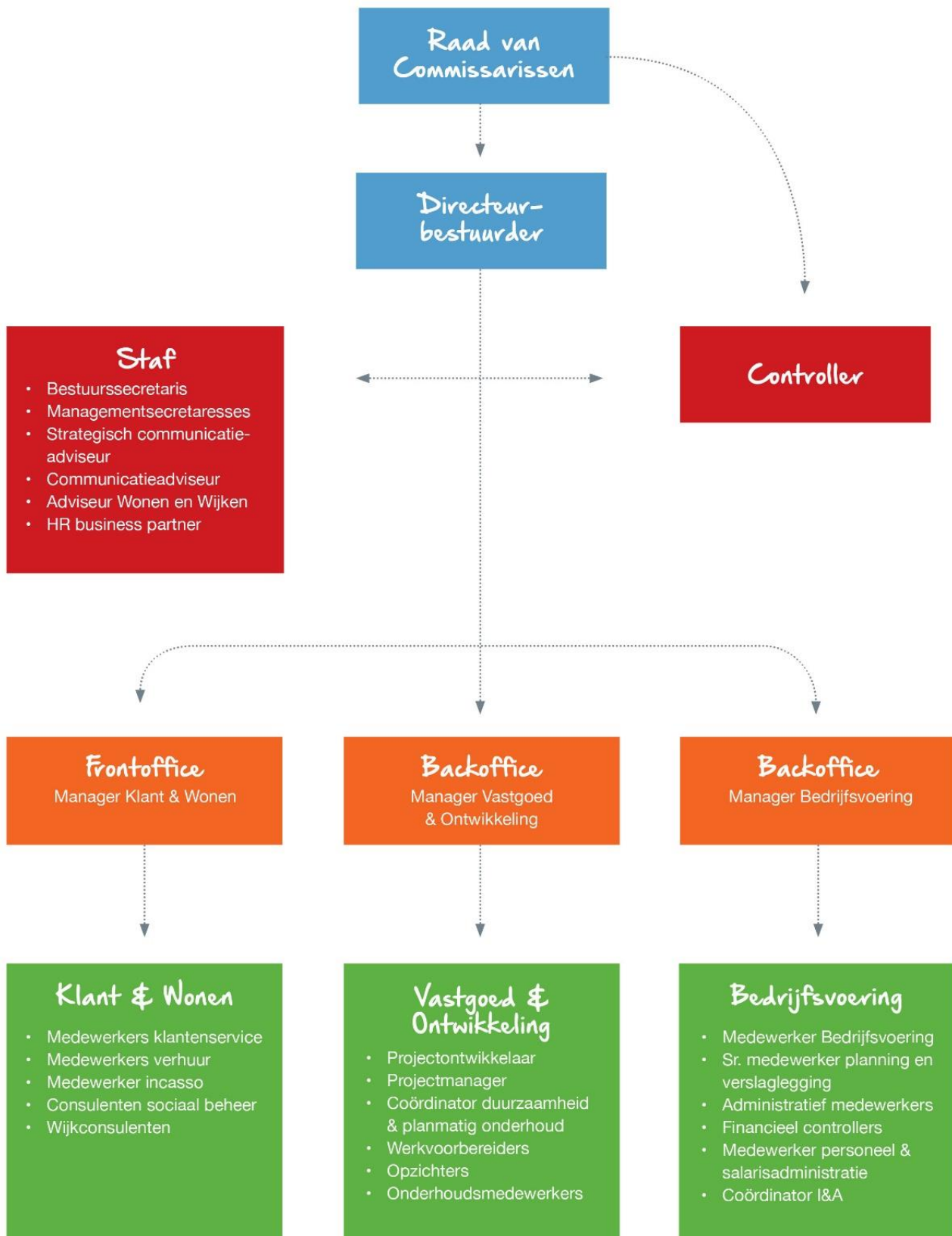
De verdeling man-vrouw is onder medewerkers en in het management evenwichtig verdeeld. Het management bestaat uit twee vrouwen en twee mannen.



Het ziekteverzuim bestaat grotendeels uit langdurig zieken en is voornamelijk niet werk gerelateerd.



Organogram



Eén team Bedrijfsvoering

We hebben samen met WOONstichting Gendt één team Bedrijfsvoering. Dit team voert voor beide organisaties de financiële en administratieve werkzaamheden uit. De begroting 2024 is het eerste product dat we samen op een uniforme wijze hebben gemaakt. We zetten teamontwikkeling in om te groeien tot een hecht team waarin elkaars talenten worden herkend en benut.

Zo werken wij (samen)

Huurdersorganisaties

Ook dit verslagjaar hadden we weer een fijne samenwerking met Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Huurdersbelang Lingewaard. Zij zijn onze partners in diverse projecten, waaronder het evalueren en opstellen van de prestatieafspraken. Ook dachten zij mee over het onderzoek naar samenwerking met WOONstichting Gendt en adviseerden zij op diverse beleidsvraagstukken. In de laatste maanden van 2023 gaven de huurdersorganisaties hun mening over de samenwerking met Waardwonen in het visitatietraject.

Samenwerking / uitwisselingen met andere corporaties

Naast één team Bedrijfsvoering delen we in andere functies ook medewerkers met elkaar. Denk hierbij aan secretariaat, HR en communicatie.

Daarnaast is er op verschillende gebieden overleg en afstemming met collega's van andere regionale corporaties. En in 2023 was onze directeur-bestuurder voorzitter van Woonkr8, een samenwerkingsverband van 18 corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen. Ook richtten we samen met Vivare, woonstichting Valburg, woningstichting Heteren en WOONstichting Gendt het Platform Oostbetuwse Corporaties (POC) op. In dit regionale platform activeren we en stimuleren we de samenwerking tussen de regionale corporaties in Lingewaard en Overbetuwe.

Nieuw administratiesysteem

Om nu én in de toekomst onze dienstverlening aan huurders en woningzoekenden goed te ondersteunen, besloten we eind 2022 (samen met WOONstichting Gendt) om ons administratiesysteem te vernieuwen. We kozen voor ViewPoint van ITRIS. Na een klein jaar hard werken zijn we op 21 november 2023 live gegaan met het nieuwe systeem. Door het in gebruik nemen van ViewPoint kunnen medewerkers van beide organisaties de administratie uitvoeren voor beide organisaties. Daarmee is dit breder georganiseerd en beter geborgd.

Procesgericht werken

In 2023 zijn de basis procestafels verhuur-, reparatie- en facturatieproces verdergegaan met het optimaliseren van de processen. Er zijn in 2023 nieuwe procestafels opgestart voor: nieuwbouw, verkoop en overlast.

Ondernemingsraad

Er heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de ondernemingsraad (OR) en de directeur-bestuurder. De OR en de directeur-bestuurder bespraken diverse onderwerpen, waaronder:

- Organisatie ontwikkelplan en vacatures;
- Samenwerking met WOONstichting Gendt;
- Flexibel werken;
- Externe vertrouwenspersoon en Klokkenluidersregeling;

- Actualisatie van arbeidsvoorwaarden en personele regelingen.

Daarnaast heeft de OR twee keer een overleg gehad met de Raad van Commissarissen, waarbij één keer de directeur-bestuurder aanwezig was en één keer niet.

Samenstelling OR

In 2023 hebben twee leden de OR verlaten. Na een oproep onder alle medewerkers meldden zich twee nieuwe kandidaten. Met de benoeming van deze kandidaten bestaat de OR weer uit vier leden.

Adviezen OR

De OR heeft een positief advies gegeven over het starten van een haalbaarheidsonderzoek met WOONstichting Gendt. Ook heeft de OR ingestemd met de actualisatie van de:

- Bedrijfsspecifieke regelingen;
- Regeling zakelijk vervoer;
- Regeling geschenken, attenties en festiviteiten.

Daarnaast zijn er nieuwe afspraken gemaakt over de facilitering van de OR.

Onze dienstverlening

Klantgerichte dienstverlening

We vinden het belangrijk dat onze dienstverlening aansluit bij de wensen en behoeften van onze huurders. We willen goed bereikbaar zijn en makkelijk benaderbaar, zowel persoonlijk, telefonisch, via e-mail als via internet. En we willen vragen zoals reparatieverzoeken snel en efficiënt afhandelen. Daarbij bieden we maatwerk in plaats van standaardoplossingen. In de praktijk blijkt dat ongeveer 20% van de vragen van huurders meer aandacht nodig heeft. Bijvoorbeeld bij vragen rond leefbaarheid, betaalbaarheid en de kwaliteit van de woning.

Het team Klantenservice speelt hier een belangrijke rol in. Zij handelen minimaal 80% van de binnenkomende telefoontjes direct af. Dit jaar behaalden zij zelfs 90%.

De kennis en ervaring die we ophalen tijdens de gesprekken leggen we vast in een Kennisbank. Hierdoor zijn er nog meer vragen door klantenservice te beantwoorden en borgen we tegelijkertijd uniforme beantwoording.

Om de dienstverlening verder te verbeteren heeft team Klantenservice verschillende trainingen gevolgd. Zoals onder andere huurrecht, gesprekstechnieken met training tijdens het werk, techniek voor niet technici en urgentiegesprekken.

Ook heeft het team gewerkt aan een klantvisie. In deze klantvisie staan afspraken, afgestemd op de kernwaarden. Denk aan afspraken over het werken met de kennisbank, de bezetting van het team en het uniform werken. Volgend jaar werken we aan een klantvisie voor het gehele bedrijf.

Klanttevredenheid

Elke maand meten wij via USP de klanttevredenheid over de drie belangrijke momenten 'nieuwe huurders', 'vertrokken huurders' en 'huurders met een reparatieverzoek'. Ook doen we elk jaar mee met de Aedes-benchmark die ook de tevredenheid op deze momenten meet. Omdat de periode van de meting van de Aedes-benchmark anders is, benoemen we hierbij beide scores.

	Aedes 2022	USP 2022	Aedes 2023	USP 2023
Nieuwe huurders	7,4	7,4	7,4	7,8
Vertrokken huurders	7,5	6,7	6,5	7,5
Huurders met een reparatieverzoek	7,6	7,7	7,8	7,9

Klachten

Klachten zijn er in twee soorten: bij de klachtencommissie of bij de huurcommissie. In 2023 behandelde de klachtencommissie vier klachten en de huurcommissie zeven klachten.

Klachtencommissie

De vier klachten bij de klachtencommissie gingen over verschillende onderwerpen zoals overlast, de dienstverlening en het onderhoud aan de woning. De uitkomst was als volgt:

- twee klachten zijn ongegrond verklaard;
- één klacht is in onderling overleg voor de zitting opgelost;
- bij de andere klacht zijn afspraken gemaakt dat de adviezen van een deskundige worden opgevolgd.

Huurcommissie

De huurcommissie bekijkt klachten (verzoekschriften) over de huur.

- één verzoekschrift wordt – na verzet door huurder tegen de voorzittersuitspraak – vervolgd in 2024; Deze huurder heeft in totaal twee verzoekschriften ingediend bij de commissie.
- drie zaken zijn niet-ontvankelijk verklaard;
- twee zaken zijn gekwalificeerd als een niet redelijk verzoek van de huurder.

Communicatie (middelen)

Wij vinden het onderhouden van een sterke verbinding met onze (toekomstige) huurders, medewerkers en anderen belangrijk. Professionele communicatiemiddelen spelen hierbij een cruciale rol. We willen makkelijk bereikbaar zijn voor huurders en anderen op een manier die aansluit bij hun wensen. We willen verder helder zijn in onze informatievoorziening.

Communicatie in projectteams tijdens initiatief- en haalbaarheidsfase

In 2023 maakte de communicatiefunctie voor het eerst deel uit van projectteams tijdens de initiatief- en haalbaarheidsfase. Daarmee willen we huurders, omwonenden, medewerkers en anderen zo vroeg en persoonlijk mogelijk betrekken. We stellen dan samen een communicatie- en participatieplan op. Daarnaast was de communicatiefunctie actief betrokken bij de implementatie van ViewPoint, de planvorming van verplaatsbare woningen in Haalderen, de herstructurering in Millingen aan de Rijn en het haalbaarheidsonderzoek naar de gewenste samenwerkingsvorm met WOONstichting Gendt.

Online ontwikkelingen

We zijn in 2022 begonnen met het vergroten van onze online zichtbaarheid. Dit hebben we in 2023 verder doorgezet. Bijvoorbeeld door het actueel houden en uitbreiden van informatie op de website, maar ook door het delen van berichten op sociale media.

Sociale media

Om daar te zijn waar onze doelgroepen (huurders, toekomstige collega's en relaties) vooral actief zijn, hebben we besloten om het inactieve Twitteraccount (inmiddels X) op te heffen. Er is ook besloten om een profiel op Instagram aan te maken. Dit account gaat begin 2024 live.

- *Facebook*

We richten ons met dit kanaal op onze wat oudere huurders. Facebook is onder jongeren niet (meer) populair. We zijn ondanks dat gegroeid van 578 naar 682 volgers. We zien dat berichten over het in verhuur nemen van nieuwbouw erg goede resultaten opleveren. Door onze toegenomen aanwezigheid op Facebook komen er ook steeds meer vragen binnen via dit kanaal. Zowel onder de geplaatste berichten als via een privé-bericht.

- *LinkedIn*

Op LinkedIn richten we ons op mogelijke nieuwe collega's, mensen uit het werkveld en andere professionals. We zien dat berichten over onze organisatie (zoals samenwerking met Gendt), kijkjes achter de schermen en vacatures het goed doen. We zijn op dit kanaal gegroeid van 1345 naar 1716 volgers.

Ontwikkeling contentstrategie

We willen ons verhaal vertellen met een duidelijke focus en tegelijkertijd aansluiten bij de informatiebehoefte van huurders en samenwerkingspartners. Hiervoor zijn we gestart met een onderzoek en plan van aanpak voor een strategie. In 2024 gaan we hiermee verder.

In de pers

We ontvangen regelmatig persvragen van lokale en regionale media, al dan niet naar aanleiding van een eigen pers- of nieuwsbericht. Enkele onderwerpen waar we dit verslagjaar mee in de pers waren:

- De start van de renovatie van de 22 woningen aan de Burgemeester Hermsenstraat in Millingen aan de Rijn. Daarbij was ook veel aandacht voor de beschermde dieren waar Waardwonen rekening mee houdt, zoals de gierzwaluw.
- Oplevering van de Mariahof in Haalderen.
- Lingewaard streeft naar een groter aandeel sociale huur, minimaal 30% van de woningen in plaats van de 20% die tot voor kort de norm was. Ook al bestaande nieuwbouwplannen worden aangepast met minimaal 30% sociale huurwoningen.
- De start van de verhuiscoach voor 55-plussers in Berg en Dal.
- De tijdelijke woningen voor jongeren aan de Margrietstraat in Millingen aan de Rijn.
- De voortgang van de verplaatsbare woningen in Haalderen.
- Prestatieafspraken, waarbij media met name de plannen voor Woningdelen oppikten.
- De herstructurering in de Klappenburg in Bemmelen.
- Diverse berichten over het haalbaarheidsonderzoek en de start van het formeel fusieproces met WOONstichting Gendt.
- De start van het haalbaarheidsonderzoek naar een toekomstbestendig plan voor 69 woningen aan de Heerbaan en omgeving in Millingen aan de Rijn.

Governance

De Wet bescherming klokkenluiders (voorheen Wet Huis voor klokkenluiders) is vanaf 18 februari 2023 aangepast. Onze regeling is in lijn met de wet aangepast en op onze website geplaatst.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen gesproken over het vastgoedbezit van de leden van de raad en de bestuurder. De Raad heeft geoordeeld dat er geen principes zijn geschonden.

Informatiebeveiliging en AVG

Informatiebeveiliging is een belangrijk thema. Door de grote hoeveelheid informatie die we verwerken, zijn we kwetsbaar voor risico's. Dit dwingt ons om de ontvangst, opslag, verwerking en verstrekking van gegevens goed te beschermen tegen ongewenste inbreuken. Inbreuken kunnen ervoor zorgen dat wij ons werk niet meer kunnen doen. Daarom sturen wij actief op een goed werkende informatiebeveiliging.

Onze privacyofficer en securityofficer zorgen ervoor dat privacy- en informatiebeveiliging goed geregeld zijn binnen de organisatie. Privacy en informatieveiligheid waren ook belangrijke beoordelingspunten bij de keuze van het nieuwe administratiesysteem ViewPoint.

Nieuwe medewerkers krijgen een presentatie over privacy, waarmee we het bewustzijn vergroten.

In 2023 hebben wij een datalek (bij USP) gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. We hebben de betrokkenen hierover geïnformeerd en een waarschuwingsbericht op onze website geplaatst.

Visitatie

In november 2023 startte onze visitatie. De manier van beoordelen was anders dan bij eerdere visitaties. Deze keer gingen we in gesprek aan de hand van thema's die voor ons belangrijk zijn richting de toekomst en waar we graag van willen leren. Vanuit die behoefte hebben we voor de gesprekken drie concrete projecten geselecteerd:

- Participatie van huurders bij de herstructurering van Klappenburg in Bemmelen: wat kunnen we hiervan leren?
- Ontmoeting in de wijk bij Zilverhuus in Huissen: hoe ervaren onze huurders en partners onze bijdrage en toegevoegde waarde in de ontmoetingsplekken in de wijk?
- Duurzaamheid en het zoeken naar oplossingen in installaties – pilot Burgemeester Hermesenstraat in Millingen aan de Rijn: hoe ervaren onze stakeholders deze pilot tot nu toe?

De resultaten van de visitatie zijn inmiddels gepubliceerd. De uitkomsten nemen we mee bij het ontwikkelen van het volgende ondernemingsplan.

7. Onderzoek naar samenwerking tussen Waardwonen en WOONstichting Gendt

Wat is het beste voor onze huurders en woningzoekenden: zelfstandig blijven, samenwerken of fuseren? Die vraag stond centraal bij de start van het haalbaarheidsonderzoek door onafhankelijk adviesbureau Atrivé in maart 2023. Het haalbaarheidsonderzoek richtte zich op het bepalen van welke variant de meeste volkshuisvestelijke en organisatorische meerwaarde biedt voor huurders.

Huurders hebben baat bij een stabiele en betrouwbare organisatie

Als organisaties, actief in een landelijke omgeving, willen Waardwonen en WOONstichting Gendt zich beide inzetten voor het behoud van lokale identiteit. Om dat te kunnen blijven doen hebben huurders baat bij een stabiele, betrouwbare en dichtbij georganiseerde woningcorporatie.

We werken al veel samen in Lingewaard om een thuis te realiseren voor onze huurders en woningzoekenden. Gezamenlijk maken we prestatieafspraken met onze huurdersorganisaties en de gemeente, gericht op de huisvesting van al onze doelgroepen, betaalbaarheid en duurzaamheid van de woningen.

Onze hechte band heeft dit verslagjaar al geleid tot verdere samenwerking. Het voelt dan ook als een natuurlijke en logische stap dat we samen kijken naar welke vorm van samenwerken het meest kan betekenen voor onze huurders.

Inbreng (vertegenwoordigingsorganisaties) van huurders en medewerkers essentieel voor het proces

De huurdersorganisaties en medewerkers(vertegenwoordiging) zijn vanaf het begin van het onderzoeksproces betrokken. Waardwonen en WOONstichting Gendt hechten beide waarde aan hun inbreng en overeenstemming over de toekomstige invulling van de samenwerking.

In juni organiseerden we inloopavonden voor huurders. Het belangrijkste doel: luisteren naar huurders! Wat vinden zij belangrijk in onze dienstverlening? Wat willen zij graag behouden of verbeteren? Waar maken ze zich misschien zorgen over? En hoe willen ze graag betrokken zijn bij het onderzoek en de besluiten die genomen worden? Ook de huurdersorganisaties gingen in gesprek met huurders.

Bestuurders besluiten om het formele fusieproces op te starten

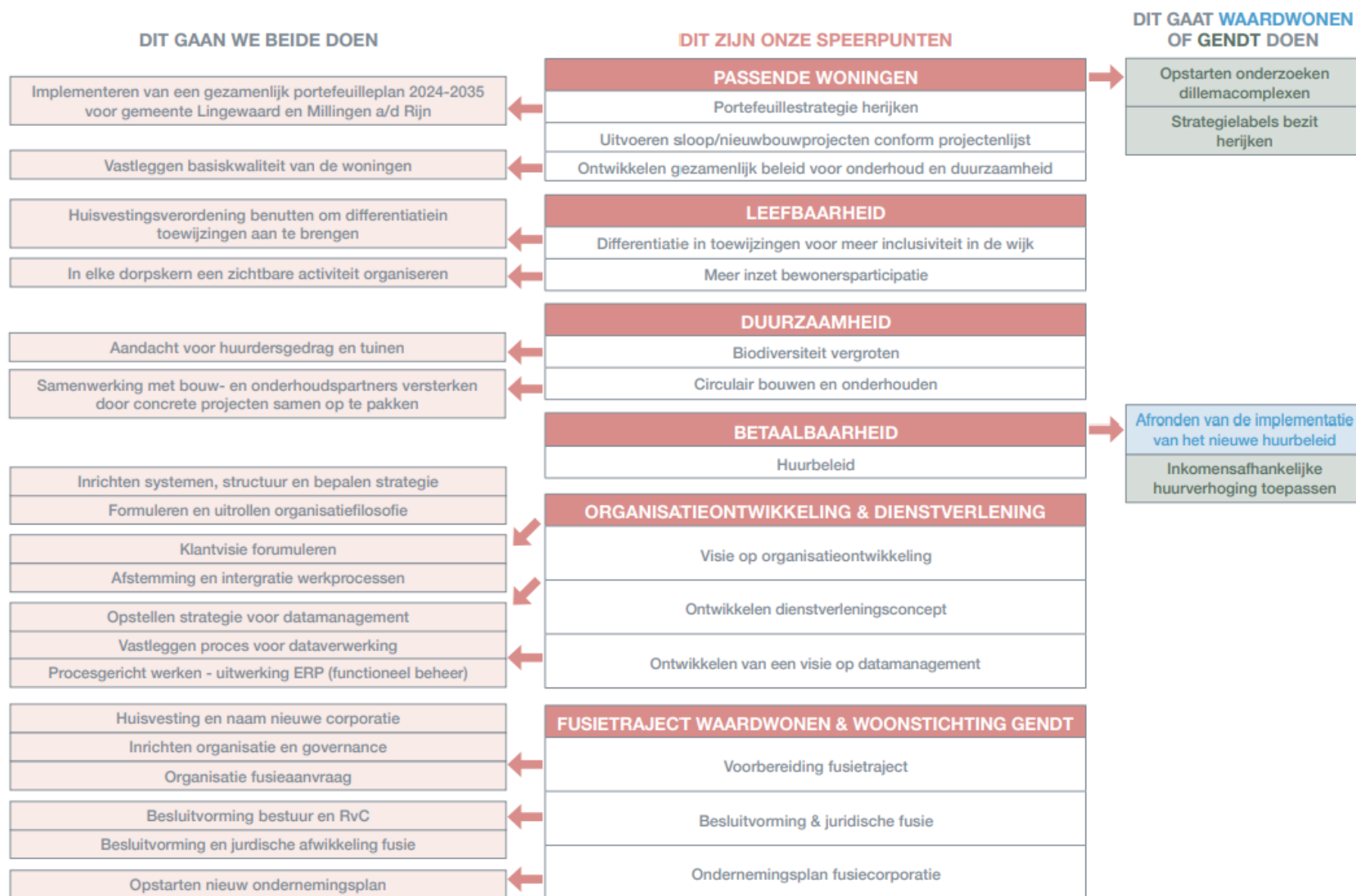
Op basis van haalbaarheidsonderzoek adviseerde Atrivé in september 2023 dat fuseren de meeste meerwaarde voor huurders biedt. We hebben dit advies besproken met huurdersorganisaties, personeelsvertegenwoordigingen en Raden van Commissarissen. Op basis van deze gesprekken besloten beide directeur-bestuurders in november 2023 om een formeel fusieproces op te starten.

Dat betekent dat we in de komende periode de meerwaarde voor huurders verder gaan uitwerken in concrete afspraken met onze huurdersorganisaties. We willen tot afspraken komen over huurdersthema's zoals duurzaamheid, betaalbaarheid en dienstverlening. Maar ook over participatie en de rol en positie van de huurders(organisaties).

Voordat er sprake is van een fusie, moeten de huurdersorganisaties hiermee instemmen. Andere betrokken partijen, zoals vertegenwoordigingsorganen van medewerkers en gemeenten, mogen een advies geven. Pas nadat al deze stappen zijn doorlopen en er positieve zienswijzen en adviezen zijn ontvangen, vragen we goedkeuring voor de fusie aan bij de minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke ordening.

8. De blik vooruit: dit is wat we in 2024 gaan doen

Overzicht jaarplan 2024 Waardwonen en WOONstichting Gendt



9. Financiën 2023

Uitgangspunten financieel beleid

Ons financieel beleid ligt vast in het Reglement Financieel Beheer en Beleid conform Woningwet. Hiermee dragen we bij aan de realisatie van onze maatschappelijke opgave. Daarnaast zorgen we voor financiële continuïteit.

We sturen op beheersbare uitgaven en stabiele opbrengsten zodat onze kasstromen zo veel mogelijk voorspelbaar zijn. Met scenario-analyses beoordelen we of we de onvoorspelbare factoren financieel kunnen opvangen. Dit vraagt om een goede en een voorspelbare bedrijfsvoering. We blijven ontwikkelen van registratie en verslaglegging naar analyse en advies.

Bedrijfsresultaat (*categoriaal model*)

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022
Bedrijfsopbrengsten	28.715	28.347
Bedrijfslasten	-18.427	-18.930
Bedrijfsresultaat	10.288	9.417
Totaal aan waardeveranderingen	-69.671	44.449
Financiële baten en lasten	-2.377	3.044
Jaarresultaat voor belastingen	-61.760	56.910
Belastingen	-3.934	-2.809
Resultaat deelnemingen	2	-4
Jaarresultaat na belastingen	-65.692	54.097

Het positieve bedrijfsresultaat wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven.

Financiële continuïteit

In december stelden we de meerjarenbegroting 2024-2033 vast. We gaan daarin uit van een gematigd sociaal huurbeleid en investeren aanzienlijke bedragen in duurzaamheid, onderhoud en nieuwbouw.

We zien dat onze financiële positie gezond is. Sterk genoeg om ook in de komende jaren ons investeringsprogramma uit te voeren.

Om financieel gezond te blijven toetsen we onze investeringen aan vooraf gestelde rendementsnormen. Ook toetsen we het effect van het investeringsprogramma op onze operationele kasstroom.

Kengetallen Jaarplan 2024 en meerjarenbegroting 2024-2028

(x 1.000)	Norm	2024	2025	2026	2027	2028
Jaarresultaat op basis marktwaarde		€ 26.422	€ 7.521	€ 7.981	€ -4.229	€ 19.065
Eigen vermogen op basis marktwaarde		€ 558.378	€ 565.899	€ 573.880	€ 569.652	€ 588.716
Balanstotaal op basis marktwaarde		€ 712.790	€ 760.687	€ 820.241	€ 844.912	€ 881.612
Solvabiliteit (%) op basis marktwaarde		78,3	74,4	70,0	67,4	66,8
Solvabiliteit (%) op basis beleidswaarde	>=15%	50,4	41,7	33,1	27,8	26,6
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)		2,68	2,69	2,75	2,72	2,70
Duration leningen o/g		9,05	7,67	6,62	5,75	4,98
Operationele kasstroom (x € 1.000)		€ 4.392	€ 5.219	€ 5.206	€ 7.164	€ 6.883
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	2,57	2,46	2,15	2,17	2,01
Loan to Value beleidswaarde (%)	< 85%	45,1	52,4	62,9	68,2	71,7
Marktwaarde leningen		€ 139.445	€ 177.172	€ 238.048	€ 266.278	€ 291.821
Marktwaarde vastgoed		€ 693.310	€ 741.837	€ 802.278	€ 827.617	€ 864.639
Dekkingsratio (Schuldpositie / Marktwaarde)	< 70%	20,1%	23,9%	29,7%	32,2%	33,8%
Onderpandratio WSW		20,1	23,9	29,7	32,2	33,8

Deze gegevens komen uit de meerjarenbegroting 2024-2033

De meerjarenbegroting 2024-2033 geeft inzicht in de financiële gevolgen voor de komende jaren op basis van de Woondeal, de huidige portefeuillestrategie én onze kaders en doelstellingen, afgezet tegen het inzicht in toekomstige interne en externe ontwikkelingen.

Analyseresultaat ten opzichte van de begroting 2023

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2023	Begroting 2023
Bedrijfsopbrengsten	28.715	29.335
Bedrijfslasten	-18.427	-18.862
Bedrijfsresultaat	10.288	10.473
(On) gerealiseerde waardeveranderingen	-69.671	6.214
Financiële baten en lasten	-2.377	-2.213
Jaarresultaat voor belastingen	-61.760	14.474
Belastingen	-3.934	-1.943
Resultaat deelnemingen	2	0
Jaarresultaat na belastingen	-65.692	12.531

Het verschil tussen het gerealiseerde resultaat in de jaarrekening 2023 en de begroting 2023 wordt voornamelijk veroorzaakt door de (on)gerealiseerde waardeveranderingen en de belastingen.

Interne beheersing

Jaarlijks voert onze accountant in het najaar een interim controle uit waarin zij de interne beheersing beoordelen. Een aantal conclusies zijn dat het integrale risicomanagement een goede mate van volwassenheid kent. De interne organisatie en administratieve processen relevant voor de jaarrekeningcontrole voldoen. En de beheersing rondom fraude is verder aangescherpt binnen Waardwonen.

Tegelijkertijd zijn er aanbevelingen gegeven die ons helpen voor verdere aanscherping, verfijning en ontwikkeling van onze interne beheersing en fraude- en risicomanagement. Dit past bij ons uitgangspunt van een continu lerende en ontwikkelende organisatie.

Oordeel vanuit gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Elk jaar beoordelen de Aw en het WSW (op basis van een gezamenlijke beoordelingskader) onze bedrijfsvoering. Hierbij richt de beoordeling van de Aw zich vooral op de governance, terwijl het Waarborgfonds zich richt op de beheersing van de organisatie. Samen beoordelen zij de financiële continuïteit. Dit gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak.

Wij ontvingen van de Aw in 2023 een positief oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2022. Het gaat dan om een oordeel over de Europese toewijzingseisen van de staatssteunregeling, passend toewijzen en de huursombenadering. Ook gaf de Aw een positief oordeel over de Wet Normering Topinkomens (WNT), toetsing verlicht regime, overcompensatie, voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Het WSW heeft ons risicoprofiel net als in 2022 op laag-midden gesteld, het laagste risiconiveau, en dat bevestigt dat we als corporatie een zeer gezonde financiële positie hebben.

Risicoparagraaf 2023

Dynamiek, complexiteit, meerduidigheid zijn drie factoren waarmee wij in ons werk dagelijks te maken hebben. Ze leiden tot onzekerheid. Vanuit onzekerheid ontstaan risico's met negatieve gevolgen én kansen met juist positieve effecten. Aan de ene kant kunnen wij de forse ambities van onze organisatie niet waarmaken zonder risico's te nemen. Maar aan de andere kant verwacht de samenleving van ons dat we zuinig en slim omgaan met beperkte middelen.

Wij staan dan ook voor een lastige taak: bij alle activiteiten verantwoord én uitlegbaar balanceren tussen het nemen en het beperken van risico's. Dit betekent ook: het zien en benutten van kansen of mogelijkheden.

Dit balanceren tussen het nemen en beperken van risico's en benutten van kansen kan alleen als dagelijks wordt gestuurd op risico's en kansen, door álle leidinggevend en medewerkers in onze organisatie. Integraal risicomanagement is een manier om dit voor elkaar te krijgen. Wij passen het toe op alle niveaus in onze organisatie.

Sturing en beheersing volgens het Three Lines Model

De sturing en beheersing is bij ons opgezet volgens de principes van het Three Lines Model. De eerste lijn richt zich op de uitvoering van processen en opgaven binnen de kaders die de tweede lijn bewaakt. De derde lijn ziet toe op het samenspel tussen beide lijnen. Dat doet deze lijn risicogedreven: is er in de samenwerking tussen de eerste en tweede lijn voldoende zekerheid dat we bij de gewenste risicobereidheid risico's afdoende beheersen en kansen voldoende benutten om onze ambities waar te maken?

De controlfunctie zit in de derde lijn. Daarmee voldoen wij aan de onafhankelijke controlfunctie zoals bedoeld in de Woningwet. Ondanks dat dit gezien de omvang van ons woningbezit niet verplicht is.

De uitvoering van de controlfunctie gebeurt door de concerncontroller, die direct rapporteert en adviseert (gevraagd en ongevraagd) aan het management, de directeur-bestuurder en

aan de Raad van Commissarissen (RvC). Daarnaast toetst hij als 'een interne toezichthouder' of de organisatie de gestelde doelen haalt en beleidsmatig op koers ligt.

De concerncontroller is verantwoordelijk voor het faciliteren én het toetsen van de uitvoering van het integraal risicomanagement.

Risicomanagement op strategisch, tactisch en operationeel niveau

Wij gebruiken integraal risicomanagement op alle niveaus in de organisatie. Voor de besluitvorming op strategisch niveau weegt de directeur-bestuurder samen met het managementteam risico's en kansen af. De concerncontroller geeft daarbij advies. Dit geldt voor alle besluiten die op RvC- en directieniveau genomen worden.

Door integraal risicomanagement op tactisch en operationeel niveau, borgen we de besluiten die op strategisch niveau genomen zijn. Binnen processen en projecten inventariseren we en schatten we de onzekerheden in die impact hebben op de proces- respectievelijk projectdoelstellingen.

We maken expliciete keuzes om de ingeschatte onzekerheden hanteerbaar te maken: nemen we wel of geen maatregelen? Een mogelijke maatregel is een risico (contractueel) over te dragen aan een partij die effectiever met het risico kan omgaan. Andere opties zijn verzekeren of het treffen van een financiële voorziening. Een alternatief is het risico vermijden (bijvoorbeeld door te stoppen met de activiteit) of het risico als bewuste keuze accepteren. De keuze voor passende maatregelen laten we afhangen van de aard en omvang van het risico, de specifieke situatie en de risicobereidheid. We treffen maatregelen die de kans van optreden van het risico verkleinen en/of de gevolgen ervan verminderen als het risico zich onverhoopt voordoet.

In de risicoparagraaf van de trimesterrapportages rapporteren we over de status van de risico's en de beheersing daarvan.

Met de onze procestafels willen we de processturing en -beheersing verbeteren. Daarnaast willen we de interne beheersing verbeteren door bewuster te steunen op de zogenaamde 'soft controls'. Het afgelopen jaar zijn we gestart met een soft control (nul)meting om zo inzicht te krijgen in hoe de medewerkers tegen de organisatie aankijken en waar leerpunten zitten. Het blijkt dat er nog winst te behalen is in de samenwerking tussen de verschillende afdelingen door leiderschap en eigenaarschap beter in de organisatie te verankeren.

Onderdeel van de interne beheersing is het uitvoeren van AO/IC controles en audits. Een belangrijke audit richtte zich op de ingebruikname van Viewpoint, bedoeld om met meer zekerheid het besluit te kunnen nemen live te gaan met Viewpoint. Aan de hand van het projectdossier en gesprekken met projectmedewerkers zijn tussentijdse projectresultaten gereviewed en is de volledigheid en juistheid van de gegevensconversie gecontroleerd.

Strategische risico's

We passen scenarioanalyse toe om de strategische risico's hanteerbaar te maken. Door de meerjarenbegroting te bekijken vanuit een aantal scenario's vergroten we de effectiviteit van de lange termijn (financiële) sturing. Deze toekomstscenario's gebruiken wij als basis voor risicoanalyse. Wij schatten in hoe waarschijnlijk elk scenario is én analyseren de impact van de scenario's op onze activiteiten, doelstellingen en middelen. Zo helpt de scenarioanalyse ons te in te spelen op onzekerheden in onze omgeving, waardoor we ons op tijd kunnen voorbereiden om succesvol te blijven werken in een veranderende omgeving.

Voor 2023 is onze top 5 van hoge strategische risico's als volgt opgebouwd:

- a. Krapte op de arbeidsmarkt
- b. Stijgende bouwkosten
- c. Procesmanagement
- d. Beschikbaarheid woningen
- e. Beschikbaarheid bouwlocaties

Het risico van onvoldoende personele bezetting door krapte op de arbeidsmarkt beheersen wij door de inzet van hr-beleid dat beoogt mens- en organisatieontwikkeling synchroon te laten verlopen. Wij voeren regelmatig het goede gesprek met onze medewerkers om aangesloten te blijven bij hun ambities, wensen, drijfveren, beleefde knelpunten en werktevredenheid. Ook werken we samen met preferred suppliers.

Op de stijgende bouwkosten hebben wij geen invloed. Waar dat mogelijk is, matigen wij die door aannemingscontracten af te sluiten met 'prijsvast einde werk', zoals recent gebeurd is in de overeenkomst met de aannemer aan wie wij de opdracht gegeven hebben de Molukse wijk in Bemmelen te herstructureren.

Procesmanagement zien wij als een beheersingsmiddel dat de medewerkers houvast geeft om de juiste dingen te doen en de dingen goed te doen. Door met elkaar in gesprek te gaan aan zogenaamde procestafels worden medewerkers gestimuleerd niet taakgericht maar procesgericht te werken aan een gezamenlijke opgave. Aandacht vergt de borging van afspraken die aan de procestafels gemaakt worden.

Krapte op de woningmarkt maakt het beschikbaar krijgen van woningen moeilijk. De krapte maakt dat partijen niet snel ruimtes zullen afstoten. Wat je kwijtraakt, krijg je namelijk niet snel meer terug en al helemaal niet tegen betere voorwaarden. Wij houden de beschikbaarheid goed in de gaten door strak te sturen op het beperken van de leegstand en door mutaties in onze woningvoorraad (waaronder toevoegingen) nauwlettend te volgen in het licht van onze maatschappelijke beschikbaarheidsopgave.

Voor het beschikbaar krijgen van bouwlocaties zijn wij afhankelijk van de gemeenten en commerciële marktpartijen. Wij zetten in op goed relatiemanagement met deze stakeholders, volgen de relevante ontwikkelingen en schatten voor de getraceerde ontwikkelingen in wat onze mogelijkheden en kansen zijn om bouwlocaties te verkrijgen.

Risicobereidheid en de financiële buffer

Risicobereidheid geeft aan in hoeverre een organisatie bereid is risico's te lopen bij het nastreven van haar doelen. Het geeft aan hoeveel risico een organisatie accepteert.

Op basis van onze risicobereidheid hebben we onze financiële buffer bepaald die we wenselijk vinden om de nadelige gevolgen van risico's op te vangen. Het gaat hierbij om tegenvallers van enige omvang. Dus een tegenslag die, als er geen buffer zou zijn, de continuïteit in de uitvoering van onze taken in gevaar kan brengen. De gewenste buffer is berekend met behulp van een drietal sectornormen. Wij gebruiken deze normen als signaalwaarden voor onze financiële (bij)sturing.

Komend jaar zullen we onze risicobereidheid opnieuw bepalen. Op basis van de geactualiseerde risicobereidheid en de meerjarenbegroting 2024- 2033 zullen we onze gewenste financiële buffer opnieuw vaststellen. Vervolgens berekenen wij de signaalwaarden voor onze financiële sturing.

Frauderisicobeheersing

Wij hebben blijvend aandacht voor fraude en integriteit. Zo zijn er per proces werksessies gehouden met de medewerkers waarbij we aan de hand van een Failure Mode and Effects Analysis de frauderisico's hebben beoordeeld. Hierbij hebben we gezamenlijk een risico prioriteitsscore bepaald en hebben we tevens gekeken naar de reeds aanwezige en gewenste beheersmaatregelen om de frauderisico's te beperken. Dit heeft uiteindelijk in het afgelopen jaar geleid tot het frauderisicoraamwerk.

Door de kleine omvang van onze organisatie kennen medewerkers elkaar goed. Versterkt door de open cultuur is er sociale controle die de risico's op fraude vermindert. Samen met aanvullende gerichte beheersmaatregelen is het integriteits- en frauderisico beperkt.

Verbonden partijen

De definitie van een verbonden partij is in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving een zeer breed begrip. Dit heeft gaat niet alleen over juridische verbindingen, maar ook over VvE's, samenwerkingsverbanden, (nauw verwante) directieleden, (nauw verwante) RvC-leden en overige sleutelfunctionarissen.

Voor onze juridische verbonden partijen geldt dat wij een overheersende zeggenschap hebben. Echter gezien het geringe materiële belang voor de financiële beeldvorming van Waardwonen vindt er conform artikel 2:407 geen consolidatie plaats.

Naam	Aandeelhouder	Aandelen
Lingewaard Bouw B.V.	Stichting Waardwonen	100%
Lingewaard Beheer B.V.	Lingewaard Bouw B.V.	100%
V.O.F. Lingewaard / U Projecten	Lingewaard Beheer B.V. U Twee B.V.	60% 40%

De activiteiten van Lingewaard Beheer B.V. bestaan voornamelijk uit het beheren en onderhouden van appartementencomplexen. Lingewaard Bouw B.V. is al enkele jaren inactief en vervult alleen nog een garantiefunctie.

Voor V.O.F. Lingewaard / U projecten zijn we een opheffingsprocedure gestart.

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

We kijken terug op een jaar dat gekenmerkt wordt door een aantal bijzondere gebeurtenissen. We zien dat de buitenwereld steeds complexer wordt en veel van iedereen vraagt. Er zijn veel factoren die het behalen van onze corporatieopgave moeilijk maken, zoals schaarste in personeel, duurder wordend materiaal en een gebrek aan beschikbare en geschikte bouwlocaties. In de vergaderingen van de Raad van Commissarissen (RvC) besteden we nadrukkelijk aandacht aan deze uitdagingen en volgen we nauwgezet hoe Waardwonen hiermee omgaat. We zien de moeite die het de organisatie kost om grond te vinden waarop betaalbare woningen gebouwd kunnen worden. En we zien de inspanning en creativiteit van de organisatie om hier het beste van te maken. In een complexe wereld die veel van de sector vraagt, is het van groot belang om blijvend de handen ineen te slaan, omdat samenwerking vaak het antwoord kan zijn op een aantal grote uitdagingen.

Begin 2023 hebben WOONstichting Gendt en Waardwonen het voornemen uitgesproken om de huidige samenwerking te intensiveren. En is daarom een haalbaarheidsonderzoek gestart om te verkennen wat het meest gunstig is voor de huurder. Zelfstandig blijven, intensieve samenwerking of fusie. Vanzelfsprekend vinden we het als RvC belangrijk dat de huurdersorganisaties vanaf het begin betrokken zijn bij dit onderzoek. Daarnaast hechtten we waarde aan het uitvoeren van het onderzoek door onafhankelijk adviesbureau Atrivé. In november hebben beide bestuurders op advies van Atrivé gezamenlijk het besluit genomen om het formele fusieproces op te starten.

2023 markeerde ook het afscheid van onze huurderscommissaris mevrouw Wairata na een zittingsperiode van acht jaar. De RvC is erg dankbaar voor haar werk, toewijding en positieve bijdrage. Ze werd bijzonder gewaardeerd, ook door de huurders. Zij heeft een grote bijdrage geleverd aan de missie van Waardwonen en daarmee aan het welzijn van onze huurders.

Werkwijze

De werkwijze van de RvC is vastgelegd in het reglement RvC. Het reglement noemt – op basis van het wettelijk kader, de statuten van Waardwonen en de Governancecode woningcorporaties – als belangrijkste rollen:

- de rol van toezichthouder van Waardwonen;
- de rol van klankbord/raadgever bij belangrijke besluiten en strategievorming;
- de rol van werkgever van de directeur-bestuurder.

De RvC werkt met commissies die advies geven over hun taakgebied en besluitvorming van de raad voorbereiden. Uiteindelijk blijft de gehele raad verantwoordelijk voor de besluitvorming.

In de toezichtvisie van de RvC staat het doel van de raad, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie we toezicht houden. In het ondernemingsplan 2022-2025 'Een toekomstbestendig thuis' zijn de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen vertaald in vier focuspunten: voldoende passende woningen, leefbare buurten, duurzaam wonen en betaalbaar wonen. Het ondernemingsplan is het formeel toetsingskader voor de RvC en wordt jaarlijks door Waardwonen vertaald naar jaarplannen, een jaarbegroting en een meerjarenbegroting.

Naast het ondernemingsplan houdt de RvC ook toezicht volgens onderstaande toezicht- en toetsingskaders:

- de Woningwet;
- de statuten en reglementen;
- de rapportages van externe toezichthouders van de Aw, het WSW en de accountant;
- (meerjaren)begroting, tertiaalrapportages, jaarverslag en treasuryjaarplan;
- de portefeuillestrategie;
- het duurzaamheidsbeleid;
- het investeringsstatuut.

Over de Raad van Commissarissen

In 2023 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Naam	Leeftijd	Beroep	Expertise	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Her noem baar
Mevrouw S. Helbig (voorzitter)	61	CEO	Bestuurlijk, volkshuisvesting	01-01-2022	31-12-2025	Ja
De heer M. Sothwes	47	Consultant	Vastgoed, financiën en gebiedsontwikkeling	01-01-2021	31-12-2024	Ja
De heer W. van Olst	57	Zelfstandig financieel en organisatieadviseur	Financiën, verslaglegging, bedrijfsvoering en Governance	01-07-2021	30-06-2025	Ja
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	68	Gepensioneerd	Bestuurlijk, zorg, huurdersbelang en Governance	01-01-2016	17-01-2024	Nee
Mevrouw H.M.C. Wairata	67	Inspecteur Inspectie van het Onderwijs	Volkshuisvesting en huurdersbelang	01-01-2016	31-12-2023	Nee

Huurderscommissarissen

De Woningwet bepaalt dat ten minste een derde van de commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door de huurders. Waardwonen heeft twee huurderscommissarissen: mevrouw Oude Boerrigter en mevrouw Wairata. De huurderscommissarissen hebben regelmatig en goed contact met beide huurdersorganisaties.

Mevrouw Wairata trad op 31 december 2023 af als lid van de Raad van Commissarissen omdat haar benoemingsperiode van acht jaar is verlopen. Gezien het proces van mogelijke fusie is in goed overleg met de huurdersverenigingen besloten om op dit moment geen nieuwe (huurders-) commissaris te werven. De heer Sotthewes is door de huurdersverenigingen aangewezen om de rol van huurderscommissaris tot nader order in te vullen.

Nevenbetrekkingen per commissaris in 2023

Mevrouw S. Helbig

- Lid Curatorium Max Planck Instituut Nijmegen

De heer W. Van Olst

- Lid Raad van Commissarissen Lefier
- Lid Raad van Commissarissen Veenvesters
- Lid van Raad van Commissarissen Vidomes
- Lid van Raad van Commissarissen Univé Stad en Land
- Penningmeester Stichting Leergeld Oost Betuwe
- Penningmeester Stichting Sociaal Fonds Rotaryclub Elst Overbetuwe

De heer M. Sotthewes

- Raad van Toezicht Attent Zorg en Behandeling
- Bestuurder Stichting de Nieuwe Draai

Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter

- Geen nevenbetrekkingen

Mevrouw H.M.C. Wairata

- Lid Raad van Toezicht van het Samenwerkingsverband Passend Onderwijs Lelystad/Dronten
- Bestuurder Vereniging voor de Rijksinspectie van het Onderwijs (interne beroepsvereniging voor (oud)medewerkers)

RvC-vergaderingen

In 2023 vergaderde de RvC zes keer samen met de bestuurder. Voorafgaand aan elke vergadering vindt er een vooroverleg zonder bestuurder plaats. In onderstaand overzicht benoemen we de belangrijkste onderwerpen waarover we het in de RvC in 2023 hebben gehad:

- Jaarrekening en jaarverslag 2022 (vaststelling en goedkeuring);
- Huuraanpassing 2023 (goedkeuring);
- Jaarplan 2024 en begroting 2024-2033 (goedkeuring);
- Treasuryjaarplan 2023 (goedkeuring);
- Verbindingenstatuut (goedkeuring);

- Investeringsstatuut Vastgoed (goedkeuring);
- De klokkenluidersregeling (goedkeuring);
- Risicomanagement en frauderisico's;
- Prestatieafspraken gemeente Berg en Dal en gemeente Lingewaard (goedkeuring);
- Intentieverklaring haalbaarheidsonderzoek Waardwonen en WOONstichting Gendt (goedkeuring);
- Visie op besturen en toezicht houden (vaststelling);
- Project(en) herstructurering Klappenburg en Molukse Wijk Bommel, Verplaatsbare woningen Haalderen en Blauwe hoek Doornenburg (goedkeuring);
- Opdracht tot visitatie aan visitatiebureau Pentascope (goedkeuring);
- Jaarplan controller 2023 (goedkeuring);
- Diverse reglementen (goedkeuring/vaststelling);
- Tertiaalrapportages;
- Controllersrapportage.

De RvC is een aantal keren zonder de directeur-bestuurder samengekomen, onder andere voor besprekingen met de ondernemingsraad (OR), managementteam (MT), huurdersorganisaties (HO) en de zelfevaluatie. Daarnaast was de RvC betrokken bij de selectiegesprekken van de bestuurssecretaris en de concerncontroller die ook rechtstreeks aan de raad kunnen rapporteren.

Informatievoorziening en overleg belanghebbenden

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren. We laten ons ook informeren door belanghebbenden binnen en buiten de organisatie zoals OR, MT en accountant en spreken rechtstreeks met huurders, bijvoorbeeld tijdens de rondjes woningbezit.

De RvC heeft minimaal één keer per jaar overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties, in 2023 was dit twee keer. Met de ondernemingsraad is in 2023 tweemaal een gesprek gevoerd waarvan één keer zonder de directeur-bestuurder. De RvC ervaart de contacten met alle betrokkenen als bijzonder waardevol omdat we zo vanuit verschillende perspectieven informatie krijgen over het functioneren van Waardwonen.

Vanzelfsprekend hebben de directeur-bestuurder en medewerkers van Waardwonen regelmatig contact met gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De RvC bevraagt de directeur-bestuurder hierover in de vergaderingen van de RvC. Er wordt expliciet stilgestaan bij de prestatieafspraken die jaarlijks met de gemeenten en huurdersorganisaties worden opgesteld.

Samenwerking WOONstichting Gendt

Er is veel contact geweest tussen de voorzitters van de RvC's van WOONstichting Gendt en Waardwonen. Ook zijn er korte communicatielijnen tussen de voorzitters en onafhankelijk adviesbureau Atrivé. Er zijn diverse bijeenkomsten geweest met de voltallige RvC's van beide organisaties, waarbij gezamenlijk bijeenkomst over *'juridische aspecten bij fusie'* werd gevolgd.

De impact van meer onderlinge samenwerking op zowel de interne organisaties als stakeholders is in de RvC uitvoerig aan de orde geweest. De raad heeft expliciet aangegeven dat het belang van (toekomstige) huurders voorop staat en dat de instemming vanuit de huurdersorganisaties voor een fusie cruciaal is.

Commissies

De RvC van Waardwonen kent een Agendacommissie, Auditcommissie, een Vastgoedcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. De commissies stellen na een vergadering een verslag op voor de complete RvC.

Samenstelling commissies in 2023:

Agendacommissie	Auditcommissie	Selectie- en remuneratiecommissie	Vastgoedcommissie
S. Helbig (voorzitter)	W. van Olst (voorzitter)	C.J.M. Oude Boerrigter (voorzitter)	M. Sotthewes (voorzitter)
C.J.M. Oude Boerrigter	M. Sotthewes	S. Helbig	H. Wairata

Agendacommissie

De Agendacommissie stelt in overleg met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris voor elke RvC-vergadering de agenda op.

De Auditcommissie

De Auditcommissie kwam in 2023 zes keer bijeen. De belangrijkste thema's die zijn besproken, zijn:

- Jaarrekening en jaarverslag 2022;
- Tertiaalrapportages;
- Managementletter 2023;
- Risicomanagement en frauderisico's;
- Verbindingenstatuut;
- Investeringsstatuut Vastgoed;
- Jaarplan 2024 en begroting 2024-2033;
- Jaarplan controller 2023;
- Correspondentie WSW en Aw;
- Treasuryjaarplan 2023;
- I&A strategie;
- Herijking IRR en parameters;
- Resultaten Aedes Benchmark;
- Evaluatie samenwerking accountant;
- Voortgang ERP-systeem;
- Vastgoedprojecten;
- Controllersrapportage.

De Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie is in 2023 twee keer bijeengekomen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. In deze gesprekken is het bestuurscontract en de voortgang ervan besproken. Ook heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden waarbij informatie uit de gehele raad en de gemaakte prestatieafspraken belangrijke input gaven.

De Vastgoedcommissie

De Vastgoedcommissie kwam in 2023 driemaal bijeen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken, zijn:

- Herijken portefeuillestrategie;
- Analyse onderhoudsnorm;
- Vastgoedprojecten:
 - Herstructurering Klappenburg en Molukse Wijk Bommel,
 - Verplaatsbare woningen Haalderen
 - Blauwe hoek Doornenburg.

De (nieuwbouw-)projecten worden zowel in de Auditcommissie als in de Vastgoedcommissie besproken.

Visitatie

Woningcorporaties worden om de vier jaar door een extern visitatiebureau gevisiteerd. De bedoeling is dat de visitaties inzoomen op de maatschappelijke relaties en prestaties van de organisatie. De voorzitter RvC, een huurderscommissaris, de bestuurder en de bestuurssecretaris vormden de selectiecommissie. We kozen uiteindelijk voor bureau Pentascope. De uitkomsten van de visitatie zijn gepubliceerd en openbaar gemaakt.

Voor deze visitatie heeft Waardwonen een drietal projecten aangedragen als leidraad voor het gesprek over participatie, ontmoeting en duurzaamheid. De RvC heeft deelgenomen aan de diverse bijeenkomsten met huurders, stakeholders en andere belanghebbenden. De betrokkenheid van de gespreksdeelnemers en de openheid van de gesprekken werd door de deelnemers als waardevol ervaren en door de RvC zeer gewaardeerd. De gedeelde informatie geeft inzicht in een aantal verbeterpunten en zaken waar we trots op mogen zijn. Dit draagt bij aan hoe wij als Waardwonen op het goede spoor kunnen blijven. De RvC vond het mooi om te zien dat de organisatie zich bij het visitatieproces open en kwetsbaar heeft durven opstellen.

Ontwikkeling vakkennis en beroepsvaardigheden

Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties

Om de deskundigheid te bevorderen, zijn de commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering is gewenst voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk.

Zelfevaluatie

De RvC houdt elk jaar een zelfevaluatie en één keer per twee jaar vindt deze onder externe begeleiding plaats. In november 2023 hield de RvC een zelfevaluatie onder de begeleiding van Erly, waarbij de directeur-bestuurder voor het eerst gedeeltelijk deelnam. Hierbij heeft de RvC ook stilgestaan bij een eventuele toekomstige samenstelling van de RvC. De bestuurder

heeft dit verslagjaar ook een bijdrage geleverd aan de zelfevaluatie RvC. De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn richtinggevend voor de RvC in de eigen ontwikkeling.

Actuele ontwikkelingen

Het onderwerp actuele ontwikkelingen staat frequent op de agenda van de RvC. De RvC-leden ontvangen een overzicht met belangrijkste ontwikkelingen (binnen de corporatiesector) die in een bepaalde periode hebben plaatsgevonden. Waar nodig worden de ontwikkelingen besproken of zijn deze later onderwerp van een specifieke themabijeenkomst.

Permanente educatie

RvC leden moeten in een jaar van benoeming minimaal 5 PE-punten behalen. Als leden in een kalenderjaar meer PE -punten behalen dan de geldende norm kunnen de overige punten - tot een maximum van 5 - meegenomen worden naar het volgende jaar. De raad heeft in 2023 het onderstaand aantal PE-punten behaald:

Naam	PE-punten 2023
Mevrouw S. Helbig	5
De heer M. Sotthewes	9
De heer W. van Olst	25
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	10
Mevrouw H.M.C. Wairata	7

Bezoldiging

De bezoldiging voor de RvC-leden over verslagjaar 2023 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2022. De RvC van Waardwonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd. De bedragen zijn:

Naam	Bezoldiging (periode 01-01-2023 t/m 31-12-2023)
Mevrouw S. Helbig	€ 19.560
De heer M. Sotthewes	€ 13.040
De heer W. van Olst	€ 13.040
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	€ 13.040
Mevrouw H.M.C. Wairata	€ 13.040

Integriteit en onafhankelijkheid

Waardwonen heeft een integriteitscode waarin is vastgelegd hoe we met elkaar en de omgeving omgaan en waarop we elkaar aanspreken. De integriteitscode is bekend bij alle medewerkers en wordt bij indiensttreding ondertekend. Daarnaast staat deze op onze website.

De RvC is zeer alert op eventuele belangenverstrengeling of de schijn daarvan. In 2023 is de Klokkenluidersregeling herijkt en aangepast aan de actuele wet- en regelgeving. Er is dit jaar geen melding gedaan inzake de Klokkenluidersregeling.

De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Waardwonen. In de Woningwet zijn onverenigbaarheden voor commissarissen bij woningcorporaties vastgelegd (artikel 30, lid 6). De RvC heeft vastgesteld dat geen sprake is van onverenigbaarheden volgens de Woningwet.

Meldingsplicht

Voor de RvC van Waardwonen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij Waardwonen, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, moet de RvC dit melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Er zijn in het verslagjaar geen meldingen door leden van de RvC gedaan aan de Aw.

De leden van de Raad van Commissarissen en een aantal afgevaardigden van de Aw zijn in 2023 een keer samengekomen. Ter voorbereiding hiervan heeft de AW recente notulen en verslagen van de zelfevaluatie ingezien. De ontmoeting is door beide partijen als aangenaam en positief ervaren.

Risicobeheersing

Risicobeheersing staat hoog op de agenda van de RvC en krijgt binnen de dagelijkse bedrijfsvoering de nodige aandacht. Waardwonen werkt met een risicobeheersingssysteem voor het managen van de strategische, tactische en operationele risico's van zowel financiële en niet-financiële aard. De RvC laat zich hierover informeren via tertiaalrapportages, de investeringsvoorstellen van de directeur-bestuurder en de interim- en jaarrekeningcontroles van de externe accountant. Bij grootschalige investeringen (bijv. bouwprojecten) besteedt de RvC aandacht aan de specifieke risico's van het project en de aansluiting hiervan op de portefeuillestrategie.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Jaarlijks beoordeelt de accountant de jaarrekening, rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en de RvC en geeft in overleg met de Auditcommissie input voor besluitvorming binnen de organisatie. De Raad van Commissarissen is voor deze werkzaamheden de opdrachtgever. De Raad van Commissarissen heeft in 2023 met de accountant gesproken over de uitkomsten van de interim-controle en managementletter, het controleplan en het accountantsverslag.

Bevindingen accountant

Waardwonen ontvangt naar aanleiding van de uitgevoerde interim-controle een managementletter. De accountant doet hierin verslag over de kwaliteit van de interne beheersing en geeft zijn bevindingen, observaties en aandachtspunten weer. De accountant schetst in de managementletter van 2023 een positief beeld. De interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, zijn overall van goed niveau. Wel wordt er ruimte gezien voor verdere aanscherping van de interne beheersing. Uit de data-analyses zijn geen bijzonderheden gebleken. Het integrale risicomanagement kent een goede mate van volwassenheid.

Klachten

Op grond van bepaling 1.5 van de Governancecode brengt de bestuurder ten minste eenmaal per jaar verslag uit over de ingediende klachten bij de corporatie. In de RvC vergadering van januari worden de klachten van het voorgaande jaar besproken.

Governancecode

De Raad van Commissarissen onderschrijft de Governancecode woningcorporaties en werkt volgens de beschreven principes.

Belet of ontstentenis RvC

De RvC heeft in 2019 besloten om in geval van belet of ontstentenis gebruik te maken van de vervangingspool die wordt aangeboden door de VTW. Dit besluit geldt voor onbepaalde tijd, dus ook voor 2023.

Invulling werkgeversrol bestuur

Directeur-bestuurder

De heer Cuppen heeft ook in het derde jaar als directeur-bestuurder zijn functie naar volle tevredenheid ingevuld. Wij zijn verheugd dat hij zich nadrukkelijk profileert in de externe omgeving en een verbindende rol speelt in de regionale samenwerking.

Bezoldiging

De vigerende wet- en regelgeving is leidend voor ons bezoldigingsbeleid. De Raad van Commissarissen volgt voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder de sector brede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Daarnaast beschikt de directeur-bestuurder over een leaseauto.

PE-punten directeur-bestuurder

Conform de Governancecode moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd in totaal 108 PE-punten te behalen. Het totaal aantal behaalde punten voor de heer Cuppen (van 2021 t/m 2023) komt uit op 132. Dit aantal is ruimschoots boven de gestelde norm van 108 PE-punten.

Naam bestuurder	PE-punten 2021	PE-punten 2022	PE-punten 2023	Totaal aantal PE-punten 2021 t/m 2023
De heer E. Cuppen	74	40	18	132

Verklaring Raad van Commissarissen

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2023 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De RvC van Waardwonen en de directeur-bestuurder hebben het jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in het bijzijn van de externe accountant en de manager Bedrijfsvoering. De jaarrekening is door de externe accountant gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien.

De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2023 overeenkomstig vastgesteld. Met deze vaststelling verleent de RvC decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Namens de Raad van Commissarissen,

drs. S. Helbig

Voorzitter Raad van Commissarissen



Rapport inzake jaarrekening 2023

Status	Wie?	Datum
Besproken en voor kennisgeving aangenomen	Auditcommissie	17 juni 2024
Vastgesteld	Raad van Commissarissen	17 juni 2024

Datum: 05-06-2024

Rapport inzake jaarrekening 2023

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2023.....	3
2	Winst- en verliesrekening over 2023	5
3	Kasstroomoverzicht (in € 1.000)	6
4	Algemene toelichting	8
5	Toelichting op de balans	21
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	40
7	Splitsing DAEB en Niet-DAEB	47
8	Overige informatie	49
9	Bezoldiging topfunctionarissen	52
10	Overige gegevens.....	55
11	Controleverklaring.....	56

Rapport inzake jaarrekening 2023

1 Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming)

	Ref. H.4	Ref. H.5	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	567.861.679	616.907.576
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	14.617.441	15.494.564
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.1	5.2	10.898.468	10.951.027
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.6.1	5.2	2.524.130	2.440.527
			595.901.718	645.793.693
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.6.2	5.3	4.620.550	4.684.686
Financiële vast activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.6.3	5.4.1	1.060.303	1.058.213
Latente belastingvordering(en)	4.6.3	5.4.2	1.713.325	3.611.443
Overige vorderingen	4.6.3	5.4.3	203.012	227.712
			2.976.640	4.897.368
Som der vaste activa			603.498.908	655.375.748
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	4.6.4	5.5	312.247	243.014
Vorderingen				
Huurdebiteuren	4.6.5	5.6.1	119.139	139.152
Overheid	4.6.5	5.6.2	0	10.482
Vorderingen op groepmaatschappijen	4.6.5	5.6.3	28.426	27.937
Belastingen en premies van sociale verzekering	4.6.5	5.6.4	413.386	1.087.974
Overige vorderingen	4.6.5	5.6.5	107.865	113.227
Overlopende activa	4.6.5	5.6.6	819.495	301.609
			1.488.311	1.680.381
Liquide middelen	4.6.6	5.7	1.562.970	771.730
Som der vlottende activa			3.363.527	2.695.125
Totaal activa			606.862.435	658.070.873

Rapport inzake jaarrekening 2023

	Ref. H.4	Ref.	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	4.6.7	5.8	320.876.974	372.373.197
Overige reserves	4.6.7	5.8	214.012.932	108.419.959
Resultaat na belastingen van het boekjaar	4.6.7	5.8	65.692.231-	54.096.750
			469.197.676	534.889.906
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.6.9	5.9.1	18.145.609	8.918.654
			18.145.609	8.918.654
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	4.6.10	5.10	99.383.729	88.953.412
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.10	5.10.1	10.252.500	10.344.360
Overige schulden	4.6.10	5.10.2	4.070.200	4.109.336
			113.706.428	103.407.107
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken		5.11.2	506.296	5.486.107
Schulden aan overheid		5.11.1	130.581	0
Schulden aan leveranciers		5.11.3	2.585.927	2.581.543
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		5.11.4	920.784	1.018.256
Overige schulden		5.11.5	162.211	150.919
Overlopende passiva		5.11.6	1.506.922	1.618.381
			5.812.722	10.855.206
Totaal passiva			606.862.435	658.070.873

Rapport inzake jaarrekening 2023

2 Winst- en verliesrekening over 2023

	Ref.	Ref.	2023 €	2022 €
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	26.749.451	26.473.211
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	825.876	689.042
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-809.362	-677.374
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.385.889	-2.431.936
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-9.815.436	-9.089.569
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-1.767.391	-4.030.853
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			12.797.249	10.932.521
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	1.530.831	2.242.559
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-94.824	-95.213
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-1.077.040	-1.586.904
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			358.966	560.442
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-17.942.919	-245.617
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	-52.232.083	44.030.966
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	39.301	127.050
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			-70.135.701	43.912.399
Opbrengsten overige activiteiten			0	0
Kosten overige activiteiten			0	0
Netto resultaat overige activiteiten			0	0
Overige organisatiekosten		6.12	-1.987.685	-1.209.039
Kosten omtrent leefbaarheid	4.7.6	6.13	-416.294	-330.481
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.14	92.174	5.246.350
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.15	-2.469.075	-2.202.804
Saldo financiële baten en lasten			-2.376.901	3.043.546
Totaal van resultaat voor belastingen			-61.760.366	56.909.388
Belastingen	4.7.8	6.16	-3.933.955	-2.808.808
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.17	2.090	-3.830
Totaal van resultaat na belastingen			-65.692.231	54.096.750

Rapport inzake jaarrekening 2023

3 Kasstroomoverzicht (in € 1.000)

	Verslagjaar 2023	Verslagjaar 2022
1. (A) Operationele activiteiten		
1.1.0 Huurontvangsten	€ 26.762	€ 26.392
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	€ 25.124	€ 24.722
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	€ 518	€ 551
1.1.3 Onzelfstandig wooneenheden DAEB	€ -	€ -
1.1.4 Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	€ 0	€ -
1.1.5 Intramuraal DAEB	€ 913	€ 855
1.1.6 Intramuraal niet-DAEB	€ -	€ -
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	€ 48	€ 104
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	€ 126	€ 122
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	€ 4	€ 4
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	€ 29	€ 34
1.2 Vergoedingen*	€ 763	€ 784
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten*	€ 45	€ 10
1.5 Ontvangen interest	€ -	€ 10
1.5 a Renteontvangsten (exclusief interne lening)*	€ 0	€ -
1.5 b Renteontvangsten interne lening	€ -	€ -
Saldo ingaande kasstromen	27.569	27.196
1.6 Erfpacht		
1.7 Betalingen aan werknemers*	€ -3.478	€ 3.480
1.8 Onderhoudsuitgaven*	€ -7.545	€ 6.835
1.9 Overige bedrijfsuitgaven*	€ -6.951	€ 5.288
1.10 Betaalde interest*	€ -2.816	€ 2.189
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat*	€ -153	€ 65
1.11 b Verhuurdersheffing	€ -	€ 2.358
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden*	€ -137	€ 106
1.13 Vennootschapsbelasting*	€ -1.366	€ 669
Saldo uitgaande kasstromen	-22.446	20.990
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.123	6.206
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 1.557	€ 2.209
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ 25
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€ -	€ -
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€ -	€ -
2.3 B Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -
2.4 A Verkoopontvangsten grond	€ -	€ -
2.4 B Verkoopontvangsten grond	€ -	€ -
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -
2.5 B (Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste	1.557	2.234

Rapport inzake jaarrekening 2023

	Verslagjaar 2023	Verslagjaar 2022
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten		
2.6 A Nieuwbouw huur	€ 4.395	€ 3.891
2.6 B Nieuwbouw huur	€ -	€ -
2.7 A Verbeteruitgaven	€ 6.343	€ 7.132
2.7 B Verbeteruitgaven	€ -	€ 43
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -
2.8 B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	€ 374	€ -
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -
2.10 B Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -	€ -
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -	€ -
2.12 A Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -
2.12 B Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -
2.13 A Aankoop grond	€ -	€ -
2.13 B Aankoop grond	€ -	€ -
2.14 A Investerings overig	€ 214	€ -
2.14 B Investerings overig	€ -	€ 143
2.15 A Externe kosten bij verkoop	€ 27	€ -
2.15 B Externe kosten bij verkoop	€ -	€ -
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	11.353	11.209
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.797	-8.975
FVA		
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	€ -	€ -
2.17.2 Ontvangsten overig	€ -	€ -
2.17.3 Ontvangen aflossing interne lening	€ -	€ -
2.17.4 Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	€ -	€ -
2.18.1 Uitgaven verbindingen	€ -	€ -
2.18.2 Uitgaven overig	€ -	€ -
2.18.3 Verstrekken interne lening	€ -	€ -
2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-9.797	-8.975
3. (C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	€ 13.200	€ 12.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	€ 7.736	€ 10.541
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
3.2.5 Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	€ -	€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.464	1.459
4.1 Mutatie liquide middelen	791	-1.309
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	€ 0	€ -
0 Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 772	€ 2.081
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 1.563	€ 772

Toelichting: op de met * gemerkte posten is de verdeelsleutel toegepast van 2,5% van totale kasstroom toegerekend aan niet Daeb

Rapport inzake jaarrekening 2023

4 Algemene toelichting

Waardwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire zetel is gemeente Lingewaard. De vestigingsplaats is Huissen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Waardwonen is onder nummer 10016923 ingeschreven bij het handelsregister.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

4.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

4.2 Grondslagen voor consolidatie

De in de structuur van Waardwonen begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Lingewaard Bouw B.V., Huissen (100%), activiteit: projectontwikkeling van koopwoningen.
- Lingewaard Beheer B.V., Huissen (100%), activiteit: beheer en onderhoud van scholen en appartementencomplexen van derden.
- V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen (60%), activiteit: ontwikkeling van project “De mooiste plek van Bemmelen”.

Volgens de consolidatie richtlijnen dienen de financiële gegevens van Waardwonen (hoofd van de groep) en haar verbonden partijen gezamenlijk te worden opgenomen. Dit zijn alle rechtspersonen en vennootschappen waarmee Waardwonen een organisatorische en economische eenheid vormt.

Integraal in de consolidatie worden opgenomen verbonden partijen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover wij de centrale leiding hebben. In het algemeen betreft het verbonden partijen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

De genoemde deelnemingen zijn materieel gezien nauwelijks van belang voor de financiële beeldvorming over stichting Waardwonen. Conform artikel 2:407 BW vindt geen consolidatie plaats. We presenteren over boekjaar 2023 alleen de enkelvoudige jaarrekening van stichting Waardwonen.

4.3 Stelselwijzigingen

Er is in 2023 geen stelselwijziging doorgevoerd.

4.4 Schattingswijzigingen

Er is geen sprake van schattingswijzigingen.

Rapport inzake jaarrekening 2023

4.5 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Waardwonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

4.6 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vaste activa

4.6.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

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 respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk 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 huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden.

Waardwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor alle woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Waardwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit handboek is in 2023 geactualiseerd.

Rapport inzake jaarrekening 2023

Waardwonen hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Verwerking van uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Investeringssubsidies (RVV) worden in mindering gebracht op de kostprijs van het vastgoed.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt indien voldaan wordt aan de criteria van RJ 645.201.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Waardwonen gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Waardwonen definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie als de inkomstenstroom vanuit de huurcontracten volledig is beëindigd. Indien Waardwonen bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Waardwonen het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Waardwonen definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan

Rapport inzake jaarrekening 2023

worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Waardwonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Waardwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Waardwonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies.
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Rapport inzake jaarrekening 2023

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Waardwonen een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.

Bijzondere waardevermindering

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake 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 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. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waardwonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het beslisdocument heeft plaatsgevonden.

Rapport inzake jaarrekening 2023

4.6.2 Materiële Vaste Activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

4.6.3 Financiële vaste activa

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

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De netto vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Waardwonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Zie 4.6.8

Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde (lees: gecorrigeerde) kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst en verliesrekening.

Rapport inzake jaarrekening 2023

Vlottende activa

4.6.4 Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde, onder aftrek van een eventuele voorziening voor incourantheid.

4.6.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na de eerste verwerking worden Vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.6.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.6.7 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

4.6.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Voorziening garantieverplichtingen

Voor gerealiseerde nieuwbouwverkoopwoningen in het verleden binnen de VOF Lingewaard Wonen/U-projecten handhaven we een voorziening voor eventuele garantieverplichtingen.

Rapport inzake jaarrekening 2023

4.6.9 Langlopende schulden

Schulden aan banken

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als intrestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien 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. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 4.7.10.

4.6.10 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Waardwonen maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaaardering van de derivaten is de tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Waardwonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

4.6.11 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Waardwonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

4.7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.7.1 Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Grondslag Functioneel model

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hier worden zowel de directe lasten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. De directe kosten worden rechtstreeks toegerekend aan de hoofdactiviteiten in het functioneel model. Per medewerker is op basis van het FTE overzicht de hoeveelheid uren besteed aan de hoofdactiviteiten van die medewerker ingeschat. Het totaal van het aantal uren per hoofdactiviteit wordt uitgedrukt in een percentage van het totaal aantal uren. De indirecte kosten worden op basis van deze verhouding toegerekend aan de hoofdactiviteiten.

Rapport inzake jaarrekening 2023

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Splitsing DAEB en niet-DAEB

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

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 respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk 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 huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden; In 2023 bedraagt de verdeelsleutel Daeb 97,5%, Niet-Daeb 2,5%.

In de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 52 woningen, 5 bedrijfsonroerend vastgoed en 84 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen.

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden.

4.7.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de door Waardwonen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden

Rapport inzake jaarrekening 2023

nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

4.7.3 Gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- Boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- Toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- Toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

4.7.4 Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Nette verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengsten bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

4.7.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugnemings daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

4.7.6 Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Het betreft o.a. kosten op het gebied van:

- governance en bestuur;
- portfolio management;
- treasury;

Rapport inzake jaarrekening 2023

- jaarverslaggeving en control;
- personeel en organisatie;
- personeelsvereniging en OR.

Naast deze kosten worden op basis van de kostenverdeelsleutel 23,62% van de indirecte kosten toegerekend aan de Overige organisatiekosten. Ten opzichte van 2022 is de toerekening van de kosten van de Directeur-bestuurder en Directie-secretariaat (aansturing organisatie) aangepast. Daarnaast zijn de kosten van planning en control (verslagleggingskosten) aan de Overige organisatiekosten toegerekend.

4.7.7 Kosten omtrent leefbaarheid

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen (niet zijnde investeringen) en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Waardwonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

4.7.8 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

4.7.9 Belastingen

Waardwonen is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De afdracht van vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat in de winst en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4.7.10 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen wordt gevormd door het aandeel in het resultaat van de op netto vermogenswaarde gewaardeerde 100% deelneming Lingewaard Bouw B.V.

4.7.11 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Waardwonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Waardwonen heeft ultimo 2023 geen derivaten in de vorm van een cap.

Valutarisico

Waardwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Rapport inzake jaarrekening 2023

Prijrisico

Waardwonen heeft geen effecten waardoor geen prijsrisico wordt gelopen.

Renterisico

Waardwonen en haar groepsmaatschappijen lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Waardwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Waardwonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

- de financieringsbehoefte;
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en;
- de per saldo hiermee gemoeide kosten. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Waardwonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben Waardwonen en haar groepsmaatschappijen een rentecap gecontracteerd, zodat de hoogte van de variabele rente bij deze schulden gelimiteerd is.

Kredietrisico

Waardwonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar vorderingen. Waardwonen en haar groepsmaatschappijen hebben geen significante concentraties van kredietrisico. De groep maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

Waardwonen monitort haar financiële meerjarenplanning zodanig dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Waardwonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. De verwachting is dat Waardwonen ook in de komende jaren de niet-Daeb investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar Daeb financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Waardwonen afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Liquiditeitsrisico

Waardwonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Waardwonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingssystemen en waarderingstechnieken.

4.8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is volgens de directe methode opgesteld. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom

Rapport inzake jaarrekening 2023

(opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingscontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Rapport inzake jaarrekening 2023

5 Toelichting op de balans

Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

5.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie in het jaar 2023 zijn als volgt:

	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 31-12-2022	616.907.576	15.494.564	632.402.140
Aanschafwaarde	266.134.692	10.480.861	276.615.553
Cumulatieve herwaarderingen	360.981.286	6.296.912	367.278.198
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.208.401	-1.283.210	-11.491.611
Stand per 31-12-2022	616.907.576	15.494.564	632.402.140
Mutaties:			
Uitgaven na eerste waardering	6.722.997	53.169	6.776.166
Onrendabele top uitgaven na eerste waardering	-2.166.383	0	-2.166.383
Herclassificatie van VOV	374.375	0	374.375
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.077.040	0	-1.077.040
Herclassificatie Daeb en Niet-Daeb	-244.349	408.203	163.854
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-3.654.457	0	-3.654.457
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	1.892.548	0	1.892.548
Waardemutaties a.g.v. aanpassingen marktwaarde	-50.893.588	-1.338.495	-52.232.083
Stand per 31-12-2023	567.861.679	14.617.441	582.479.120
Aanschafwaarde	273.323.140	10.768.448	284.091.589
Cumulatieve herwaarderingen	307.344.622	5.308.096	312.652.718
Cumulatieve waardeverminderingen	-12.806.083	-1.459.103	-14.265.186
Stand per 31-12-2023	567.861.679	14.617.441	582.479.120

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 3.724 woningen, 107 zorgeenheden, 1 maatschappelijk vastgoed en 21 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast zijn in de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie 52 woningen, 5 bedrijfsonroerend vastgoed en 84 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking (peildatum 01-01-2023) van deze eenheden bedraagt ruim € 862 miljoen (2022: € 857 miljoen).

De uitgaven na eerste waardering bestaan uit:

	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Epa investeringen	4.665.789	53.169	4.718.958
Renovatie Klappenburgstraat 3 woningen	84.188	0	84.188
Renovatie Burg. Hermesenstraat	1.637.727	0	1.637.727
Renovatie Peperstraat	575.293	0	575.293
RVV subsidies	-240.000		-240.000
Totaal	6.722.997	53.169	6.776.166

Rapport inzake jaarrekening 2023

De herclassificatie van VOV betreft een tweetal woningen die weer in exploitatie zijn genomen na Verkoop onder voorwaarden.

De herclassificatie Daeb betreft 1 woning die bij mutatie is overgeheveld van Daeb naar Niet-Daeb. De overboeking naar Vastgoed in Ontwikkeling heet betrekking op de voorgenomen sloop van 18 woningen Klappenburgstraat. Daarnaast wordt de dagopvang Hoefslag die wordt getransformeerd tot 7 appartementen overgeheveld van Vastgoed in exploitatie naar Vastgoed in Ontwikkeling. De herclassificatie Niet-Daeb betreft naast de overgang van genoemde woning het kantoorpand Heerbaan 170 dat niet langer in gebruik is als eigen kantoor, dit object wordt ingezet voor commerciële verhuur.

De buitengebruikstellingen en afstotingen hebben betrekking op de verkoop van 6 Daeb woningen.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de opgeleverde nieuwbouw 10 woningen Biezenkampstraat te Haalderen.

Validatie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023

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

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

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Arnhem/Nijmegen bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 1,65% te hoog. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 10,4 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

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

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.1.1 Parameters bij marktwaardeberekening

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Arnhem / Nijmegen)	6,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (doorexploiteren)	€ 1.297 - € 2.315						
Instandhoudingsonderhoud per vhe (uitponden)	€ 768 - € 1.342						
Gem. beheerkosten per vhe incl zakelijke lasten	€ 650 - € 1.337						
Huurstijging boven prijsinflatie		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans		Minimaal 4,00% en maximaal 40,00%					
Verkoopkosten bij uitponden	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet (gerekend)		5,77% - 6,99%					
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 6,50 - € 7,90 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 10,90 - € 13,20 per m2 bvo						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten per vhe	2,00% - 3,00%						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13% van de WOZ waarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	9,49%						
Parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Parkeerplaats € 63,- per jaar / Garagebox € 202,- per jaar						
Beheerkosten per VHE	Parkeerplaats € 43,24,- per jr / Garagebox € 41,- pj						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ						
Disconteringsvoet (gerekend)	7,69%						
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€455 - €4987						
Beheerkosten per vhe	€ 274 - € 4865						
Disconteringsvoet (gerekend)	8,44%						

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.1.2 Gevoelighedsanalyse bij marktwaardeberekening

Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoelighedsanalyse opgesteld:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,77%-9,49%	+0,5%	-32.861	-5,64%
Disconteringsvoet	5,77%-9,49%	-0,5%	61.377	10,54%
Markthuur	€ 355,64- € 6.871,61	+10%	29.980	5,15%
Markthuur	€ 355,64- € 6.871,61	-10%	-10.500	-1,80%

5.1.3 Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau)

Waardwonen hanteert voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat de basis variant. Voor het niet-DAEB bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is toepassing van de full-variant voorgeschreven in verband met het feit dat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van het niet-DAEB bezit bedraagt.

5.1.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 294,9 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2023	2022
Disconteringsvoet	6,14%	5,79%
Streefhuur per maand	€ 658,67	€ 628
Lasten beheer per jaar	€ 1.034	€ 1.136
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.628	€ 2.184

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

Waterval Beleidswaarde 2023 * € 1.000,-	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	567.862	14.617	582.479
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	79.868	1.893	81.761
Betaalbaarheid	-252.673	-3.381	-256.054
Kwaliteit (onderhoud)	-92.455	-930	-93.385
Beheer (beheerkosten)	-19.832	-112	-19.944
	-285.092	-2.530	-287.622
Beleidswaarde	282.770	12.087	294.857

De verhouding Marktwaarde – Beleidswaarde Niet-Daeb is 82,7%, dit komt doordat in de beleidswaarde van Niet-Daeb weinig woningen voorkomen maar wel BOG – ZOG eenheden. Op dit vastgoed worden geen afslagen voor de beleidswaarde gemaakt.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde

Rapport inzake jaarrekening 2023

COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31-01 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,58%-punt (Corop regio Arnhem/Nijmegen). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 26,7 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,21% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,03% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 26,7 mln. Lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 17,0 mln. Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 11,8 mln. Lager

5.1.5 Verzekerde waarde

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2023 voor ca. € 617 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2023.

5.1.6 Verkoop huurwoningen

Per 31 december 2022 heeft Waardwonen 260 woningen en 8 garages aangewezen voor verkoop aan zittende huurders of voor verkoop bij mutatie. De aanwijzing van deze woningen vloeit voort uit de in 2017 geactualiseerde portefeuillestrategie van Waardwonen. In de begroting 2024 is rekening gehouden met de verwachte verkoop van 7 woningen en 1 garage.

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
Aanschafwaarde	3.003.357	5.144.718
Cumulatieve herwaardering	7.947.670	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-2.704.191
Stand per 31 december 2022	10.951.027	2.440.527
Investerings	0	4.331.075
Desinvesteringen	-339.375	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	3.654.457
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-1.892.548
Waardemutaties a.g.v. aanpassing marktwaarde	286.816	-6.009.381
Overige mutaties		
Saldo per 31 december 2023	10.898.468	2.524.130
Aanschafwaarde	2.674.212	10.656.482
Cumulatieve herwaardering	8.224.256	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-8.132.352
Stand per 31 december 2023	10.898.468	2.524.130

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 73 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende korting op de marktwaarde tussen 0% en 35%.

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie €
Verkrijgingsprijzen	9.256.589
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-4.571.903
Boekwaarden per 31 december 2022	4.684.686
Mutaties 2023	
Investeringsen	403.391
Desinvesteringen	0
Herwaardering	0
Afschrijvingen	-303.673
Overboekingen	-163.854
Verkrijgingsprijzen	9.461.237
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-4.840.687
Boekwaarden per 31 december 2023	4.620.550

De investeringen in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben betrekking op de kantoorinventaris, soft- en hardware en vervoermiddelen.

De afschrijvingen voor Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

Kantoorgebouw	50
Werkplaats inventaris	5
Inventarissen	3/4/10
Hardware en software	3/5/6
Vervoermiddelen	5

Het kantoorgebouw aan de Heerbaan 170 te Millingen is in 2023 uit de exploitatie ten dienste gehaald en overgezet naar Niet-Daeb vastgoed omdat deze ruimte niet meer in gebruik is als kantoor voor eigen gebruik. Deze ruimte wordt nu als commerciële ruimte geëxploiteerd.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

		Verzekerde som
Kantoorgebouw/werkplaats	Uitgebreide opstal	€ 7.751.000
Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.502.451
Vervoermiddelen	WA-casco	€ 324.716

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.4 Financiële vaste activa

5.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	Deelnemingen in Groeps- maatschappijen	Latente belasting- vorderingen	Overige vorderingen	Totaal
	€		€	€
Stand per 1 januari 2023	1.058.213	3.611.443	227.712	4.897.368
Toevoegingen	2.090	2.759		4.849
Uitgekeerd aandeel				
Onttrekkingen	0	-1.900.877	-24.700	-1.925.577
Stand per 31 december 2023	1.060.303	1.713.325	203.012	2.976.640

Het belang in verbonden partijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal in
	2023
Lingewaard Bouw B.V., Huissen	100%
Lingewaard Beheer B.V., Huissen	100%
V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen	60%

	2023 €	2022 €
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</i>		
Lingewaard Bouw B.V.	1.060.303	1.058.213
Stand per 1 januari	1.058.213	1.062.043
Resultaat deelneming	2.090	-3.830
Uitgekeerd aan aandeelhouder	0	0
Stand per 31 december	1.060.303	1.058.213

5.4.2 Latente belastingvorderingen

Dit betreft de voorziening voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de materiële vaste activa, leningen en het agio van de leningenruil Vestia.

	Bruto bedrag	Latentie	Gemiddelde looptijd
Embedded derivaten	3.814.532	964.322	33 jaar
Afschrijvingspotentieel	3.405.985	749.003	28 jaar
	7.220.517	1.713.325	

Ultimo 2023 bestaat er ook een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de vastgoedportefeuille, die worden aangemerkt voor doorexplotatie. De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Er zal aan het einde van de exploitatie sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor in beginsel geen fiscale afwikkeling van het waarderingsverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven

Rapport inzake jaarrekening 2023

naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen.

Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening opgenomen.

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 57,1 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 582,5 miljoen en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 525,4 miljoen.

De post latente belastingvorderingen betreft verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 0 (2022: € 0) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

5.4.3 Overige vorderingen

Waardwonen heeft twee extendible leningen waarin embedded derivaten liggen opgesloten. Een extendible lening is een lening waarbij het optie-element de financier de mogelijkheid biedt om de lening, bij aanvang van een vooraf vastgesteld rentetijdvak, tegen van te voren vastgestelde modaliteiten te verlengen. De initiële reële waarde daarvan bedroeg € 453.895. Dit bedrag wordt geamortiseerd over de looptijd van de betreffende extendible leningen. De waarde hiervan op 31 december 2023 bedraagt € 203.012.

Vlottende activa

5.5 Voorraden

Onder de overige voorraden worden de materialen verantwoord die ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst worden aangehouden.

5.6 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

5.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Zittende huurders: te vorderen huren	120.349	131.222
Vertrokken huurders: te vorderen huren	31.035	34.628
	151.384	165.850
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-32.245	-26.698
	119.139	139.152

De voorziening voor oninbare huurvorderingen is bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De van de "zittende" huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand in €	
	2023	2022	2023	2022
tot 2 maanden	106	97	47.662	33.223
2 tot 3 maanden	11	12	14.772	18.379
3 tot 4 maanden	5	7	10.233	13.399
4 of meer maanden	13	17	47.682	66.221
	135	133	120.349	131.222

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2023 0,45% (2022: 0,49%) van de bruto jaarhuur.

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.6.2 Overheid

	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Vorderingen gemeente Lingewaard	0	10.482
	0	10.482

De vorderingen betreffen vergoedingen inzake WMO-aanpassingen.

5.6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Vorderingen Lingewaard Bouw B.V.	28.426	27.937
	28.426	27.937

De vorderingen op Lingewaard Bouw B.V. betreffen te verrekenen vennootschapsbelasting.

5.6.4 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Premies SVW	0	0
BTW	0	0
OZB/Waterschapslasten	0	0
Vennootschapsbelasting	413.386	1.087.974
	413.386	1.087.974

5.6.5 Overige vorderingen

	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Nog te ontvangen van (overige) debiteuren	152.086	173.446
Verzekeringen schade		
Overige vorderingen	76.983	60.851
Rekening-courant derden		
Voorziening overige vorderingen	-121.204	-121.069
	107.865	113.227

De post Nog te ontvangen van debiteuren betreft vorderingen inzake deurwaarder- en mutatiekosten van vertrokken huurders. Deze vorderingen zijn opgenomen na aftrek van de voorziening voor oninbaarheid.

De post overige vorderingen betreft het tekort op het fonds klein onderhoud.

5.6.6 Overlopende activa

	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Vooruitbetaalde kosten, rente en aflossing	713.325	224.864
Rente rekening-courant	0	0
Overige	106.170	76.745
	819.495	301.609

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.7 Liquide middelen

<i>Liquide middelen</i>	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Rekening-courant banken	1.562.970	771.730
Kruisposten	0	0
	1.562.970	771.730

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Waardwonen.

5.8 Eigen Vermogen

<i>Eigen vermogen (Voor resultaatbestemming)</i>	31-12-2023	31-12-2022
Herwaarderingsreserve	320.876.974	372.373.197
Overige reserves	214.012.932	108.419.959
Jaarresultaat	-65.692.231	54.096.750
	469.197.676	534.889.906

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten gunste van de overige reserves te brengen. De ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het boekjaar reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

<i>Herwaarderingsreserve</i>	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	372.373.197	336.283.028
Mutatie door herwaardering	-50.667.918	37.356.442
Realisatie door verkoop	-828.305	-1.266.273
Stand per 31 december	320.876.974	372.373.197
De herwaarderingsreserve bestaat uit:		
Vastgoed in exploitatie	312.652.718	364.425.527
Verkoop onder voorwaarden	8.224.256	7.947.670
Stand per 31 december	320.876.974	372.373.197

<i>Overige reserves</i>	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	108.419.959	65.834.111
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	54.096.750	78.676.017
Realisatie uit herwaarderingsreserve	828.305	1.266.273
Mutatie herwaardering boekjaar	50.667.918	-37.356.442
Stand per 31 december	214.012.932	108.419.959

Rapport inzake jaarrekening 2023

De gehanteerde waarderingsgrondslag is bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt bijna € 470 miljoen en de solvabiliteit 77,3%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 182 miljoen en de solvabiliteit 57,0%.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 321 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022 € 375 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waardwonen. De mogelijkheid voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Waardwonen.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Waardwonen heeft een inschatting gemaakt van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 288 miljoen.

Dit impliceert dat 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

5.9 Voorzieningen

	31-12-2023 €	31-12-2022 €
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.145.609	8.918.654
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	18.145.609	8.918.654

Hiervan heeft € 17.724.241 betrekking op projecten nieuwbouw en € 421.637 op projecten herstructurering.

5.9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De voorziening is als langlopend aan te merken omdat de projecten waarvoor de voorziening is getroffen niet eerder dan 2024 worden opgeleverd.

Rapport inzake jaarrekening 2023

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	8.918.654	10.904.575
Dotaties	18.386.618	826.147
Onttrekkingen	-8.175.763	-1.706.989
Vrijval	-983.900	-1.105.079
Stand per 31 december	18.145.609	8.918.654

5.10 Langlopende schulden

	<i>Stand per 31-12-2023</i>	<i>Stand per 31-12-2022</i>
	€	€
Schulden kredietinstellingen	97.598.709	87.126.132
Agio Vestialening	1.785.020	1.827.280
Schulden banken	99.383.729	88.953.412
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.252.500	10.344.360
Overige schulden	4.070.200	4.109.336
	113.706.429	103.407.108

Schulden banken

	2023	2022
	€	€
Restant hoofdsom per 1 januari	88.953.412	87.480.540
Afgeleest tot en met 1 januari	5.485.093	5.540.970
Restant hoofdsom per 1 januari	94.438.505	93.021.510
Opgenomen in boekjaar	13.200.000	12.000.000
Agio Vestialening	-42.260	-42.035
Aflossingen in het boekjaar	-7.707.876	-10.540.970
Restant hoofdsom per 31 december	99.888.369	94.438.505
Kortlopend deel per 31 december	-504.640	-5.485.093
Langlopend deel per 31 december	99.383.729	88.953.412

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Vervalschema langlopende schulden	<i>Aflossings verplichting 2024</i>	<i>Aflossings verplichting 2025</i>	<i>Aflossings verplichting 2026</i>	<i>Aflossings verplichting 2027</i>	<i>Aflossings verplichting 2028</i>
	€	€	€	€	€
Leningen kredietinstellingen	504.640	1.525.141	5.546.644	569.199	1.120.378

Rapport inzake jaarrekening 2023

	2023	2022
Vast rentende lening		
Restschuld per balansdatum	€ 98.103.349	€ 92.611.225
Gemiddelde rente	2,771%	2,431%
Gemiddelde looptijd	17	18

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. In 2023 zijn er twee leningen met een gezamenlijke hoofdsom van € 5.222.782 afgelost. Er is een nieuwe lening met een vaste hoofdsom van € 5.000.000 aangetrokken. Er is een nieuwe Roll-over lening met een variabele hoofdsom van € 5.000.000 aangetrokken, hiervan is ultimo 2023 € 3,7 mln. opgenomen. Op een bestaande Roll-over lening is in 2023 per saldo € 2,5 mln extra aangetrokken.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 € 110.625.000. De agio op de leningenportefeuille bedraagt derhalve ca. € 11.241.000. Van de leningen kredietinstellingen is € 97.806.079 geborgd door het WSW. € 292.271 is door de Gemeente Lingewaard geborgd. Voor de bepaling van de marktwaarde van de leningen is gebruik gemaakt van extern gevalideerde modellen en interbancaire marktdata. Voor de waarderingen is de rente- en discountcurve per 31 december 2023 om 17:00 uur Nederlandse tijd gebruikt. De gebruikte discountcurve voor het contant maken van toekomstige cashflows is de Eonia curve (OIS-discounting).

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 11.500.000 aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,52% (2022: 3,568%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde spread 0,147%.

Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

1 fixe	6.500.000	05-07-12	05-07-14	3,345%	0,150%
		05-07-14	05-07-17	3,345%	0,260%
		05-07-17	05-07-21	3,345%	0,090%
		05-07-21	05-07-24	3,345%	0,190%
		05-07-24	05-07-60	3,345%	
2 fixe	5.000.000	25-03-13	23-03-16	3,410%	0,310%
		23-03-16	23-03-19	3,410%	0,260%
		23-03-19	23-03-23	3,410%	0,200%
		23-03-23	23-03-25	3,410%	0,090%
		23-03-25	23-03-55	3,410%	

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.10.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023 €	2022 €
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.546.298	8.546.298
Verminderings / vermeerderingen na overdracht	1.798.062	1.384.021
Schuld per 1 januari	10.344.360	9.930.319
Waardemutatie en terugkoop VOV		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-339.375	0
Afwaarderingen	247.515	414.041
	-91.860	414.041
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.321.298	8.546.298
Verminderings / vermeerderingen	1.931.202	1.798.062
	10.252.500	10.344.360

5.10.2 Overige schulden

	Stand per 31-12-2023 €	Stand per 31-12-2022 €
Waardering embedded derivaten	3.814.532	3.793.154
Fonds leefbaarheid gemeente Lingewaard	255.668	316.182
	4.070.200	4.109.336

Wij hebben een tweetal zogenaamde extendible fixe-leningen in haar portefeuille. Wij hebben aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het derde tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten vastgestelde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Deze keuzemogelijkheid voor de kredietverstrekker wordt aangemerkt als een embedded derivaat. Op grond van de RJ 290 dient de reële waarde van de in de leningen besloten derivaten voor het laatste tijdvak van de extendible leningen in de balans tot uitdrukking te komen. De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes zijn hieronder weergegeven:

Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Herzieningsdatum	Rente tot Herzieningsdatum	Rente vanaf Herzieningsdatum	Marktwaaarde embedded instrument
1	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-4-2057	2-7-2032	4,350%	4,600% of 3 mnd Euribor	
2	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-7-2052	2-7-2029	4,3325%	4,600% of 3 mnd Euribor	
Emb.Derivaten		10.000.000						3.814.532

De marktwaaarde van de embedded instrumenten is onder Overige schulden langer dan 5 jaar opgenomen. Het meest gangbare model in de markt voor de waardering van een swaption is het Black model. In dit model wordt een swaption gewaardeerd met een gesloten optieformule op basis

Rapport inzake jaarrekening 2023

van de rentecurve op het waarderingsmoment, de strike van de swaption, de impliciete volatiliteit, de looptijd van de optie en de looptijd van de onderliggende swap.

5.11 Kortlopende schulden

5.11.1 Schulden aan overheid

	2023 €	2022 €
Gemeente Lingewaard	130.581	0
Gemeente Millingen aan de Rijn	0	0
	130.581	0

5.11.2 Schulden aan banken

	2023 €	2022 €
Aflossingsverplichting	506.296	5.486.107
Rekening courant krediet	0	0
Totaal	506.296	5.486.107

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

5.11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2023 €	2022 €
Handelscrediteuren	2.585.927	2.581.542

5.11.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2023 €	2022 €
Omzetbelasting	785.152	884.803
Loonheffing	135.318	132.985
Sociale lasten	0	468
Pensioenfondsen	314	0
Vennootschapsbelasting	0	0
	920.784	1.018.256

De regel loonheffing betreft de aangifte van december 2023, deze wikkelt zich in januari 2024 af.
De regel omzetbelasting betreft de aangifte over het 4^e kwartaal van 2023 en een suppletie over het jaar 2023.

5.11.5 Overige schulden

	2023 €	2022 €
Te betalen projectkosten	98.581	86.481
Te betalen bankrente en rentekosten	0	5.730
Nog te betalen personele kosten	3.855	6.013
Accountantskosten	59.775	52.695
	162.211	150.919

Rapport inzake jaarrekening 2023

De te betalen projectkosten hebben betrekking op de afgewikkelde projecten: Doelenstraat te Huissen ad. € 54.932, Biezenkampstraat Haalderen ad. € 21.686 en Peperstraat Huissen ad. € 21.963.

5.11.6 Overlopende passiva

	2023 €	2022 €
Nog niet vervallen rente	1.059.791	987.941
Vooruitontvangen huur	243.091	231.328
Vakantiedagen en overuren	88.992	87.291
Kosten ERP traject 2022 met WOONstichting Gendt	100.372	83.727
Vooruitontvangen subsidie Schoof/Zolder/Deel	0	69.600
Overige overlopende passiva	14.676	158.493
	1.506.922	1.618.380

5.12 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

5.12.1 Pensioenen

Waardwonen heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstak-pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Waardwonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Waardwonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5% (2022: 133,7%). Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 127,1% te hebben. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Waardwonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.12.2 Jubileumverplichtingen

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor toekomstige jubileumverplichtingen. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

5.12.3 Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor het loopbaanontwikkelingsbudget welke de cao verplicht stelt. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

5.12.4 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De omvang van de obligolening is gelijk aan 2,6% van de geborgde schuldpositie. Jaarlijks wordt de omvang herzien op basis van het actuele schuldvolume ultimo voorgaand kalenderjaar. Waardwonen heeft haar lening aangetrokken bij de NWB Bank. Jaarlijks zal deze hoofdsom worden aangepast naar de omvang van de actuele geborgde leningportefeuille evenals de tarifiering die jaarlijks wordt herzien vanuit de sectorbanken.

Ultimo 2023 bedraagt de hoofdsom van de lening € 2,503 mln.

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.12.5 Zekerheden/Onderpand

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2023 € 860.810.000 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2022). Waardwonen heeft het WSW gevormachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit.

5.12.6 Verbonden partijen

Met alle deelnemingen heeft Waardwonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen c.q. worden geleverd. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

5.12.7 Investeringsverplichtingen

Ultimo 2023 is er sprake van de volgende niet uit de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen:

Schoollocatie fase 3 Millingen aan de Rijn	€ 4.407.000
Klappenburgstraat Bommel	€ 6.859.000
Driegaarden Huissen	€ 253.000
Pr. Margrietstraat Millingen aan de Rijn	€ 1.275.000
EPA investeringen	€ 1.490.500

Van deze investeringsverplichtingen wordt € 10.856.000 binnen 1 jaar uitgevoerd, € 3.429.000 binnen 1-5 jaar.

5.12.8 Onderhoudsverplichting

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden 2024 voor een bedrag van € 246.691.

5.12.9 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 24.314
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 0
Meer dan vijf jaar	€ 0

5.12.10 Wet Ketenaansprakelijkheid

Waardwonen en haar verbonden partijen zijn onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kunnen uit dien hoofde worden aangesproken voor de door onderaannemers mogelijk niet afgedragen loonbelasting en premies werknemersverzekering en omzetbelasting. Waardwonen heeft per balansdatum geen verplichtingen uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid.

5.12.11 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

5.12.12 Saneringsheffing

Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de dPi-periode sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de dPi. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig ander moment anders kunnen worden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de mogelijkheid bestaat (nu niet voorzien) dat in de volgende leidraad wel weer gevraagd wordt een bedrag in te rekenen voor saneringsheffing.

5.12.13 Voorkeursrecht tot koop

Waardwonen heeft het recht tot terugkoop van bepaalde gronden ingeval binnen 12,5 jaar na verkoopdatum een bestemmingswijziging heeft plaats gevonden waarbij bebouwing mogelijk is geworden.

Rapport inzake jaarrekening 2023

5.12.14 Fiscale eenheid

Binnen de onderneming en haar verbonden partijen is sprake van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Er bestaat een hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de door de fiscale eenheid verschuldigde vennootschapsbelasting.

Tot de fiscale eenheid behoren:

- Lingewaard Bouw B.V.
- Lingewaard Beheer B.V.

Rapport inzake jaarrekening 2023

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Huuropbrengsten

	2023 €	2022 €
Woningen en woongebouwen	26.009.074	25.609.243
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.121.676	1.135.304
	27.130.751	26.744.547
Af: huurderiving wegens leegstand	-381.300	-271.336
	26.749.451	26.473.211

De te ontvangen huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

algemene huurverhoging, harmonisatie, geriefsverbetering	€ 386.294
in exploitatie en aankopen	€ 115.474
verkoopen en slopen	€ -115.565
totaal	€ 386.203

De verdeling van de huuropbrengsten per gemeente zijn als volgt:

- Gemeente Berg en Dal € 5.584.712
- Gemeente Lingewaard € 21.546.039

6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023 €	2022 €
Opbrengsten servicecontracten	-825.876	689.042
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	-825.876	689.042

6.3 Lasten servicecontracten

	2023 €	2022 €
Lasten servicecontracten	787.425	662.115
Toegerekende organisatiekosten	21.937	15.259
	809.362	677.374

6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023 €	2022 €
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	396.006	301.225
Toegerekende organisatiekosten	1.989.883	2.130.711
	2.385.889	2.431.936

Onder lasten verhuur en beheer rekenen we toe: advertentiekosten verhuur, advieskosten urgentie en kosten bewonersparticipatie en zorgalliantie.

Rapport inzake jaarrekening 2023

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023 €	2022 €
Reparatieonderhoud	958.198	787.728
Contracten onderhoud	632.642	560.324
Mutatie onderhoud	232.208	233.254
Overig onderhoud	4.088	2.747
Planmatig Onderhoud	5.955.473	5.778.357
	7.782.608	7.362.410
Toegerekende organisatiekosten	2.032.828	1.727.159
	9.815.436	9.089.569

De onderhoudsbijdrage aan de VvE's zijn ten laste van het planmatig onderhoud geboekt. Daarnaast voeren we bij mutatie eerder planmatig onderhoud uit, zodat we huurders daar niet mee hoeven te belasten.

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023 €	2022 €
Verhuurdersheffing	0	2.357.951
Saneringsheffing	0	0
Belastingen	1.362.205	1.314.515
Verzekeringen	88.421	77.885
Eigenaarslasten VVE	115.465	111.210
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	201.300	169.292
	1.767.391	4.030.853

De daling is voornamelijk het gevolg de verdwijning van de Verhuurderheffing.

6.7 Gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Er zijn eind 2023 geen projecten in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

6.8 Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023 €	2022 €
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.562.801	2.302.500
Af: verkoopkosten	-31.970	-59.941
	1.530.831	2.242.559
Af: Toegerekende organisatiekosten	-94.824	-95.213
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.077.040	-1.586.904
	358.966	560.442

De verkoopopbrengst 2023 betreft 6 woningen. De gerealiseerde waardeinstijging in de herwaarderingsreserve door verkoop in 2023 bedraagt € 828.305.

Rapport inzake jaarrekening 2023

6.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023 €	2022 €
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-18.386.619	-826.147
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	983.900	1.105.081
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-75.993	10.648
Toegerekende organisatiekosten	-464.207	-535.199
	-17.942.919	-245.617

6.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023 €	2022 €
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	50.893.588	43.251.354
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.338.495	779.612
	52.232.083	44.030.966

6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023 €	2022 €
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	286.816	541.091
Waardeverandering terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-247.515	-414.041
	39.301	127.050

6.12 Overige Organisatiekosten

	2023 €	2022 €
Directe overige organisatiekosten	316.239	219.671
Agio Vestialening	0	0
Toegerekende organisatiekosten	1.671.446	989.368
	1.987.685	1.209.039

6.13 Kosten omtrent leefbaarheid

	2023 €	2022 €
Uitgaven Leefbaarheid	116.962	99.771
Toegerekende organisatiekosten	299.332	230.710
	416.294	330.481

Rapport inzake jaarrekening 2023

6.14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023 €	2022 €
Renteopbrengst liquide middelen		
Overige/doorberekende rente	3.124	10.473
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	46.790	61.752
Rente-effect waardering embedded derivaten	0	5.132.090
Vrijval Agio Vestialening	42.260	42.035
Totaal	92.174	5.246.350

De geactiveerde rente is in 2023 als gevolg van de afname van het aantal projecten gedaald.

6.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023 €	2022 €
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.390.231	2.165.455
Rente-effect waardering embedded derivaten	46.078	0
Overige rentelasten	32.766	37.349
	2.469.075	2.202.804

De stijging van rentelasten en soortelijke kosten en overige rentelasten is het gevolg van een nieuw afgesloten financiering en het rente effect van de embedded derivaten.

De waardering van de embedded derivaten in 2023 is iets negatiever geworden ten opzichte van 2022 door de gedaalde forward rente (yield curve). De actuele marktrente ligt lager dan de contractrente waarvoor Waardwonen destijds heeft getekend. Omdat de bank bij voorbaat weet dat ze minimaal een rente van 4,60% zal ontvangen, heeft dit contract een negatieve waarde voor Waardwonen.

Rapport inzake jaarrekening 2023

6.16 Belastingen

	2023	2022
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	2.035.837	1.034.031
Latente vennootschapsbelasting	1.898.118	1.774.777
	<u>3.933.955</u>	<u>2.808.808</u>
		<u>2023</u>
		€
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		-61.758.276
Afschrijvingen	-361.271	
Verkoop woningen	369.809	
Fiscale opwaarderingen	253.599	
Afwaardering sloop	-4.796	
Dotatie Herinvesteringsreserve	-834.160	
Commercieel-fiscaal verschil renovatieprojecten en onderhoud	-679.730	
Waardering embedded derivaten	46.078	
Geactiveerde rente nieuwbouw	-14.585	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	54.359.165	
Overige waardeverminderingen	15.226.783	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	472.595	
Tijdelijke verschillen	-1.327	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>68.832.160</u>
Belastbaar bedrag		<u>7.073.884</u>
		<u>2023</u>
		€
Verschuldigde winstbelasting		1.811.462
Te verrekenen via latentie te verrekenen verliezen		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting 2023		1.811.462
Vpb LW Bouw BV		126
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2021		-231.691
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2022		455.940
Verschuldigde winstbelasting		<u>2.035.837</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder andere verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, waardeveranderingen en afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Rapport inzake jaarrekening 2023

Het verloop van de nominale waarden van de latente belastingverplichtingen en -vorderingen in 2023 is als volgt:

	Nominaal 1 januari	Mutatie 2023	Nominaal 31 december	Gemiddelde Looptijd
Embedded derivaten	978.634	5.515	984.149	33 jaar
Afschrijvingspotentieel woningen	1.150.036	-332.501	817.535	28 jaar
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen en rookmelders	1.940.548	-1.879.339	61.209	17 jaar
	4.069.218	-2.206.325	1.862.893	

Het bij de discontering toegepaste percentage netto rente bedraagt 2,06%.

De effectieve belastingdruk over het boekjaar 2023 wordt als volgt berekend:

	Bedrag €	Nominale Vpb-druk 25,8%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat voor belastingen	-61.758.276	15.947.236	25,82%
Opbrengst woningverkoop	-464.351	-119.803	0,19%
Afschrijvingen	-361.271	-93.208	0,15%
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	253.599	65.429	-0,11%
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	15.226.783	3.928.510	-6,36%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	54.359.165	14.024.665	-22,71%
Lasten onderhoud	-679.730	-175.370	0,28%
Afwaardering Sloop	-4.796	-1.237	0,00%
Waardeveranderingen financiële vaste activa	46.078	11.888	-0,02%
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-14.585	-3.763	0,01%
Resultaat deelneming	489	126	0,00%
Correcties fiscale winst	68.361.381	17.637.236	-28,56%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	10.073	2.599	0,00%
Investeringsaftrek	-11.400	-2.941	0,00%
Niet aftrekbare rente (ATD)	472.595	121.930	-0,20%
Extracomptabele correcties	471.268	121.587	-0,20%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2023	7.074.373	1.811.587	-2,93%
Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		224.249	-0,36%
Mutatie latente vennootschapsbelasting 2023		1.898.118	-3,07%
Overige effecten op belastinglast		2.122.367	-3,44%
Totale belastinglast / belastingdruk		3.933.954	-6,37%

Rapport inzake jaarrekening 2023

6.17 Resultaat deelnemingen

	2023	2022
	€	€
Lingewaard Bouw B.V.	2.090	-3.830

Rapport inzake jaarrekening 2023

7 Splitsing DAEB en Niet-DAEB

7.1 Functionele Winst- en verliesrekening 2023 Splitsing DAEB en niet-DAEB

	Ref. H.4	Ref. H.6	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Eliminaties 2023	Totaal 2023	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Eliminaties 2022	Totaal 2022
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	26.019.782	729.669	0	26.749.451	25.765.927	707.284	0	26.473.211
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	809.433	16.443	0	825.876	679.450	9.592	0	689.042
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-792.931	-16.430	0	-809.362	-669.688	-7.686	0	-677.374
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.327.835	-58.054	0	-2.385.889	-2.373.614	-58.322	0	-2.431.936
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-9.680.602	-134.834	0	-9.815.436	-8.974.605	-114.964	0	-9.089.569
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-1.723.326	-44.064	0	-1.767.391	-3.989.151	-41.702	0	-4.030.853
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			12.304.520	492.729	0	12.797.249	10.438.319	494.202	0	10.932.521
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	1.530.831	0	-244.349	1.286.482	2.480.329	24.872	-262.642	2.242.559
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-94.824	0	0	-94.824	-92.833	-2.380	0	-95.213
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-1.077.040	0	244.349	-832.691	-1.835.833	-13.713	262.642	-1.586.904
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			358.967	0	0	358.966	551.663	8.778	0	560.442
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-17.942.919	0	0	-17.942.919	-254.929	9.312	0	-245.617
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	-50.893.588	-1.338.495	0	-52.232.083	43.251.354	779.612	0	44.030.966
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	39.301	0	0	39.301	127.050	0	0	127.050
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			-68.797.206	-1.338.495	0	-70.135.701	43.123.475	788.923	0	43.912.399
Opbrengsten overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten			-1.938.502	-49.182	0	-1.987.685	-1.178.813	-30.226	0	-1.209.039
Kosten omtrent leefbaarheid	4.7.6	6.12	-405.978	-10.316	0	-416.294	-322.219	-8.262	0	-330.481
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.13	92.174	0	0	92.174	5.246.088	262	0	5.246.350
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.14	-2.469.075	0	0	-2.469.075	-2.202.587	-217	0	-2.202.804
Saldo financiële baten en lasten			-2.376.901	0	0	-2.376.901	3.043.501	45	0	3.043.546
Totaal van resultaat voor belastingen			-60.855.101	-905.264	0	-61.760.366	55.655.926	1.253.462	0	56.909.388
Belastingen	4.7.8	6.15	-3.784.196	-149.759	0	-3.933.955	-2.738.588	-70.220	0	-2.808.808
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.16	0	2.090	0	2.090	0	-3.830	0	-3.830
Totaal van resultaat na belastingen			-64.639.297	-1.052.933	0	-65.692.231	52.917.338	1.179.412	0	54.096.750

Rapport inzake jaarrekening 2023

7.2 Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB en niet-DAEB

	Daeb 2023	Niet Daeb 2023	eliminaties 2023	Verslagjaar 2023	Daeb 2022	Niet Daeb 2022	eliminaties 2022	Verslagjaar 2022
1. (A) Operationele activiteiten								
1.1.0 Huurontvangsten	€ 26.146	€ 615	€ -	€ 26.762	€ 25.686	€ 707	€ -	€ 26.392
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	€ 25.056	€ 68	€ -	€ 25.124	€ 24.722	€ -	€ -	€ 24.722
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	€ -	€ 518	€ -	€ 518	€ -	€ 551	€ -	€ 551
1.1.3 Onzelfstandig wooneenheden DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1.4 Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	€ 0	€ 0	€ -	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1.5 Intramuraal DAEB	€ 913	€ -	€ -	€ 913	€ 855	€ -	€ -	€ 855
1.1.6 Intramuraal niet-DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	€ 48	€ -	€ -	€ 48	€ 104	€ -	€ -	€ 104
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	€ 126	€ -	€ -	€ 126	€ -	€ 122	€ -	€ 122
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	€ 4	€ -	€ -	€ 4	€ 4	€ -	€ -	€ 4
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	€ -	€ 29	€ -	€ 29	€ -	€ 34	€ -	€ 34
1.2 Vergoedingen*	€ 744	€ 19	€ -	€ 763	€ 764	€ 20	€ -	€ 784
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten*	€ 43	€ 1	€ -	€ 45	€ 10	€ 0	€ -	€ 10
1.5 Ontvangen interest	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9	€ 0	€ -	€ 10
1.5 a Renteontvangsten (exclusief interne lening)*	€ 0	€ -	€ -	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ -
1.5 b Renteontvangsten interne lening	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo ingaande kasstromen	26.934	635		27.569	26.469	727	0	27.196
1.6 Erfpacht	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.7 Betalingen aan werknemers*	€ 3.391	€ 87	€ -	€ 3.478	€ 3.393	€ 87	€ -	€ 3.480
1.8 Onderhouds uitgaven*	€ 7.357	€ 189	€ -	€ 7.545	€ 6.664	€ 171	€ -	€ 6.835
1.9 Overige bedrijfsuitgaven*	€ 6.777	€ 174	€ -	€ 6.950	€ 5.156	€ 132	€ -	€ 5.288
1.10 Betaalde interest*	€ 2.816	€ -	€ -	€ 2.816	€ 2.189	€ -	€ -	€ 2.189
1.11 a Sector specifieke heffing onafhankelijk van resultaat*	€ 152	€ 1	€ -	€ 153	€ 63	€ 2	€ -	€ 65
1.11 b Verhuurdersheffing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.358	€ -	€ -	€ 2.358
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden*	€ 133	€ 3	€ -	€ 137	€ 103	€ 3	€ -	€ 106
1.13 Vennootschapsbelasting*	€ 1.332	€ 34	€ -	€ 1.366	€ 652	€ 17	€ -	€ 669
Saldo uitgaande kasstromen	21.958	488		22.446	20.578	411	0	20.990
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.976	148		5.123	5.891	316	0	6.206
2. (B) (Des) investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom A DAEB en B. niet DAEB activiteiten								
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 1.557	€ -	€ -	€ 1.557	€ 2.472	€ -	€ -263	€ 2.209
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 25	€ -	€ 25
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.3 A Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.3 B Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.4 A Verkoopontvangsten grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.4 B Verkoopontvangsten grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.5 A (Des) Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.5 B (Des) Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.557	0		1.557	2.472	25	-263	2.234
MVA uitgaande kasstroom A DAEB en B. niet DAEB activiteiten								
2.6 A Nieuwbouw huur	€ 4.395	€ -	€ -	€ 4.395	€ 3.891	€ -	€ -	€ 3.891
2.6 B Nieuwbouw huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.7 A Verbeteruitgaven	€ 6.343	€ -	€ -	€ 6.343	€ 7.132	€ -	€ -	€ 7.132
2.7 B Verbeteruitgaven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 43	€ -	€ 43
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.8 B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	€ 374	€ -	€ -	€ 374	€ -	€ -	€ -	€ -
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 263	€ -263	€ -
2.10 A Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.12 A Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.12 B Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.13 A Aankoop grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.13 B Aankoop grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.14 A Investerings overig	€ 214	€ -	€ -	€ 214	€ -	€ -	€ -	€ -
2.14 B Investerings overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 143	€ -	€ 143
2.15 A Externe kosten bij verkoop	€ 27	€ -	€ -	€ 27	€ -	€ -	€ -	€ -
2.15 B Externe kosten bij verkoop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	11.353	0		11.353	11.024	449	-263	11.209
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.797	0		-9.797	-8.551	-424	0	-8.975

Rapport inzake jaarrekening 2023

	Daeb 2023	Niet Daeb 2023	eliminaties 2023	Verslagjaar 2023	Daeb 2022	Niet Daeb 2022	eliminaties 2022	Verslagjaar 2022
FVA								
2.17.1 Ontvangsten verbindingen	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.17.2 Ontvangsten overig	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.17.3 Ontvangen aflossing interne lening	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.17.4 Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.18.1 Uitgaven verbindingen	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.18.2 Uitgaven overig	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.18.3 Verstrekken interne lening	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0		0	0	0		0
Kasstroom uit (des)investeringen	-9.797	0		-9.797	-8.551	-424		-8.975
3. (C) Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	€ 13.200	€ -		€ 13.200	€ 12.000	€ -		€ 12.000
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -
Uitgaand								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	€ 7.736	€ -		€ 7.736	€ 10.541	€ -		€ 10.541
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -
3.2.5 Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -		€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.464	0		5.464	1.459	0		1.459
4.1 Mutatie liquide middelen	643	148		791	-1.201	-108	0	-1.309
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	€ 0	€ -		€ 0	0			
0 Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 828	€ -56		€ 772	€ 2.029	€ 52	0	2.081
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 1.471	€ 92		€ 1.563	€ 828	€ -56	0	772

Op de met * gemerkte posten is een verdeelsleutel toegepast. Aan niet-DAEB is 2,5% van de totale kasstroom toegerekend.

8 Overige informatie

8.1 Werknemers

Eind 2023 had Waardwonen 44,92 (2022: 41,67) fte in dienst. Gedurende het verslagjaar 2023 had Waardwonen gemiddeld 42,14 fte in dienst (2022:40,96 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Deze medewerkers zijn te verbijzonderen naar de volgende afdelingen:

	2023	2022
	Gemiddeld aantal fte	Gemiddeld aantal fte
Directie	1,00	1,00
Staf	5,56	4,74
Business controller	0,19	0,00
Bedrijfsvoering	7,92	7,40
Vastgoed & Ontwikkeling	12,73	11,89
Personeel & Organisatie	0,00	0,00
Klant en Wonen	14,75	15,94
Totaal	42,14	40,96

8.2 Personeelskosten

	2023	2022
Salarissen	2.633.957	2.434.150
Afkoopsom salarissen	26.267	119.584
Uitzendkrachten	1.021.278	1.188.894
Ontvangen ziekengeld	-175.049	-142.536
Lonen en Salarissen	3.506.454	3.600.092
Sociale lasten	606.151	586.502
Pensioenlasten	333.670	320.312
Totaal	4.446.275	4.506.906

Rapport inzake jaarrekening 2023

De salarissen stegen als gevolg van permanente invulling van opstaande vacatures en verplichte cao stijgingen. Hierdoor zijn de kosten voor uitzendkrachten gering lager. Door aanhoudend ziekteverzuim waren we genooddaakt extra inhuur in te zetten op een aantal primaire processen. Dit is ook zichtbaar door een stijging van het ontvangen ziekengeld. De sociale en pensioenlasten nemen toe door een stijging van het totaal van de salarissen.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2023 €	2022 €
Lasten servicecontracten	11.116	11.267
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.552.195	1.573.361
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.269.856	1.287.172
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	654.936	663.867
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	69.362	70.308
Overige organisatiekosten	720.741	730.569
Leefbaarheid	168.069	170.361
Totaal	4.446.275	4.506.906

8.3 Accountantshonoraria

De werkzaamheden van onze accountant, BDO, hebben betrekking op jaarrekening en dVi. Van deze kosten is in 2023 €48.642 gefactureerd. Het verschil is als nog te ontvangen facturen opgenomen.

	2023 €	2022 €
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Controle van de jaarrekening	98.373	80.304
Andere controlewerkzaamheden	10.043	9.438
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	108.416	89.742

8.4 Gebeurtenissen na balansdatum (RJ 160)

Dit betreffen gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de situatie per balansdatum.

Fusie Waardwonen en WOONstichting Gendt

De bestuurders van beide corporaties hebben eind 2023 besloten het formele fusieproces te starten. De beoogde fusiedatum is vooralsnog 1 januari 2025.

Vooruitlopend hierop is gekozen om de vacatures van de vertrekkende commissarissen eind 2023 en begin 2024 niet in te vullen en tijdelijk te werken met een Raad van Commissarissen bestaande uit 3 leden.

De Raad van Commissarissen van beide corporaties hebben begin 2024 het besluit genomen om de heer E. Cuppen voor te dragen als de beoogd bestuurder van de fusiecorporatie.

Akkoord cao Woondiensten 2024

Rapport inzake jaarrekening 2023

Begin 2024 is een akkoord bereikt voor een nieuwe cao Woondiensten 2024. De financiële gevolgen hiervan zijn geborgd in onze Begroting 2024.

8.5 Wet normering topinkomens (WNT)

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Waardwonen. Het voor Waardwonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 163.000.

Rapport inzake jaarrekening 2023

9 Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	E. Cuppen
Functiegegevens	Directeur / Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1-1-2023 - 31-12-2023
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	137.287
Beloningen betaalbaar op termijn	21.336
<i>Subtotaal</i>	<i>158.623</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	158.623
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	E. Cuppen
Functiegegevens	Directeur / Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01-2022 - 31-12-2022
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.774
Beloningen betaalbaar op termijn	19.161
<i>Subtotaal</i>	<i>144.935</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.000
Bezoldiging	144.935

1b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking. Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

Rapport inzake jaarrekening 2023

1c Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023					
bedragen x € 1	S. Helbig	C.J.M. Oude Boerrigter	H.M.C. Wairata	M. Sotthewes	W. van Olst
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-23-31/12/23	1/1-23-31/12/23	1/1/23-31/12/23	1/1/23-31/12/23	1/1/23-31/12/23
Bezoldiging					
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300	16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040	13.040	13.040
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022					
bedragen x € 1	S. Helbig	C.J.M. Oude Boerrigter	H.M.C. Wairata	M. Sotthewes	W. van Olst
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1/22-31/12/22	1/1/22-31/12/22	1/1/22-31/12/22	1/1/22-31/12/22	1/1/22-31/12/22
Bezoldiging					
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800

1d Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.

Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Voor zover van toepassing worden de reis- en overige zakelijke onkosten van de topfunctionarissen op basis van onderbouwde declaraties vergoed.

Rapport inzake jaarrekening 2023

Huissen, 17 juni 2024

E. Cuppen
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

S. Helbig

M. Sotthewes

W. van Olst

Rapport inzake jaarrekening 2023

10 Overige gegevens

10.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Waardwonen zijn er geen bepalingen over de resultaatbestemming opgenomen.

Rapport inzake jaarrekening 2023

11 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Waardwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Waardwonen te Huissen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waardwonen op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en 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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waardwonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 22. Hierin staat beschreven dat Stichting Waardwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking rondom de beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 25 'vastgoedbeleggingen'. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. 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 moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Waardwonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 9 van het jaarverslag) 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 Waardwonen 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 9 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

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

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

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

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

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

Naleving overige wet- en regelgeving:

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

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

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

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Zwolle, 19 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA
