



JAARVERSLAG 2024



Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
VOORWOORD	3
LEESWIJZER	5
1. HET JAAR 2024 IN VOGELVLUCHT	6
2. VOLDOENDE PASSENDE WONINGEN	10
3. LEEFBARE BUURTEN	16
4. DUURZAAM WONEN	20
5. BETAALBAAR WONEN	22
6. ORGANISATIEONTWIKKELING & DIENSTVERLENING	26
7. FUSIE TUSSEN WAARDWONEN EN WOONSTICHTING GENDT	33
8. DE BLIK VOORUIT: DIT IS WAT WE IN 2025 GAAN DOEN	35
9. FINANCIËN 2024	37
10. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	44

Voorwoord

Met veel trots presenteren wij ons jaarverslag 2024. Een terugblik op een jaar waarin samenwerken, ontmoeten, luisteren en leren centraal stonden.

Dat is erg belangrijk in een tijd waarin we met veel uitdagingen te maken hebben. Denk aan een tekort aan woningen, bouwlocaties, krapte op de arbeidsmarkt en stijgende bouwkosten. Daarnaast hebben we te maken met politieke verschuivingen, spanningen in de wereld en klimaatveranderingen. Daarom is het juist nu belangrijk om in gesprek te blijven, naar elkaar te luisteren en met elkaar samen te werken.

Samen uitdagingen beetpakken

We zijn afgelopen jaar blijven werken aan het versterken van onze relaties. De focus lag op het creëren van betekenisvolle ontmoetingen met onze huurders, omwonenden, collega's en maatschappelijke partners. We hebben bijvoorbeeld intensief samengewerkt aan nieuwe initiatieven, zoals de woningbouwlocatie in Haalderen. Om zo meer mensen een fijn thuis te kunnen bieden.

In lijn met ons ondernemingsplan hebben we meer sociale activiteiten georganiseerd om te zorgen voor verbinding tussen ons en huurders, maar ook tussen huurders onderling. Voorbeelden zijn opleverfeestjes bij nieuwbouw, opruimacties en het realiseren van ontmoetingsplekken in de wijk. Zo is bijvoorbeeld het Mariaplein in Haalderen heringericht en zijn we met diverse gemeenschappelijke tuinen aan de slag gegaan.

Een andere uitdaging dit jaar was het verbeteren van de brandveiligheid in appartementengebouwen. Samen met de brandweer keken we naar wat wel en niet veilig is. Een project dat het in de gebouwen misschien iets minder gezellig maakt, maar wel veiliger. In 2025 gaan we hier mee verder.

Aan de slag met de uitkomsten van de visitatie

In 2023 zijn wij gevisiteerd. We kregen in de open dialoog 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 dat voor komend jaar op de planning staat.

Voorbereiden fusie met WOONstichting Gendt

De samenwerking met WOONstichting Gendt verdient bijzondere aandacht. Met deze collega corporatie werken we 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. In 2023 concludeerde onafhankelijk adviesbureau Atrivé al dat een fusie een grote meerwaarde heeft voor huurders en woningzoekenden.

Daarom is in 2024 het formele fusieproces gestart. Dit betekende veel overleg met huurdersorganisaties, medewerkers en de nodige officiële stappen. In augustus gaven de huurdersorganisaties groen licht voor de fusie, waarna de daadwerkelijke voorbereiding van de fusie kon starten. Een spannende en drukke periode, maar ook eentje waar ik nu (januari 2025) met tevredenheid op terugkijk.

Samenwerking in de regio

Daarnaast zijn we ook enthousiast over andere samenwerkingsverbanden met woningcorporaties in de regio. Denk bijvoorbeeld aan onze deelname aan Woonkr8 en de oprichting van het Platform Oostbetuwse Corporaties (POC).

Huurbevriezing

Naast interne ontwikkelingen werd de organisatie in het eerste half jaar van 2025 ook sterk beïnvloed door externe en vooral politieke ontwikkelingen. De gemaakte nationale prestatieafspraken in december 2024 stonden op losse stoeven door een nieuw hoofdlijnenakkoord waarin ook een huurberiezing voor twee jaar was afgesproken. In financiële zin veroorzaakt deze huurbevriezing voor Waardwonen een daling van de kasstroom met € 47 miljoen in de komende 15 jaar. We zagen daarbij wel mogelijkheden om bij te sturen in onze uitgaven. Door de val in van het kabinet begin juni 2025 is de huurbevriezing inmiddels van tafel. Zowel de sector, maar ook wij, zijn hierdoor helaas wel weer even op scherp gezet over de kwetsbaarheid van landelijke afspraken.

Dank aan huurders, huurdersorganisaties en medewerkers

Graag wil ik op deze plek onze huurders, én in het bijzonder de 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.

Daarnaast wil ik alle medewerkers bedanken voor hun bijdrage dit jaar en in het bijzonder aan de bijdrage voor de totstandkoming van de fusie met WOONstichting Gendt.

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 2024. Maar wat sprong er in 2024 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 2024 deden.

Organisatieontwikkeling, dienstverlening en fusie 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 proces richting een *Fusie tussen Waardwonen en WOONstichting Gendt*.

De blik vooruit naar 2025

Het jaar 2024 en alles wat er in dat jaar is gebeurd en is gedaan, heeft invloed op de richting die we in 2025 op gaan. Het jaarplan 2025 hebben we samengevat. Dit leest 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 2024 in vogelvlucht

Dit jaarverslag is een uitgebreide terugblik op het jaar 2024. Maar wat sprong er in 2024 nu echt uit?

Dat ziet u in één oogopslag in deze tijdlijn, waarin we de bijzonderste momenten in beeld brengen.

HET JAAR IN VOGELVLUCHT

Kijkmiddag 9 woningen Driegaarden in Huissen

Eind januari konden de huurders voor het eerst een kijkje nemen in hun nieuwe woning aan de Dokter Leo van der Laanstraat. Het moment om de maten voor gordijnen en vloerbedekking op te meten. Zo konden ze meteen aan de slag na de sleuteloverdracht in maart.

Aan de slag met nieuwbouw in Bemmel en Doornenburg

In maart sloten we twee contracten met aannemers voor nieuwe bouwplannen. Zo breiden we het aantal huurwoningen in Lingewaard uit. Hard nodig: want veel huurders zoeken een woning.

- **22 appartementen in Doornenburg** - Deze woningen zijn geschikt voor één of twee personen. Hier komen zowel jongeren, senioren als kleine huishoudens te wonen. Zo creëren we een mooie mix van bewoners.
- **Verbetering Molukse wijk in Bemmel** - Hier gaan we 32 woningen slopen en bouwen we 40 woningen terug. Er komen eengezinswoningen, beneden- en bovenwoningen en levensloopgeschikte woningen.

Opruimdag in Doornenburg

Met onze Inbus en grote afvalcontainers stonden we in de Langeweerdstraat / Slangenburgerstraat. Bewoners konden daarin hun tuinafval en grofvuil kwijt. Onze medewerkers hielpen een handje mee. In de bus stond de koffie te pruttelen. Daar kon iedereen even bijtanken en bijpraten. Na het harde werk was er soep met brood.

Aanleg biodiverse tuin

Bij appartementengebouw de Symphonie in Millingen aan de Rijn legden we een bio-diverse tuin aan. Eerst was er heel veel gras. Samen met bewoners en een hoveniersbedrijf gingen we aan de slag om het mooier én duurzamer te maken.

Nu is er een fijn terras met uitzicht op een tuin met een tuin met verschillende bloemen. We hebben meteen de opvang van regenwater verbeterd.

Een bos bloemen voor 50 jaar huren

We bezorgden bij alle huurders die al 50 jaar of langer dezelfde woning van ons huren een bos bloemen! Want zo'n mijlpaal mag gevierd worden.

Elkaar ontmoeten in de Brahmsstraat in Millingen aan de Rijn

Elkaar ontmoeten, leren kennen en dingen samen doen helpt in de leefbaarheid in een wijk of straat. We zijn op bezoek gegaan in de Brahmsstraat in Millingen aan de Rijn. Samen met de opbouwwerkers van Forte Welzijn organiseerden we een lunch voor de bewoners. Volgend jaar organiseren we meer activiteiten om het wonen prettiger te maken in onze kernen.

JANUARI



FEBRUARI

MAART



APRIL



MEI



JUNI



JULI



AUGUSTUS



SEPTEMBER



OKTOBER



NOVEMBER



DECEMBER



Samenwerken aan een mooi Mariaplein in Haalderen

In 2023 leverden we aan het Mariaplein in Haalderen een mooi nieuw appartementengebouw op. Het plein moest nog ingericht worden. Haalderen Leeft zette zich samen met de gemeente en Waardwonen in voor een nieuw jasje. Eentje waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. De werkzaamheden begonnen in februari en in april werd de nieuwe inrichting feestelijk geopend.

Start sloop Klappenburg in Bemmel

Door de sloop van 18 woningen maakten we ruimte voor de nieuwbouw van 26 woningen. Er komen straks acht levensloopbestendige woningen en 18 boven/benedenwoningen terug. Eerder renoveerden we al 25 woningen in de wijk.

Huurders kregen sleutels van Componistenhof in Millingen aan de Rijn

Feest in Millingen aan de Rijn! Appartementengebouw de Componistenhof is klaar. De huurders van maar liefst 26 appartementen kregen de sleutel.

Alle huurders zijn 55 jaar of ouder. De woningen zijn verhuurd aan senioren uit Millingen aan de Rijn. Door deze verhuizingen kwamen er eengezinswoningen vrij voor nieuwe huurders.

Steun voor fusie van huurdersorganisaties

De drie huurdersorganisaties (Huurdersvereniging Gendt, Huurdersbelang Lingewaard en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn) hielden leden- en achterbanraaplegingen over de fusie tussen Waardwonen en WOONstichting Gendt.

Voor ons stond vertrouwen en samenwerking met de huurders(organisatie) centraal. We hebben samen goede afspraken gemaakt.

De officiële instemming met de fusie volgde in september.

Gratis violen op de Dag van de duurzaamheid

Tijdens de dag van de duurzaamheid besteden we elk jaar extra aandacht aan duurzaamheid. Dit jaar hielpen we de huurders hun tuin groen(er) in te richten. Bewoners konden in elke kern violen ophalen.

RvC tekent goedkeuringsbesluit voor de fusie

De laatste stap richting de fusie is gezet: de Raad van Commissarissen tekende het goedkeuringsbesluit. En daarmee is het op 1 januari 2025 officieel zover: Waardwonen en WOONstichting Gendt vormen dan samen één organisatie onder de naam Waardwonen.

Samen staan we sterker en kunnen we nog meer betekenen voor onze huurders en de regio.

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.

Daarom hebben we (samen met WOONstichting Gendt) de portefeuillestrategie vernieuwd. Daarin staat welke ontwikkelingen we zien in de buitenwereld, wat wij willen met ons vastgoed én wat we gaan doen (zoals nieuwbouw en verbeteren bestaand bezit).



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. Zo zijn er in 2024 zijn bij proefprojecten warmtepompen geplaatst in bestaand bezit. Ook in 2025 plaatsen wij 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 hoe we de energiekosten door verduurzaming kunnen beperken. Huurders van een woning met een slecht energielabel kregen geen huuraanpassing.

Welke uitdagingen kwamen we tegen?

In 2024 speelde er van alles in de wereld maar ook dichterbij huis. Ontwikkelingen die invloed hebben op ons werk én waar we zoveel mogelijk op inspelen. Denk aan:

- een tekort aan betaalbare woningen;
- groeiende doelgroep en bijzondere doelgroepen (meer één- en tweepersoonshuishoudens);
- het huisvesten van statushouders op een al krappe markt;
- de Nationale Prestatie Afspraken;
- een nieuw kabinet met andere politieke keuzes;
- fusie, samenwerking en solidariteit in onze sector;
- stijgende bouwkosten;
- veiligheidsrisico's, zowel maatschappelijk als digitaal.

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.



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 zijn we uitgenodigd om met andere zorginstellingen en welzijnspartners na te denken over de woonzorgvisie. In deze woonzorgvisie geeft de gemeente de koers aan voor de komende tijd als het gaat over langer zelfstandig wonen en wat daarbij nodig is. Het gaat dan niet alleen over het wonen maar ook over welzijn en voorzieningen.

Omdat de vraag naar woningen waar ook zorg geleverd wordt blijft toenemen, ontstaat er nog meer spanning op de markt. Dit zorgt ervoor dat er heldere keuzes gemaakt moeten worden in de woonzorgvisie van de gemeente Lingewaard maar ook in ons beleid.

Zo kiezen we er in de portefeuillestrategie onder andere voor dat we wel woningen willen bouwen en verhuren aan zorginstellingen, maar dat we niet specifiek zorgvastgoed ontwikkelen. We willen met zorgpartijen kijken hoe we het bestaande bezit geschikter kunnen maken voor de doelgroepen.

Opstapregeling

In de gemeente Lingewaard werken we met de opstapregeling. Jongeren en volwassenen die een stap kunnen en willen maken van beschermd wonen naar zelfstandig wonen, krijgen via deze regeling hulp. Met de Opstapregeling krijgt een inwoner voorrang op een zelfstandige huurwoning. De voorwaarden zijn is wel dat die persoon hulp krijgt bij het (weer) zelfstandig wonen en dat deze persoon een band heeft met de gemeente Lingewaard, zodat de persoon een eigen netwerk kan bouwen. Zo kan deze persoon weer werken en meedoen in de maatschappij.

Om in aanmerking te komen voor de opstapregeling is er een strenge intake en beoordelingscommissie waar Waardwonen ook aan deelneemt. De gemeente coördineert deze. In 2024 hebben we de procedure van de intake en de coördinatie met alle betrokken partijen geëvalueerd. Alle partijen waren het erover eens dat de opstapregeling in een behoefte voldoet en dat we ook in het proces de eerder afgesproken criteria en werkwijze moeten aanhouden.

Er zijn in 2024 in totaal acht gesprekken geweest met mogelijke kandidaten. Hierbij waren een WMO medewerker van de gemeente, beide corporaties en de zorgpartij aanwezig.

Twee kandidaten hebben een woning in Huissen toegewezen gekregen. Een kandidaat een woning in Gendt. En voor twee kandidaten zijn wij er niet in geslaagd om in 2024 een geschikte woning te vinden.

Doorstroombeleid

Als oudere bewoners vanuit eengezinswoningen verhuizen naar levensloopgeschikte woningen komt er een verhuisketen op gang. De eengezinswoning kan namelijk worden verhuurd aan jongere

bewoners. Deze nieuwe jongere bewoners laten mogelijk een starters- of jongerenwoning achter. Deze woning kan vervolgens aan een starter worden verhuurd.

Om deze verhuisketen op gang te helpen werkt Waardwonen samen met wooncoaches. De wooncoach helpt oudere bewoners om naar een andere (passende) woning te verhuizen.

In Berg en Dal is de wooncoach van de provincie alleen in 2025 nog actief. Met gemeente Berg en Dal is afgesproken dat de verhuiskostenvergoeding voor doorstromers, zoals die eerder door de provincie werd gegeven, door te zetten. Met de gemeenten Berg en Dal en Heumen en woningcorporatie Oosterpoort maken we in 2025 vervolgspraken over hoe we blijven inzetten op doorstroming.

De samenwerking met de wooncoach in de gemeente Lingewaard is verlengd tot 2028. Met de gemeente Lingewaard zijn nog geen afspraken gemaakt over de continuering van de verhuiskostenvergoeding voor doorstromers.

Wooncoach Lingewaard

In 2024 zijn er door de wooncoach 106 huisbezoeken bij huurders van Waardwonen gedaan. Dit heeft geleid tot 19 verhuizingen naar een andere (levensloopgeschikte) woning.

Verhuiscoach Millingen aan de Rijn

In 2024 zijn er door de verhuiscoach 25 woonadviezen gegeven aan onze huurders in Millingen aan de Rijn. Dit heeft geleid tot 9 verhuizingen naar een andere (levensloopgeschikte) woning.

Woningdelen

Woningdelen is een oplossing die ook kan bijdragen aan het vergroten van de woningvoorraad. Er zijn diverse vormen van woningdelen. Door collega corporaties in de regio is daar al ervaring mee opgedaan. Waardwonen heeft besloten ook te gaan starten met een pilot woningdelen. In 2024 is de voorbereiding van de pilot gedaan, zodat begin 2025 drie bewoners samen een woning in Huissen kunnen gaan huren.

Ontwikkeling woningvoorraad

Naast zorgen dat huurders in passende woningen komen te wonen, zijn er ook simpelweg méér en andere woningen nodig.

Soort verhuureenheid	Aantal 2024	
Woningen/woongebouwen	3.818	
<i>Eengezinswoningen</i>		2.836
<i>Appartementen</i>		982
Overige	218	
<i>Zorgvastgoed</i>		107
<i>Garages</i>		105
<i>Maatschappelijke ruimtes</i>		1
<i>Commerciële ruimtes</i>		5
Totaal	4.036	

Wijzigingen in ons bezit in 2024

Dit verslagjaar steeg ons totaal aantal woningen met 42. Dit komt door:

- het opleveren van 9 woningen project Driegaarden fase 1 in Huissen;
- het opleveren van 26 appartementen 'De Componistenhof' in Millingen aan de Rijn;
- het opleveren van 8 woningen project Klappenburg in Bemmelen;
- de verkoop van 2 woningen;
- de terugkoop van 2 woningen (1 Koopgarant en 1 voor de beoogde herstructurering in een project in Millingen aan de Rijn). Een teruggekochte woning is met de bestemming verkoop onder de voorraad opgenomen.

Portefeuillestrategie

In oktober 2024 is, samen met WOONstichting Gendt, onze vernieuwde portefeuillestrategie vastgesteld. We kijken hierin naar de periode van 2025 tot en met 2034. De strategie is gebaseerd op het in 2023 geactualiseerde (regionale) woonbehoeftesonderzoek, de Woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen en gesprekken met onze huurdersorganisaties, managementteams en interne klankbordgroep.

We zien dat het aantal woningzoekende huishoudens stijgt en de omvang van huishoudens kleiner wordt. De focus voor de komende jaren ligt vooral op huisvesting voor de 1-2 persoon huishoudens. Deze woningen moeten passend zijn voor meerdere doelgroepen en verspreid liggen over al onze kernen. We zien dat ons huidige bezit juist voor een groot deel bestaat uit woningen geschikt voor grotere huishoudens. Duidelijk is dat er behoefte is aan meer differentiatie in ons bezit. Daar zetten we ons in 2025 (en verder) voor in.

Nieuwbouw en herstructurering

Componistenhof in Millingen aan de Rijn

Het project is, na een prettig verlopen realisatiefase, door Giesbers bouw en ontwikkeling op 12 juni 2024 aan ons opgeleverd. Een dag later kregen de huurders de sleutel. Het zijn 26 driekamerappartementen die allemaal zijn gelabeld voor ons doorstroombeleid 'van Groot naar Beter'.

Bij dit complex is een afgescheiden scootmobielberging gerealiseerd.

Driegaarden fase 1 in Huissen

In dit plan hebben wij van projectontwikkelaar VanWonen negen tussenwoningen turnkey aangekocht. Deze grondgebonden eengezinswoningen liggen in een royaal opgezette nieuwbouwwijk en zijn in maart 2024 aan ons opgeleverd.

Het zijn de eerste woningen die wij nu verhuren met een smallere beukmaat dan we gewend zijn. Deze woningen hebben twee ruime slaapkamers en een grote toegankelijke zolder. Deze woningen voldoen daarmee aan de groeiende behoefte aan compacte eengezinswoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

Herstructurering Klappenburg in Bemmelen

De vergunning voor de bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning zijn in april 2024 definitief onherroepelijk geworden. Direct aansluitend is door Kuiper Bouw Arnhem gestart met het sloopwerk van 18 bestaande woningen. De uitvoering van de nieuwbouw verloopt zeer voorspoedig. De 8 levensloopbestendige woningen in de Meidoornstraat leverden we in december 2024 op. De prognose voor de oplevering van de 18 beneden- en bovenwoningen is april 2025.

Molukse Wijk in Bemmelen

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

De plannen kwamen tot stand in overleg met de bewonersvertegenwoordiging. We hebben hierop ruimschoots de benodigde 70% draagvlak van de huurders gekregen. De uitvoering van de gemaakte plannen is helaas nog niet gestart.

Bijna alle huurders zijn inmiddels (al dan niet tijdelijk) verhuisd uit de wijk zodat kan worden gestart met de sloop. Een klein aantal huurders is het niet eens met de passend toewijzingsregels voor nieuwe bewoners en wil daarom de huuropzegging niet accepteren. Ondanks diverse gesprekken is geen overeenstemming bereikt waardoor nu een gerechtelijke procedure is gestart om de huurovereenkomsten te beëindigen.

Met de gemeente Lingewaard wordt de laatste hand gelegd aan het inrichtingsplan voor de (toekomstige) openbare ruimte. Hiervoor sluiten we begin 2025 een overeenkomst.

Nadat de procedures zijn afgerond en alle bewoners zijn vertrokken kunnen we starten met de (voorbereiding van) de sloop. Aansluitend start direct met de bouw van de 40 nieuwe woningen.

Onderzoek Heerbaan en omgeving in Millingen aan de Rijn

In Millingen aan de Rijn hebben we ruim 70 woningen in bezit in het gebied Heerbaan, Burgemeester Reijmersstraat, Karel Doormanstraat en Ruijsdaelstraat. Deze woningen zijn gebouwd in de wederopbouwperiode (jaren vijftig en zestig) en zijn toe aan verbetering. In 2024 zijn alle bewoners bevraagd over hun eigen woning, de wijk en de wensen voor de toekomst. Ruim 80% van de bewoners heeft gereageerd en is persoonlijk geïnterviewd.

Aansluitend zijn de woningen technisch onderzocht en is onderzoek gestart naar de toekomst van het gebied. We kijken naar zowel renovatie als sloop/nieuwbouw met verdichting en differentiatie.

Samen met de gemeente bekijken we het openbare gebied inclusief de positie van stoepen en wegen. Met de woningeigenaren in het gebied is afstemming geweest zodat de toekomstige plannen goed inpasbaar zijn bij zowel renovatie als sloop/nieuwbouw.

Het onderzoek ronden we naar verwachting in 2025 af, zodat de planrichtingen kunnen worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig- en renovatieplan. Deze uitkomsten bespreken we met de bewoners en andere betrokken partijen zoals de gemeente en omwonenden.

Daarbij kijken we natuurlijk naar wat financieel en technisch haalbaar is. We verwachten dat we de plannen uitvoeren tussen 2026 en 2030.

Blauwe Hoek in Doornenburg

Aan de zuidzijde van Doornenburg wordt een nieuwbouwproject gerealiseerd met diverse koop- en huurwoningen. Waardwonen koopt een appartementencomplex bestaande uit 22 woningen bestemd voor 1 en 2 persoon huishoudens. De bouw is in april 2024 gestart en de oplevering aan onze huurders zal nog voor de zomer van 2025 plaats vinden.

Margietstraat in Millingen aan de Rijn

Aan de Prinses Margrietstraat in Millingen aan de Rijn komen acht verplaatsbare woningen te staan. Deze woningen zijn gelijk aan de woningen die we eerder in Klein Baal in Haalderen hebben neergezet. De woningen zijn bedoeld voor starters. In 2024 zijn ons voormalige kantoor en bijbehorende werkplaats gesloopt en zijn de voorbereidingen getroffen om begin 2025 de woningen te plaatsen. We willen ze voor de zomer 2025 verhuren.

Sallandsgoed in Haalderen

In 2024 zijn mooie stappen gezet in de eerste en tweede fase van dit project. Alle woningen komen er nu permanent te staan in plaats van tijdelijk. We gaan de grond waarop de woningen staan kopen.

De omgevingsvergunning voor woningen van de eerste fase is eind december verleend en dus onherroepelijk. Dit gaat om 49 woningen.

Voor de tweede fase heeft een heroriëntatie plaatsgevonden waarvan de uitkomst is dat we hier nog 22 woningen gaan bouwen waarmee we in totaal op ongeveer 70 woningen komen.

Verbouw en verkoop

Verbouwing De Hofstede in Bemmelen

In appartementengebouw De Hofstede aan de Hoefslag in Bemmelen zat op de begane grond een dagbesteding van de Driestroom. Inmiddels staat dit gedeelte 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.

De aanbesteding is inmiddels geweest en de vergunningen zijn bijna rond. We verwachten in het voorjaar 2025 te starten met de verbouwing.

Groot onderhoud en energetische verbeteringen Schoof, Zolder en Deel in Huissen

In 2024 is de initiatiefnotitie goedgekeurd om groot onderhoud uit voeren en energetische verbeteringen aan te brengen aan 41 woningen aan de Schoof, Zolder en Deel te Huissen. We hebben hier de bewoners over geïnformeerd.

Aangezien tussen deze woningen ook zes koopwoningen zitten hebben we de eigenaren geïnformeerd over onze plannen. We bieden deze eigenaren de mogelijkheid om mee te doen met het plan. De communicatie en financiële afhandeling verloopt rechtstreeks via de aannemer.

De haalbaarheidsnotitie behandelen we in 2025. De uitvoering staat gepland in het derde kwartaal van 2025.

Woning verkoop

In 2024 hebben we 2 woningen verkocht. Daarnaast hebben we 1 koopgarantwoning teruggekocht.

Deze verkopen we in 2025. Er is een woning aangekocht in Millingen aan de Rijn vanwege de herstructurering van het gebied bij de Heerbaan en omgeving.

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

We werken aan diverse buurten en wijken. Door huurders met verschillende inkomens, leeftijden en leefsituaties samen te brengen in een wijk. Deze diversiteit zorgt voor leefbare wijken. We sturen hierop door de voorwaarden waarmee we de woning adverteren. Zo kregen in 2024 onder andere 15 huurders met een hoger inkomen, boven de doelgroepgrens, een woning.

We houden ook rekening met de draagkracht en diversiteit in de wijk bij het toewijzen van bijzondere doelgroepen. Voor het huisvesten van statushouders en uitstromers uit beschermd wonen kijken we per woning of dit passend is in de buurt.

Ontmoeting bevorderen

In 2024 organiseerden we diverse momenten om kennis te maken met onze bewoners, informatie op te halen, maar zeker ook om ontmoeting tussen bewoners te stimuleren. We hebben geïnvesteerd in het onderhouden van de band met de contactpersonen van de complexen.

We organiseerden een ontmoetingsdag in Angeren en koffieochtenden in de Blauwe hoek (Merlijn) en Maartenshof in Doornenburg. In de Langeweerdstraat/Slangenburgstraat in Doornenburg en de Schaapsdam in Huissen is er een opruimdag geweest. De oplevering van de nieuwe tuin bij de Nieuwe Geer in Haalderen is gevierd onder het genot van iets lekkers.

Deze acties bracht bewoners in beweging en contact met elkaar. Bewoners zijn in het begin nog wat terughoudend maar waarderen het zeker dat we deze initiatieven nemen.

In de Brahmstraat in Millingen is een leefbaarheidslunch georganiseerd voor alle bewoners. Als vervolg hierop plannen we in 2025 kennismakingsgesprekken met de nieuwe bewoners in dit complex.

Burendag organiseerden we dit jaar samen met SWL en Vluchtelingenwerk. Op drie verschillende plekken in onze kernen hebben we met buurtbewoners gesprekken gevoerd over het wonen en hebben zij elkaar met een hapje en drankje ontmoet.

Onze Inbus is bij al deze acties gebruikt, we zijn hiermee goed herkenbaar en het is een mooi ontmoetingspunt bij dit soort activiteiten.

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 aanspreekbaar, 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, starten wij projecten of doen wij mee met initiatieven om de leefbaarheid te verbeteren.

Naast relaties met professionele organisaties vinden we de verbinding met onze betrokken huurders in appartementengebouwen erg belangrijk. We hebben deze huurders bedankt voor hun inzet met een attentie die we persoonlijk hebben afgegeven. Een mooi contactmoment om te horen wat er leeft en 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 (samen) oppakken.

Om op deze manier met elkaar te kunnen sparren is een convenant afgesproken. Voor het verbeteren van de samenwerking is een teambuildingsdag georganiseerd. Daar hebben we elkaar (beter) leren kennen en gekeken hoe we nog meer samen uit het LZVN kunnen halen.

Regieteam, sociaal team en wijk GGD Berg en Dal

In 2024 hebben we het regieteam meer geactiveerd. Gelet op de casussen die er zijn is er samen met woningstichting Oosterpoort en met de gemeente opnieuw gekeken naar de meerwaarde van het werken met een regieteam. Vervolgens zijn alle partijen uitgenodigd en heeft er een uitwisseling plaats gevonden met het LZVN uit de gemeente Lingewaard.

De intentie is nu uitgesproken dat we ook hier een samenwerkingsconvenant opstellen met alle betrokken partijen en dat we weer samen de aanpak van casussen bespreken.

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 naast onze huurders ook aan omwonenden en mogelijke andere woningeigenaren. 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

Bij verschillende projecten hebben wij overleg met bewoners en betrekken we hen bij de besluitvorming of de totstandkoming van projecten.

Het kan dan gaan om projecten zoals het verbeteren van de leefomgeving of bij het aanleggen van een biodiverse tuin zoals in de Ravelstraat in Millingen aan de Rijn. Hier is het uiteindelijke plan tot stand gekomen door in gesprek te gaan met bewoners.

Ook bij projecten waar we keuzes maken rondom sloop/nieuwbouw en renovatie hebben we veelvuldig contact met bewoners en organiseren we bewonersgroepen. Met deze bewonersgroepen bespreken we de voortgang, de communicatie en daar waar mogelijk de nieuwe invulling van het te ontwikkelen gebied.

Zo hebben we regelmatig contact met de bewonersgroep van het project Heerbaan en omgeving in Millingen aan de Rijn.

Over de nieuwbouw en de manier van het toewijzen van de woningen in de Molukse wijk in Bommel hebben wij regelmatig contact gehad met de Molukse Wijkraad.

Wijkvisies geactualiseerd

In 2024 is de wijkvisie van Haalderen geactualiseerd en vastgesteld. Daarnaast is de wijkvisie van Bommel uitgewerkt. Voor beide wijkvisies is een analyse gemaakt, zijn wijkshouwen gehouden en zijn gesprekken met belanghebbenden gevoerd. Daaruit zijn acties naar voren gekomen die we de komende tijd uitvoeren om de leefbaarheid te verbeteren.

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 het versturen van e-mails en brieven. We hebben veel zaken samen met politie, gemeente, de buitengewoon opsporingsambtenaar en/of zorginstellingen opgepakt.

Doordat wij in 2024 gewerkt hebben aan onze relatie in het netwerk, hebben wij een aantal langdurige, zware overlastzaken opgelost met het netwerk. In 2024 waren dit in totaal 331 casussen en hebben we aan het eind van het jaar 24 casussen in behandeling.

Buurtbemiddeling

Via Buurtbemiddeling kunnen burens met een verschil van mening of conflict dit samen oplossen onder begeleiding van buurtbemiddelaars. We zetten Buurtbemiddeling alleen in bij lichte overlast.

Buurtbemiddeling is een organisatie die bemiddelaars opleidt, maatwerk levert en werkt met een persoonlijke aanpak waarbij het in gesprek gaan met elkaar centraal staat.

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 de coördinator van buurtbemiddeling hebben kennism gemaakt en samen het proces aangescherpt. Daardoor kunnen we beter de zaken doorzetten naar Buurtbemiddeling en afspraken maken met de huurders.

Woonfraude

In het jaar 2024 zijn er in totaal acht zaken van woonfraude opgelost. Het gaat dan om verschillende vormen van woonfraude zoals:

- het illegaal onderverhuren van woningen;
- het verhandelen of produceren van drugs in een woning;
- het niet op de juiste wijze bewonen van een woning.

Aan het einde van 2024 hebben wij nog acht meldingen in behandeling.

Brandveiligheid

Naar aanleiding van de aangescherpte regelgeving per 1 juli 2024 over brandveiligheid in woongebouwen zijn wij aan de slag gegaan. Zo hebben wij regelmatig overleg met de medewerkers risicobeheersing van VGGM en VGGZ (Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden en Zuid) en met verantwoordelijke beleidsmedewerkers van beide gemeente om een plan van aanpak op te stellen voor onze complexen.

In het kort komt het erop neer dat wij ervoor moeten zorgen dat alle vluchtwegen in onze complexen vrij zijn van obstakels en brandbare spullen, om zo een veilige vluchtweg te bieden bij calamiteiten. En er ruimte is voor de hulpdiensten.

We komen veel scootmobielen tegen die nu nog op willekeurige plekken staan en daarmee een gevaar vormen voor de brandveiligheid. We zijn in 2024 begonnen met het in kaart brengen van het aantal scootmobielen en van de stallingsmogelijkheden in onze complexen. Voor de complexen in Millingen aan de Rijn zijn rapporten opgevraagd voor het faciliteren van een geschikte stalling.

Eind 2024 hebben we alle huurders in complexen geïnformeerd over de aangescherpte regelgeving op het gebied van brandveiligheid. Hiermee is het voor de bewoners duidelijk dat de vluchtwegen in complexen vrij moeten zijn van obstakels en brandbare spullen.

We gaan in 2025 verder met het juist stallen van vervoersmiddelen, het vrij maken van vluchtwegen en het op de juiste wijze inrichten van de algemene ruimtes. Hierbij gaan we ook in gesprek met bewoners zodat er draagvlak ontstaat en we met elkaar kunnen bespreken wat er nog wel mogelijk is.

4. Duurzaam wonen

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

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 en door grotere herstructureringsprojecten.

Verduurzaming woningen met slechte energielabels

We zijn in 2019 gestart met het energetisch verbeteren van circa 1800 woningen die nog geen A of B energielabel hebben. In 2024 hebben we 31 woningen aangepakt waarbij met name het accent op het isoleren van de woning lag.

In totaal zijn nu 1630 van de circa 1800 woningen in dit project klaar. In 2025 worden nog eens 89 woningen energetisch verbeterd.

Bij 55 woningen hebben we kleine maatregelen uitgevoerd om de woning energiezuiniger te maken. Het gaat hier om maatregelen zoals het aanbrengen van radiatorfolie en brievenbusborstels. We voeren bij deze woningen nog geen grotere verbeteringen uit die zorgen voor een ander energielabel omdat we op korte termijn willen onderzoeken of we deze woningen behouden of dat we deze locatie willen gebruiken voor herontwikkeling. Daarnaast is de verduurzaming van 27 woningen uitgesteld totdat de dakbedekking van het gebouw vervangen is door de vereniging van eigenaren.

In Huissen gaan we 41 woningen aan de Schoof, Zolder en Deel verbeteren. Deze woningen hebben een slecht energielabel. Voor het project is dit jaar 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 2025.

Warmtenet Zilverkamp Huissen

Gemeente Lingewaard, de coöperatie Duurzaam Zilverkamp en wij werkten samen om de wijk Zilverkamp in Huissen duurzaam te verwarmen met lokale bronnen. In 2024 heeft de gemeente Lingewaard de regie hiervan weer naar zichzelf toegetrokken. We blijven wel betrokken bij het project en nemen deel aan wijk bijeenkomsten om onze huurders te informeren over de voortgang.

Uiteindelijk beoordelen we of we willen aansluiten op het warmtenet. Onze belangrijkste pijlers zijn, duurzaamheid, betrouwbaarheid en betaalbaarheid voor ons en de huurders.

Proefprojecten alternatieve energie en energieopslag

We hebben in 2024 een proefproject afgerond voor het aardgasvrij maken van woningen. We voeren deze projecten uit om van te leren.

Hoogtemperatuur warmtepompen in combinatie met PV-zonnepanelen

In de Wilhelminastraat in Huissen hebben we in 2023 tien 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.

Vanwege dit succes hebben we besloten om de pilot uit te breiden naar de overige 20 woningen. In 2024 zijn 10 woningen aangepakt en de overige 10 woningen worden in 2025 aangepakt.

Circulair bouwen en onderhouden

In het project aan de Sallandstraat in Haalderen kiezen we voor woningen die verplaatsbaar zijn. Bij 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 2024 bij alle projecten deze biobased verf toegepast.

Circulaire keukens

In 2024 hebben we voor de eerste keer ervaring opgedaan met het plaatsen van circulaire keukens. Het gaat dan om keukens die in plaats van de gebruikelijke 20 jaar, 60 jaar meegaan en ze zijn gemaakt van hernieuwbare grondstoffen. We hebben bij vijf mutatiewoningen deze keukens geplaatst en bij de 26 woningen in het nieuwbouwcomplex De Componistenhof in Millingen aan de Rijn.

CO₂ prestatieladder

We werken continu aan onze eigen CO₂-reductie. In 2024 is het certificaat (de CO₂ prestatieladder) op niveau 3 verlengd. In 2025 stellen we nieuwe ambities vast voor ons bezit en organisatie.

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
	<i>Kwaliteits-Kortings grens</i> < € 454,47	<i>Lage aftoppings grens</i> € 454,47 - € 650,43	<i>Hoge aftoppings grens</i> € 650,43 - € 697,07	<i>Liberalisatie grens</i> € 697,07 - € 879,66	<i>Duur</i> > € 879,66	
31-12-2023	414	2.832	348	130	52	3.776
31-12-2024	298	2.758	473	236	53	3.818

Prijspeil 2024

Huuraanpassing

In 2024 is de huursomstijging landelijk vastgesteld op 5,3%. Wij hebben de huurprijzen van onze sociale voorraad verhoogd met gemiddeld 4,6%. Bij de huuraanpassing is rekening gehouden met de betaalbaarheid voor specifieke groepen op meerdere manieren en de kwaliteit van de woning.

De huurders met de slechtste energielabels (EFG) kregen bijvoorbeeld geen huuraanpassing. Ook woningen waarvoor een sloopbesluit was genomen, gingen niet in huur omhoog. Huurders met hoge (midden)inkomens kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging. De extra opbrengsten hiervan kwamen ten gunste aan de andere sociale huurders.

Woonlasten verminderen

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

Sociaal incassobeleid

De openstaande huur is per eind 2024 ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2023. We blijven inzetten op persoonlijk contact. Hiermee worden in de meeste gevallen problematische schulden voorkomen.

Het aantal passende regelingen is ten opzichte van 2023 gestegen. Huurders hebben in de meest gevallen géén reserves om onvoorziene uitgaven op te vangen. We blijven inzetten op regelingen afgestemd op de persoonlijke situatie. We merken dat betalingsregelingen daardoor nog steeds goed worden nagekomen.

We hebben in 2024 achttien huurders aangemeld voor Vroegsignalering. Vijftien huurders in de gemeente Lingewaard en drie huurders in de gemeente Berg en Dal.

Eind 2024 zaten vijf huurders in een minnelijke of wettelijke schuldenregeling. De betreffende huurders hadden problematische schulden waarbij betalingsregelingen géén oplossing waren om de financiële problemen op te lossen.

De doelstelling van Waardwonen blijft géén enkele woning vanwege huurachterstand ontruimen. Toch zijn in 2024 met tussenkomst van Janssen&Janssen Gerechtsdeurwaarders drie ontruimingsvonnissen gehaald. Met tussenkomst van zorgpartners zijn twee ontruimingën voorkomen. De ontruiming die voor begin 2025 gepland stond is voorkomen door het voldoen van de huurachterstand door de bewoner. Eind 2024 waren nog twee dossiers in behandeling bij de deurwaarder. Samen met de huurder zoeken we een oplossing voor de nog openstaande huur.

Woningtoewijzingen

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.

Datum	Goedkoop	Betaalbaar 1-2 pers.	Betaalbaar 3+ pers.	Middelduur 1-2 pers.	Middelduur 3+ pers.	Duur	Totaal
	Kwaliteits-Kortings grens ≤ € 454,47	Lage aftoppings grens € 454,48 - € 650,43	Hoge aftoppings grens € 454,48 - € 697,07	Liberalisatie grens € 650,44 - € 879,66	Liberalisatie grens € 697,08 - € 879,66	Duur > € 879,66	
Aantal	37	163	49	28	6	1	284

Prijspeil 2024

Daarnaast zijn er 3 woningen in Bemmél tijdelijk verhuurd in het kader van leegstandsbeheer ivm sloop nieuwbouw.

Verhuringen per woonplaats

Per woonplaats werden de volgende aantal woningen verhuurd.

Plaats	Angeren	Bemmél	Doornenburg	Haalderen	Huissen	Millingen aan de Rijn	Totaal
Aantal	16	61	12	11	81	103	284

Toewijzen aan de doelgroep

We moeten minimaal 85% van onze woningen toewijzen aan de inkomensdoelgroepen die zijn bepaald door de EU. Voor eenpersoonshuishoudens was in 2024 de grens € 47.699 en voor meerpersoonshuishoudens € 52.671. Hieraan hebben we in 95,59% 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 een- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Deze huurders mogen een woning huren tot de eerste aftoppingsgrens: € 650,43. Voor drie- of meerpersoonshuishoudens geldt een hoge aftoppingsgrens van € 697,07

Wettelijk moeten we aan 95% van de mensen met een inkomen tot de inkomensgrens, passend toewijzen. In 2024 hebben wij aan 98,91% 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 werken we samen met de gemeente en woningcorporatie Oosterpoort aan de taakstelling voor het huisvesting van statushouders. Daarvoor hebben we zeven woningen aan statushouders aangeboden. Samen met Oosterpoort hebben we de taakstelling voor 2024 gehaald. Ook hebben we de opgelopen achterstand van de afgelopen jaren iets ingelopen van 12 naar 11 personen.

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. Ook staat de sociale draagkracht in bepaalde buurten onder druk. Dat zijn vaak juist de buurten met veel vrijkomende woningen. Daar zijn we terughoudend met het huisvesten van statushouders.

In Lingewaard werkten we in 2024 samen met WOONstichting Gendt aan de taakstelling van de gemeente. Samen hebben we aan de taakstelling van 95 statushouders voldaan. De achterstand van de afgelopen jaren van 33 is ingelopen tot 29 personen.

We hebben samen met de gemeente een integratiecoach aangesteld. De integratiecoach helpt in het contact met statushouders. Bijvoorbeeld als zij vragen hebben over het wonen of de buurt, of als er overlast is. Dit jaar zijn we gestart met het huisvesten van minderjarige statushouders met als begeleidende partij YOIN. Meerder statushouders wonen samen in een woning en krijgen begeleiding tot zij zelfstandig kunnen gaan wonen of tot hun gezin in Nederland arriveert.

Loting

Woningen adverteren wij via het regionale woonruimteverdeelsysteem 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 38 (13,72 %) woningen via loting geadvertiseerd. We hebben hiermee net niet voldaan aan de eis uit de nieuwe huisvestingsverordening dat tussen de 15% en 30% van de woningen via het lotingsmodel moeten worden aangeboden.

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 negen verhuringen kregen huurders hun woning met voorrang vanwege hun sociaal medische urgentie. Bij 17 verhuringen was er sprake van herstructureringsurgentie.

Daarnaast kregen 21 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 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. Ons beleid is gericht op ontwikkeling en behoud van medewerkers.

In 2024 stelden we het organisatieformatieplan op voor de nieuwe fusieorganisatie. De nieuwe organisatiestructuur gaat uit van procesgericht werken. De procesinrichting moet bijdragen aan klantgericht werken en samenwerking. Via procestafels dagen we medewerkers uit om vanuit eigenaarschap processen optimaal in te richten.

Vanaf 1 november 2024 zijn we al gaan werken volgens de nieuwe structuur die vanaf 1 januari 2025 formeel ingaat.

Alle medewerkers van Waardwonen en WOONstichting Gendt hebben een plek gekregen in de nieuwe organisatie.

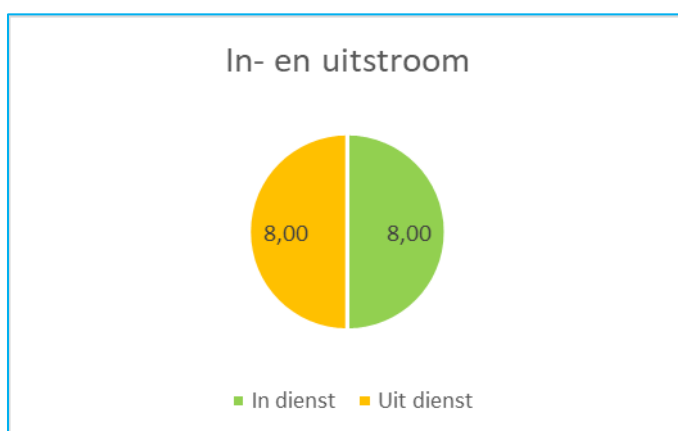
Zo ziet onze organisatie eruit

We werken zoveel mogelijk met medewerkers in vaste dienst. Voor project specifieke opdrachten, vertrek van medewerkers of ziekteverzuim maken we soms ook gebruik van externe inhuurkrachten.

Het ziekteverzuim willen we terugdringen met preventieve gesprekken tussen medewerkers en leidinggevendenden over welzijn en ontwikkeling.

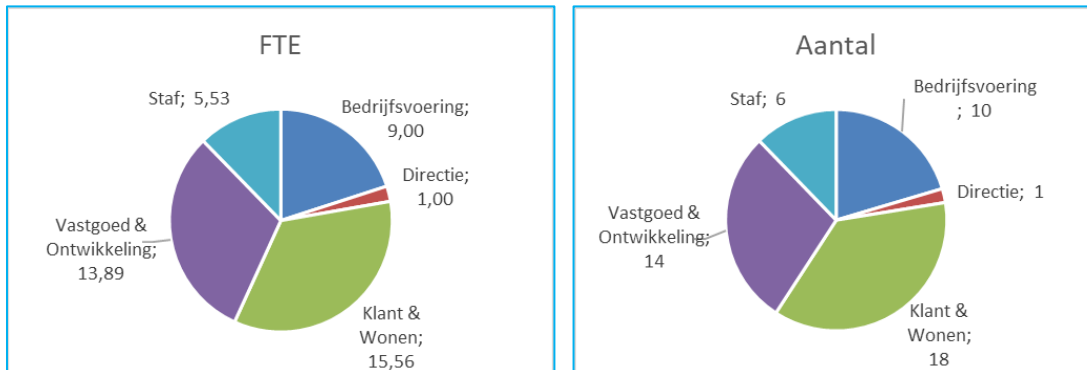
Alle medewerkers beschikken over talentprofielen waarbij er individueel inzicht is in ontwikkelkansen. We stimuleren medewerkers om deze kansen te benutten. We informeren de Raad van Commissarissen jaarlijks over de voortgang van onze HR-strategie.

We hadden eind 2024 nog 8 openstaande vacatures waarvan voor 5 vacatures een arbeidsovereenkomst met een start in 2025 afgesproken is.

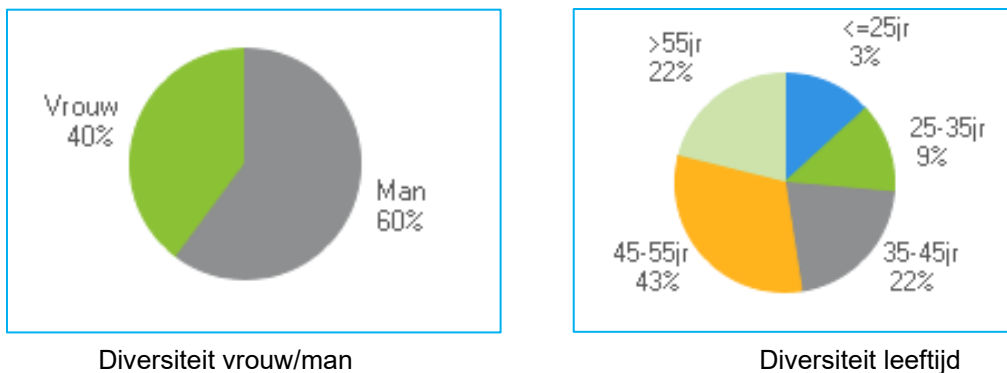


Onze medewerkers

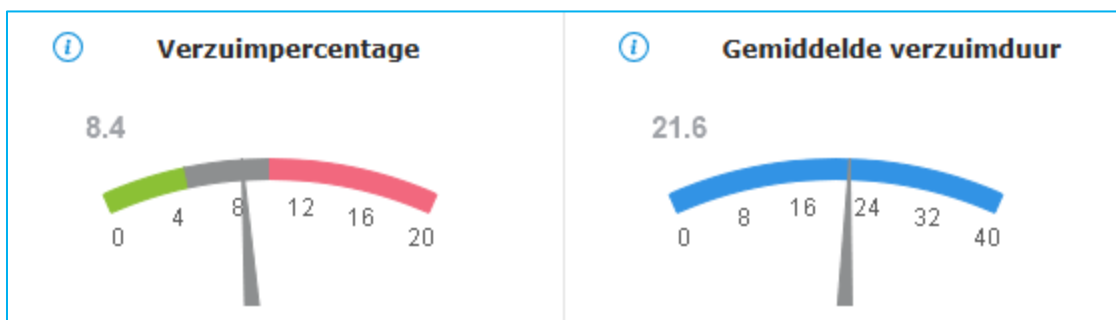
Onze organisatie bestaat uit 49 medewerkers. Hieronder ziet u hoe zij over onze afdelingen zijn verdeeld.



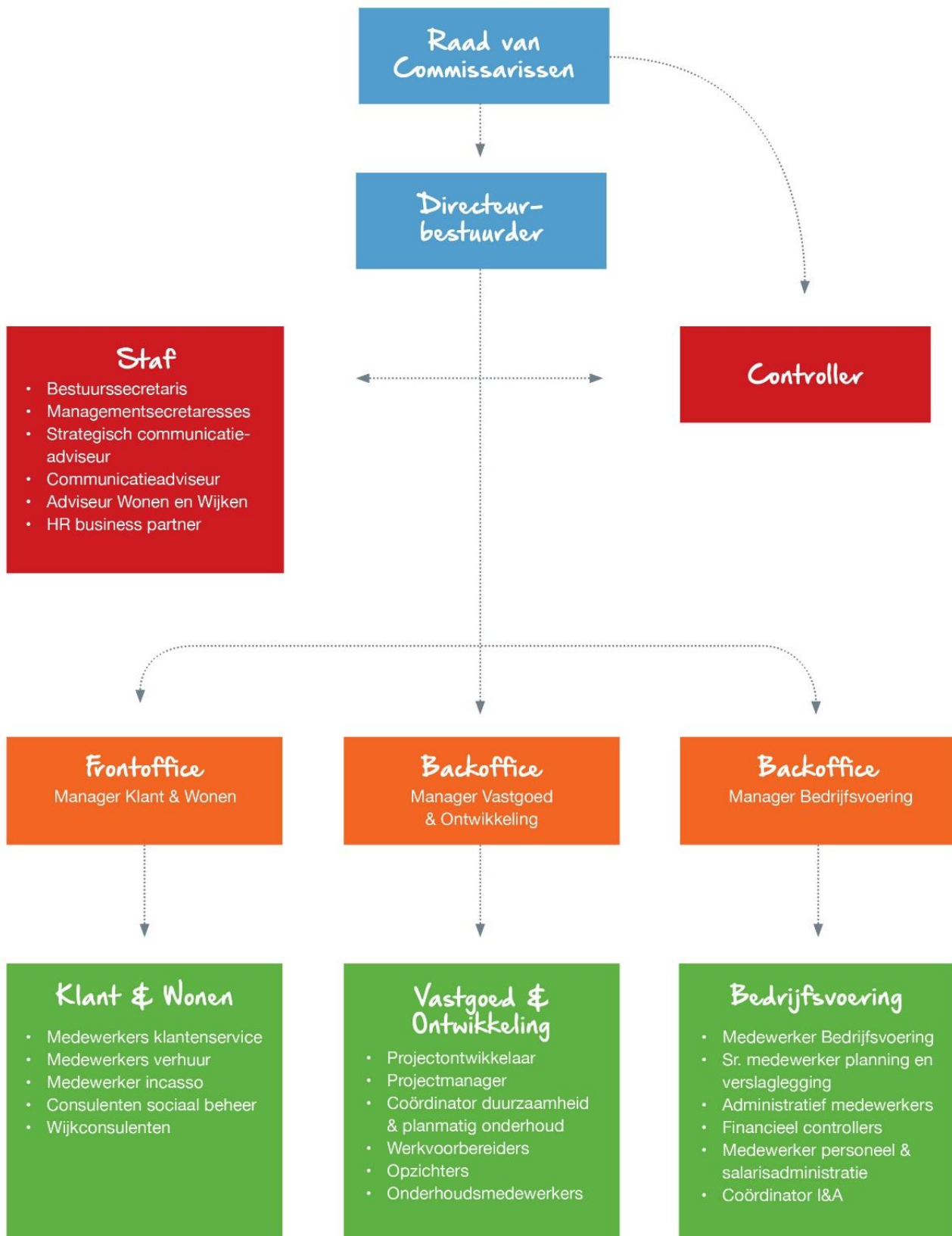
De diversiteit man-vrouw is onder medewerkers en in het management evenwichtig verdeeld. Het management bestaat uit twee vrouwen en twee mannen. Ook de diversiteit in leeftijd binnen de organisatie laat een mooie opbouw zien.



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



Organogram



Zo werken wij (samen)

Huurdersorganisaties

In 2024 hebben we veel en intensief contact gehad met onze huurdersorganisaties:

Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Huurdersbelang Lingewaard.

Naast de reguliere overleggen, zijn er veel extra overleggen geweest over van de fusie. Ook in het bespreken van het evalueren en opstellen van de prestatieafspraken met de beide gemeentes, zijn zij een vaste partner aan tafel. Naast het adviseren op diverse beleidsvraagstukken, zijn zij actief betrokken bij diverse grote projecten rondom sloop, renovatie of nieuwbouw.

Samenwerking / uitwisselingen met andere corporaties

Met name de samenwerking met WOONstichting Gendt is in 2024 verder geïntensiveerd. Zo hebben wij naast één team Bedrijfsvoering ook andere functionarissen met elkaar gedeeld. Denk hierbij aan secretariaat, HR en communicatie.

In 2024 zijn er ook afspraken gemaakt met Woonstichting Valburg over het delen van onze bestuurssecretaris.

Er is op verschillende gebieden overleg en afstemming met collega's van andere regionale corporaties. In 2024 was onze directeur-bestuurder lid van het bestuur Woonkr8, een samenwerkingsverband van 18 corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen. Ook de samenwerking met het in 2023 opgerichte platform POC (Platform Oostbetuwse Corporaties) is voortgezet in 2024. In dit regionale platform activeren we en stimuleren we de samenwerking tussen de regionale corporaties in Lingewaard en Overbetuwe.

Procesgericht werken

In 2024 is het procesgericht werken verder uitgebreid. Zo zijn er op diverse nieuwe procestafels ontstaan zoals de procestafel Vastgoedsturing, Nieuwbouw, Wonen en Zorg.

Ondernemingsraad

Er was elk kwartaal overleg tussen de ondernemingsraad (OR) en de directeur-bestuurder. Daarnaast hebben er extra overleggen plaatsgevonden over de fusie (8 keer).

De OR en de directeur-bestuurder bespraken diverse onderwerpen, waaronder:

- stand van zaken fusietraject;
- voorstel/advies organisatie-inrichting;
personele inrichting nieuwe organisatie;
- huurdersorganisaties;
- taakomschrijving van de preventiemedewerker;
- personele ontwikkelingen (vacatures, verloop en verzuim);
- het vastleggen van nevenactiviteiten en vastgoedbezit.

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

Samenstelling OR

In 2024 bestond de OR uit vier leden.

Adviezen OR

Adviesrecht (artikel 25 WOR). De OR heeft positief advies gegeven over:

- de hoofdstructuur van de nieuwe fusieorganisatie;
- het organisatieformatieplan;
- de fusie;
- de sociale spelregels bij de fusie;
- beëindiging Teampeak (tool voor goede gesprekken).

Instemmingsrecht (artikel 27 WOR)

De OR heeft haar instemming gegeven op:

- het wijzigen van arbodienst (per 1 januari 2025) en aanvullende dienstverlening;
- de benoeming van een nieuwe preventiemedewerker (adviseur HR);
- de harmonisatie van de secundaire arbeidsvoorwaarden (fusieorganisatie);
- alternatief vergoeding zorgverzekering;
- het beleid voor de bijdrage in internetkosten voor medewerkers.

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. 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. Ons doel is dat zij minimaal 80% van de binnenkomende telefoontjes direct afhandelen. Dit jaar behaalden zij 91%.

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.

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 de tevredenheid op deze momenten vergelijkt met de collega's in de sector. Omdat de periode van de meting van de Aedes-benchmark anders is, benoemen we hierbij beide scores.

	Aedes 2024	USP 2024	Aedes 2023	USP 2023
Nieuwe huurders	8,0	7,8	7,4	7,8
Vertrokken huurders	8,5	8,1	6,5	7,5
Huurders met een reparatieverzoek	8,2	8,5	7,8	7,9

Klachten

Als klachten intern niet opgelost worden, kunnen huurders ervoor kiezen om de klacht extern te laten beoordelen. Dat kan bij de Klachtencommissie of bij de Huurcommissie.

In 2024 behandelde de Klachtencommissie drie klachten en de Huurcommissie twee klachten.

Klachtencommissie

Bij de Klachtencommissie zijn drie klachten behandeld:

- één klacht werd niet-ontvankelijk verklaard, omdat niet werd voldaan aan de eisen in het reglement.
- één klacht werd ongegrond verklaard. Deze klacht ging over een lekkage. Een huurder is van mening dat Waardwonen de lekkage niet snel genoeg heeft opgelost. De Commissie is van mening dat Waardwonen de klacht wel adequaat heeft opgepakt.
- één klacht werd gegrond verklaard. Een huurder heeft sinds langere tijd last van lekkages in de woning en de oorzaak wordt volgens de huurder niet goed aangepakt. De huurder wordt in het gelijk gesteld. Waardwonen gaat een grondig onderzoek verrichten en vergoedt de beschadigde vloer.

Huurcommissie

De Huurcommissie behandelt klachten (verzoekschriften) over onderhoudsgebreken.

- één verzoekschrift loopt al sinds langere tijd. De zitting vond in 2024 plaats. De uitspraak van de Commissie is dat er geen sprake is van ernstige gebreken waardoor huurverlaging ook niet aan de orde is.
- één huurder is van mening dat Waardwonen de lekkage niet tijdig heeft opgelost. De Commissie is van mening dat er inderdaad sprake is van een onderhoudsgebrek en verlaagt de huur totdat het gebrek is opgelost.

Communicatie

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. Helder en begrijpelijk is hierbij ons uitgangspunt.

Communicatiemiddelen

We houden rekening met een grote diversiteit aan doelgroepen en belanghebbenden. Daarom zetten we verschillende middelen in waarmee we de vorm afstemmen op de gebruiker van de informatie.

Onze nieuwsbrief en brieven voor huurders stellen we zowel fysiek als digitaal beschikbaar.

We gebruiken de social media kanalen Facebook, Instagram en LinkedIn. Via onze website kunnen onze huurders veel informatie vinden en zij kunnen ook gebruik maken van het huurdersportaal Mijn Waardwonen.

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:

- oplevering van de Mariaplein in Haalderen;
- de voortgang van de (verplaatsbare) woningen in Haalderen;
- bouw en oplevering Componistenhof Millingen aan de Rijn;
- artikel over huisuitzettingen;
- voortgang Zilverkamp Huissen aardgasvrij;
- voorrang voor (oud) inwoners Lingewaard bij nieuwbouw;
- brand woning in Bemmelen;
- de Burendag;
- diverse berichten over het haalbaarheidsonderzoek en de start van het formeel fusieproces met WOONstichting Gendt.

7. Fusie tussen Waardwonen en WOONstichting Gendt

Wat is het beste voor onze huurders en woningzoekenden: zelfstandig blijven, samenwerken of fuseren? Die vraag stond centraal in het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd door onafhankelijk adviesbureau Atrivé. Na een zorgvuldige afweging kwam Atrivé tot de conclusie dat fusie de meeste volkshuisvestelijke en organisatorische meerwaarde biedt voor huurders en medewerkers.

Deze uitkomst hebben we in 2023 besproken met huurdersorganisaties, personeelsvertegenwoordigingen en Raden van Commissarissen. Op basis daarvan besloten beide directeur-bestuurders in november 2023 om een formeel fusieproces op te starten. In 2024 hebben we de voorbereidingen gedaan om te fuseren per 1 januari 2025.

Afspraken met huurdersorganisaties

We hebben concrete afspraken gemaakt met de huurdersorganisaties om de meerwaarde voor huurders vast te leggen.

- Betaalbaar wonen: De woonlasten blijven betaalbaar. De nieuwe woningcorporatie maakt vooraf afspraken met de huurdersorganisaties over betaalbare huren. Deze afspraken leggen we vast in ons huurbeleid.
- Lokale verbondenheid: We behouden de lokale identiteit van dorpen en kernen en ondersteunen initiatieven om deze unieke cultuur te bewaren.
- Dienstverlening: Medewerkers blijven zichtbaar en aanspreekbaar in alle kernen. De huidige kantoorlocaties en ontmoetingsplekken blijven behouden.
- Duurzame en voldoende woningen: We versnellen waar mogelijk op gebieden zoals onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. De nieuwe woningcorporatie blijft – samen met de huurdersorganisaties – in gesprek met gemeenten en ontwikkelaars over nieuwbouwlocaties. Daarbij is belangrijk dat we minimaal 30% sociale huurwoningen bouwen. We willen voor alle generaties een plek. We willen zoveel mogelijk elektriciteit opwekken via zonnepanelen. Daarmee zorgen we ook voor lagere energielasten. Huurders betalen hier niets voor.
- Leefbare wijken: Samen met bewoners en huurdersorganisaties werken we aan leefbare buurten, waarbij we ook budget reserveren voor bewonersinitiatieven.
- Participatie en samenwerking: We hechten veel waarde aan participatie en samenwerking. Huurders kunnen meepraten via persoonlijke gesprekken en bewonerscommissies over hun buurt. Huurdersorganisaties zijn volwaardige en gelijkwaardige partners. Ze worden vanaf de start van project- en beleidsontwikkeling actief betrokken. Deze manier van werken leggen we vast in een samenwerkingsovereenkomst.

In augustus 2024 stemden de huurdersorganisaties in met de fusie.

Advies, positieve zienswijzen en goedkeuring fusie

Ook andere betrokken partijen, zoals personeelsvertegenwoordiging en gemeenten, gaven een advies op het voornemen tot fusie. Nadat we hun positieve reacties ontvingen vroegen we de officiële goedkeuring voor de fusie aan bij de minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening. Daarvan kregen wij op 30 oktober 2024 positief bericht. Waarmee we alles in gang konden zetten voor de fusie per 1 januari 2025.

Inrichten nieuwe organisatie

In de periode daarna zijn wij hard aan de slag gegaan met het in lijn brengen van ons beleid en systemen. Samen met een vormgevingsbureau zijn we aan de slag gegaan om te komen tot een nieuwe huisstijl die past bij de nieuwe organisatie.

Over al deze onderwerpen zijn diverse gesprekken geweest met belanghebbenden waaronder de huurdersorganisaties.

8. De blik vooruit: dit is wat we in 2025 gaan doen

Het jaar 2024 en alles wat er in dat jaar is gebeurd en gedaan, heeft invloed op de richting die we in 2025 op willen. In 2025 gaan we aan de slag met dezelfde thema's uit ons ondernemingsplan, die ook de leidraad waren voor dit jaarverslag.

Voldoende passende woningen

We willen dat er voor iedereen een woning is die past. Van starter tot senior en van urgent woningzoekende tot statushouder. Dat geldt ook voor mensen met speciale woonwensen of mensen die ondersteuning of zorg nodig hebben. Iedereen moet bij ons een thuis kunnen vinden.

Samen met onze partners bekijken we wat er nodig is en hoe we dit mogelijk kunnen maken. We ontwikkelen oplossingen voor woningzoekenden en voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders, jongeren en senioren die willen verhuizen.

In 2025 gaan we aan de slag met:

- het waarborgen van de portefeuillestrategie door vastgoedsturing;
- het uitvoeren van sloop-, renovatie- en nieuwbouwprojecten;
- het opstellen van contracten met onze vaste partners/leveranciers.

Leefbare buurten

Een fijne buurt is net zo belangrijk als een fijne woning om je ergens thuis te voelen. Daarom helpen we mensen met goede ideeën voor hun straat of buurt. We zorgen samen met bewoners en partners (zoals de gemeente, de politie en zorg- en welzijnpartners) voor een prettige, duurzame en leefbare wijk.

We werken gebiedsgericht en hebben daarbij veel aandacht voor diversiteit (in aanbod en doelgroepen) en duurzaam samenleven. We komen in actie als er problemen zijn en we zijn duidelijk aanwezig in de wijk.

In 2025 gaan we aan de slag met:

- Het opstellen van een sociaal statuut dat huurders duidelijkheid moet geven bij renovatie en sloop/nieuwbouw;
- het maken van meerjarenprestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties.

Duurzaam wonen

Duurzaamheid als thema is niet nieuw. De afgelopen jaren hebben we flink geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen, zonnepanelen en isolatie. Waardwonen is met energieverduurzaming een van de koplopers in Nederland. Onze woningen hebben gemiddeld energielabel A. Zo houden we de energielasten voor onze huurders zo laag mogelijk én kunnen we gaan werken aan vervolgstappen zoals de energietransitie.

In 2025 gaan we aan de slag met:

- het verduurzamen van bestaande woningen.

Betaalbare woonlasten

Waardwonen is boven alles een sociaal huisvester. We huisvesten een grote groep mensen met een laag inkomen en zetten ons in voor betaalbaar wonen. Daarbij kijken we niet alleen naar de hoogte van de huur, maar ook naar oplossingen op maat en we investeren in duurzaamheid en energiezuinigheid.

Waar de woonlasten toch te hoog dreigen te worden, voeren we een sociaal (incasso) beleid en kijken we echt naar hoe we de individuele huurder verder kunnen helpen.

In 2025 gaan we aan de slag met:

- het opstellen van nieuw huurbeleid.

Organisatieontwikkeling & dienstverlening

Op 1 januari 2025 gaan we van start met het nieuwe Waardwonen en werken we in vijf domeinen: Goed Huren, Goed Wonen, Goed Organiseren, Goed Sturen en Goed Besturen.

We werken procesgericht met elkaar en organiseren hiervoor procestafels met betrokken medewerkers om de uitvoering te borgen en optimaliseren.

We gaan de organisatiestrategie actualiseren en onze klantvisie formuleren, belangrijke elementen voor de richting en doelen. Onze omgeving vereist flexibiliteit en wendbaarheid zodat we aansluiten bij de behoeften van onze huurders en andere belanghouders. Hierbij is betrouwbare en transparante informatievoorziening vereist.

In 2025 gaan we aan de slag met:

- het ondernemingsplan (organisatiestrategie);
- voeren we medewerkersonderzoek uit;
- de visie op dienstverlening (klantvisie en afstemmen en integreren werkprocessen);
- de visie op datamanagement (beleid opstellen, proces vastleggen en procesgericht werken);
- het opstellen van een plan voor de kantoren en locaties (zoals de verbouwing van het kantoor in Huissen).

9. Financiën 2024

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 2024	Jaarrekening 2023
Bedrijfsopbrengsten	29.254	28.715
Bedrijfslasten	-19.564	-18.427
Bedrijfsresultaat	9.690	10.288
Totaal aan waardeveranderingen	83.153	-69.671
Financiële baten en lasten	-2.806	-2.377
Jaarresultaat voor belastingen	90.037	-61.760
Belastingen	-1.739	-3.934
Resultaat deelnemingen	7	2
Jaarresultaat na belastingen	88.305	-65.692

Het positieve bedrijfsresultaat wordt ingezet voor de volkshuisvestelijke opgaven.

Financiële continuïteit

In december 2024 stelden we de meerjarenbegroting 2025-2034 vast voor de fusie organisatie per 1 januari 2025. 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. Onze ambitie zorgt ervoor dat we goede keuzes moeten maken. Het financiële kader is in 2024 aangepast door de toezichthouders. Daarnaast zorgen de Nationale Prestatie Afspraken voor een hoog investeringsvolume in zowel nieuwbouw als ons bestaand bezit.

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 2025 en meerjarenbegroting 2025-2029

(x 1.000)	Norm	2025	2026	2027	2028	2029
Jaarresultaat op basis marktwaarde		€ 2.780	€ 11.850	€ 10.319	€ -9.283	€ -5.663
Eigen vermogen op basis marktwaarde		€ 637.722	€ 649.573	€ 659.891	€ 650.608	€ 644.945
Balanstotaal op basis marktwaarde		€ 835.533	€ 866.383	€ 892.698	€ 924.897	€ 961.017
Solvabiliteit (%) op basis marktwaarde		76,3	75,0	73,9	70,3	67,1
Solvabiliteit (%) op basis beleidswaarde	>=30%	66,3	64,2	62,4	56,6	51,8
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)		2,83	2,95	2,97	3,00	3,06
Duration leningen o/g		10,03	10,33	10,13	10,02	9,90
Operationele kasstroom (x € 1.000)		€ 4.617	€ 5.291	€ 8.818	€ 5.993	€ 7.384
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	2,16	2,14	2,64	2,05	2,10
Loan to Value beleidswaarde (%)	< 70%	28,9	30,9	31,9	36,3	42,2
Marktwaaarde leningen		€ 178.872	€ 197.032	€ 208.037	€ 242.571	€ 290.055
Marktwaaarde vastgoed		€ 809.313	€ 839.367	€ 865.523	€ 899.764	€ 933.409
Dekkingsratio (Schuldpositie / Marktwaaarde) < 70%		22,1%	23,5%	24,0%	27,0%	31,1%
Onderpandratio WSW		22,4	23,8	24,5	27,5	31,7

Deze gegevens komen uit de gezamenlijke meerjarenbegroting 2025-2034 van Waardwonen en WOONstichting Gendt

De meerjarenbegroting 2025-2034 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 2024

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2024	Begroting 2024
Bedrijfsopbrengsten	29.254	30.109
Bedrijfslasten	-19.564	-20.620
Bedrijfsresultaat	9.690	9.489
(On) gerealiseerde waardeveranderingen	83.148	21.511
Financiële baten en lasten	-2.806	-2.719
Jaarresultaat voor belastingen	90.037	28.281
Belastingen	-1.739	-1.859
Resultaat deelnemingen	7	0
Jaarresultaat na belastingen	88.305	26.422

Het verschil tussen het gerealiseerde resultaat in de jaarrekening 2024 en de begroting 2024 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 meer actiegericht oppakken van het risicomanagement passend is bij de fase waarin Waardwonen zich bevindt en een goede mate van volwassenheid kent. De interne organisatie en administratieve processen relevant voor de jaarrekeningcontrole zijn overall

van goed niveau. We hebben de organisatie klaargemaakt voor de fusie per 1 januari 2025. De begroting 2025 is realistischer ingerekend met aandacht voor de lage realisatiegraad van de afgelopen jaren.

Tegelijkertijd zijn er aanbevelingen gegeven die ons helpen voor verdere aanscherping, verfijning en ontwikkeling van onze interne beheersing en fraude- en risicomanagement. De kans en impact van de bevindingen zijn allen laag tot gemiddeld. Dit helpt ons bij het verder leren en ontwikkelen van de 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 2024 een positief oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2023. 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 2023 op laag-midden gesteld, het laagste risiconiveau, en dat bevestigt dat we als corporatie een gezonde financiële positie hebben.

Risicoparagraaf 2024

Risicomanagement is bedoeld om de risico's binnen aanvaardbare grenzen te houden en daarmee de kans te vergroten dat de organisatie haar doelstellingen haalt, dat we voldoende bijdragen aan de opgave die we als woningcorporaties samen te doen hebben en dat we daarbij de continuïteit en stabiliteit van de organisatie waarborgen.

Risicomanagement zorgt er daarnaast ook voor dat we (blijven) voldoen aan wet en regelgeving. Om het risicomanagement vorm te geven hebben we ervoor gekozen om veel verantwoordelijkheid bij de medewerkers zelf neer te leggen. Bij de processen maken we zoveel mogelijk gebruik van functiescheiding en andersoortige beheersmaatregelen.

De concerncontroller heeft als taak om de organisatie, en in het bijzonder het MT, te wijzen op risico's en kan beheersmaatregelen voorstellen. De controller is verantwoordelijk voor het risicomanagement en beoordeelt continu de beheersing van de belangrijkste risico's van de organisatie. Ook becommentarieert de concerncontroller de besluitvormingsstukken in het MT vanuit een risico- en beheersingsoptiek. Voor kennisintensieve onderwerpen zijn commissies ingericht zoals treasury commissie en de audit- en vastgoedcommissie.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste risico's en de maatregelen die we hebben genomen om deze te mitigeren.

Strategische risico's

Voor 2024 stelde we vast dat de belangrijkste strategische risico's grotendeels ongewijzigd waren ten opzichte van 2023. We hebben alleen procesmanagement ingeruild voor het politiek risico.

De top 5 van strategische risico's is daardoor:

- **Krapte op de arbeidsmarkt**

Het risico van onvoldoende personele bezetting door krapte op de arbeidsmarkt beheersen wij door de inzet van hr-beleid, met de focus op mens- en organisatieontwikkeling. Wij zijn regelmatig in gesprek met onze medewerkers om aangesloten te blijven bij hun ambities, wensen, drijfveren en werktevredenheid. Ook werken we met een vast netwerk en partners voor de invulling van vacatures.

- **Stijgende bouwkosten**

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.

- **Politiek risico**

Het politieke risico komt voort uit de steeds veranderende politiek, die door ons niet te beïnvloeden is. Monitoring en snel op wijzigingen inspelen is daarom van groot belang.

- **Beschikbaarheid woningen**

Krapte op de woningmarkt maakt het beschikbaar krijgen van woningen moeilijk. 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.

- **Beschikbaarheid bouwlocaties**

Voor het verkrijgen 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 in wat onze mogelijkheden en kansen zijn om bouwlocaties te verkrijgen. Voor zover deze risico's omgezet kunnen worden in scenario's voor de toekomst zijn deze doorgerekend in de begroting, waarmee we inzicht geven in de mogelijke impact van de risico's en de gevolgen ervan op de financiële positie en resultaten van Waardwonen.

Maatschappelijke risico's

Demografische veranderingen

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling kunnen invloed hebben op de vraag naar woningen. We voeren regelmatig marktonderzoeken uit om onze dienstverlening hierop af te stemmen.

Duurzaamheid

De toenemende focus op duurzaamheid vereist investeringen in energiebesparende maatregelen. We hebben een duurzaamheidsbeleid en investeren in groene initiatieven.

Frauderisicobeheersing en procesrisico's

Wij hebben blijvend aandacht voor fraude en integriteit. Zo zijn er per proces werksessies gehouden met sleutelpersonen per proces om de belangrijkste risico's per proces te benoemen. Hierbij zijn ook de belangrijkste frauderisico's benoemd. Van alle processen is kans en impact ingeschat is daarmee bepaald welke risico's prioriteit krijgen om de beheersing te verbeteren. Bij deze risico prioriteitsscore hebben we gekeken naar de al aanwezige en gewenste beheersmaatregelen om de proces/frauderisico's te beperken.

Informatiebeveiliging en privacy

Wij sturen actief op informatiebeveiliging om onze gegevens te beschermen tegen ongewenste inbreuken. Inbreuken kunnen ervoor zorgen dat wij ons werk niet meer kunnen doen. Onze privacy officer en security officer zorgen voor de opzet en uitvoering van privacy- en informatiebeveiliging. In 2025 herijken we ons privacy- en informatiebeveiligingsbeleid voor de fusie organisatie.

Risicobereidheid en 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.

In 2024 zouden we onze risicobereidheid opnieuw bepalen, maar door de fusie vonden we het wenselijk om begin 2025 met de nieuwe samenstelling van de Raad van Commissarissen deze bereidheid opnieuw te verkennen. Op basis van de geactualiseerde risicobereidheid in 2025 zullen we onze gewenste financiële buffer opnieuw vaststellen. Vervolgens berekenen wij de signaalwaarden voor onze financiële sturing.

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 bindingen, 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.

Marktwaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. Het jaar 2024 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2023. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Waardonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 93,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 676,1 miljoen. Dit is een toename van 16,1%. De waardeverandering van de beleidswaarde vertegenwoordigt een toename van 40,7%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin krapte door de toegenomen vraag resulteert in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Sinds 2019 valt de beleidswaarde binnen de spelregels van het handboek marktwaardering. Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Dit betreft tevens de grootste post waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening. 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. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Waardwonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Waardwonen van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke vanaf ultimo 2024 voor de sector wordt bepaald. Na de evaluatie en consultatie van de nieuwe beleidswaarde in 2023 is de grondslag voor de nieuwe disconteringsvoet vastgelegd. De nieuwe disconteringsvoet is gebaseerd op een WACC-benadering (Weighted Average Cost of Capital). Het is een schatting van het rendement dat de corporatiesector nodig heeft om vastgoed te behouden, inclusief specifieke risico-opslagen voor de sector. De disconteringsvoet geldt voor alle corporaties en wordt jaarlijks bijgewerkt. De gehanteerde uitgangspunten zorgen voor een stabiele disconteringsvoet met beperkte jaarlijkse mutaties
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Waardwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 261,2 miljoen (2023: € 287,6 miljoen)

Voor een cijfermatige toelichting op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de toelichting op de balans op bladzijde 30. Uit dit overzicht blijkt dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

Terugblik op 2024

Het afgelopen jaar stond wederom in het teken van bijzondere gebeurtenissen. De toenemende complexiteit in de buitenwereld stelt hoge eisen aan iedereen. Factoren zoals personeelsschaarste, stijgende materiaalkosten en een gebrek aan geschikte bouwlocaties maken het realiseren van onze corporatieopgaven steeds uitdagender. Binnen de vergaderingen van de Raad van Commissarissen (RvC) hebben wij uitgebreid aandacht besteed aan de buitenwereld en zijn content hoe de organisatie op de uitdagingen anticipeert. Wij zien de inspanningen die worden geleverd om geschikte grond te vinden voor betaalbare woningen en de creativiteit die de organisatie toont om oplossingen te vinden. In deze complexe omstandigheden blijft samenwerking een essentieel instrument om de grote vraagstukken aan te pakken en ook de onderlinge samenwerking tussen de corporaties is nodig voor een sterke corporatiesector.

In 2024 zijn de laatste stappen gezet om WOONstichting Gendt en Waardwonen te laten fuseren. Voor de RvC's van beide corporaties was het essentieel dat zowel medewerkers en huurdersorganisaties vanaf het begin bij dit intensieve proces nauw betrokken zijn. De RvC is dan ook zeer erkentelijk voor de tijd en moeite die alle betrokkenen hebben getroost om dit een geslaagd traject te maken.

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 de 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 jaarbegrotingen en een meerjarenbegrotingen.

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 2024 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Naam	Leef-tijd	Beroep	Expertise	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Her-noem baar
Mevrouw S. Helbig (voorzitter)	62	CEO	Bestuurlijk, volkshuisvesting	01-01-2022	31-12-2025	Ja
De heer M. Sotthewes	48	Consultant	Vastgoed, financiën en gebiedsontwikkeling	01-01-2021	31-12-2024	Ja
De heer W. van Olst	58	Zelfstandig financieel en organisatie-adviseur	Financiën, verslaglegging, bedrijfsvoering en Governance	01-07-2021	30-06-2025	Ja (*)

De heer Sotthewes is in 2024 (per 1 januari 2025) herbenoemd voor een periode van vier jaar. Hij heeft in 2024 de rol van vicevoorzitter op zich genomen.

(*) In de statuten staat dat de RvC van Waardwonen uit tenminste 5 leden moet bestaan. In verband met de beoogde fusie, per 1 januari 2025, is besloten voor de RvC geen nieuwe leden te werven aangezien per 1 januari 2025 de RvC weer uit 6 leden bestaat. De heer van Olst heeft aangegeven zich per 30 juni 2025 (einddatum eerste zittingstermijn) niet verkiesbaar te stellen, zodat de fusieorganisatie vanaf dat moment op de gewenste sterkte van 5 leden zit.

Huurderscommissarissen

De Woningwet bepaalt dat ten minste een derde van de commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door de huurders.

De heer Sotthewes is door de huurdersverenigingen aangewezen om de rol van huurderscommissaris in te vullen. De huurderscommissaris heeft regelmatig en goed contact met beide huurdersorganisaties.

Nevenbetrekkingen per commissaris in 2024

Mevrouw S. Helbig

- Voorzitter Raad van Toezicht Proteion
- Lid Raad van Commissarissen BCO

- Lid Curatorium Max Planck Instituut Nijmegen

De heer W. Van Olst

- Lid Raad van Commissarissen Lefier
- Lid Raad van Commissarissen Veenvesters
- Lid Raad van Commissarissen Vidomes
- Lid Raad van Commissarissen Univé Stad en Land
- Penningmeester Stichting Leergeld Oost Betuwe
- Penningmeester Stichting Sociaal Fonds Rotaryclub Elst Overbetuwe (tot juni 2024)

De heer M. Sotthewes

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

RvC-vergaderingen

In 2024 vergaderde de RvC zes keer samen met de bestuurder. De vergadering van september stond volledig in het teken van de beoogde fusie.

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 2024 hebben gehad:

- jaarrekening en jaarverslag 2023 (vaststelling);
- huuraanpassing 2024 (goedkeuring);
- jaarplan 2025 en begroting 2025-2034 (goedkeuring);
- treasuryjaarplan 2024 (goedkeuring);
- voorbereidingsnotitie Sallandstraat Fase 1 (goedkeuring);
- (her)benoeming van de heer Cuppen als directeur-bestuurder (goedkeuring);
- fusie Waardwonen en WOONstichting Gendt (goedkeuring);
- portefeuillestrategie (goedkeuring);
- BDO-controleplan 2024 (goedkeuring);
- treasurystatuut (goedkeuring);
- reglement Financieel Beleid en Beheer (goedkeuring);
- risicomanagement en frauderisico's;
- prestatieafspraken gemeente Berg en Dal en gemeente Lingewaard (goedkeuring);
- jaarplan controller 2024 (goedkeuring);
- tertiaalrapportages;
- controllersrapportage.

De RvC is een aantal keren zonder de directeur-bestuurder samengekomen, onder andere voor besprekingen met de ondernemingsraad (OR), managementteam (MT) en de huurdersorganisaties (HO) en de zelfevaluatie.

Gesprekken in het kader van de beoogde fusie met WOONstichting Gendt

De RvC is in 2024 meerdere keren bij elkaar gekomen in verband met de beoogde fusie. Het bureau Atrivé, dat de fusie heeft begeleid, sprak een aantal keer met de RvC. Onder andere over de toekomstige samenstelling van de RvC en over de visie op toezicht.

Daarnaast is er veel contact geweest tussen de RvC van Waardwonen, de RvC van WOONstichting Gendt, Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn, Huurdersbelang Lingewaard, Huurdervereniging Gendt, de ondernemingsraad van Waardwonen en de personeelsvertegenwoordiging van WOONstichting Gendt.

In de RvC vergadering van september heeft de RvC het besluit van de bestuurder om te fuseren, goedgekeurd. Na deze goedkeuring zijn alle stukken opgestuurd naar de AW. En op 30 oktober 2024 hebben we de goedkeuring van de AW ontvangen.

Medio december 2024 heeft er een gezamenlijke bijeenkomst plaatsgevonden samen met beide RvC's, het MT en de drie huurdersorganisaties. Deze bijeenkomst stond in het teken van een gezamenlijk tekenmoment fusie en het jaarplan 2025.

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.

Met de ondernemingsraad is in 2024 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.

Commissies

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

Samenstelling commissies in 2024:

Auditcommissie	Selectie- en remuneratiecommissie	Vastgoedcommissie
W. van Olst (voorzitter)	W. van Olst (voorzitter)	M. Sotthewes (voorzitter)
M. Sotthewes	S. Helbig	W. van Olst

De Auditcommissie en Vastgoedcommissie

De Auditcommissie en Vastgoedcommissie kwamen in 2024 vijf keer bijeen. De belangrijkste thema's die zijn besproken, zijn:

- Jaarrekening en jaarverslag 2023
- Accountantsverslag
- Tertiaalrapportages
- Managementletter 2023
- Risicomanagement en frauderisico's
- Analyse Aedesbenchmark 2023
- Investeringsstatuut
- Jaarplan 2025 en begroting 2025-2034
- Jaarplan controller 2024
- Correspondentie WSW en Aw
- Treasuryjaarplan 2024
- Herijking IRR en parameters
- Financieringsstrategie
- Notitie IBW
- Evaluatie proces jaarrekening
- Handreiking integriteit en fraude
- Evaluatie samenwerking accountant
- Vastgoedprojecten

De Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie is in 2024 twee keer bijeengekomen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. In deze gesprekken is het bestuurscontract en de herbenoeming besproken. Ook heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden waarbij informatie uit de gehele raad en de gemaakte prestatieafspraken belangrijke input gaven.

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 oktober 2024 heeft de zelfevaluatie zonder externe begeleiding plaatsgevonden. Tijdens de evaluatie zijn onder meer de volgende onderwerpen besproken: de opvolging van de acties van de zelfevaluatie (november 2023), het doorlopen fusieproces en de nieuwe samenstelling en werkwijze van de RvC per 1 januari 2025. Een verslag van deze zelfevaluatie is aanwezig.

Actuele ontwikkelingen

Het onderwerp actuele ontwikkelingen staat frequent op de agenda van de RvC. Waar nodig worden de ontwikkelingen besproken of zijn deze later onderwerp van een specifieke themabijeenkomst. Een belangrijke ontwikkeling binnen de governance was bijvoorbeeld het bespreekbaar maken van (schijn van) belangenverstrengeling. De RvC maakt dergelijke risico's actief bespreekbaar.

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 2024 het onderstaand aantal PE-punten behaald:

Naam	PE-punten 2024
Mevrouw S. Helbig	9
De heer M. Sotthewes	6
De heer W. van Olst	30

Bezoldiging

De bezoldiging voor de RvC-leden over verslagjaar 2024 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 01-01-2024 t/m 31-12-2024)
Mevrouw S. Helbig	€ 20.400
De heer M. Sotthewes	€ 13.600
De heer W. van Olst	€ 13.600

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 alert op eventuele belangenverstrengeling of de schijn daarvan. Eind 2023 is de Klokkenluiderregeling 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.

In 2024 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van het vastgoedbezit en beheer van de raad. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van (een schijn van) belangenverstrengeling.

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.

Risicobeheersing

In 2024 heeft de nieuwe concerncontroller een aantal audits uitgevoerd op een aantal processen. De rapportage die hij hierover heeft gemaakt, is besproken in het managementteam. Naar aanleiding van die bespreking is het risicomanagement beleid herijkt en door het management wordt er opvolging aangegeven. De behandeling analyse en risicomanagement in de AC en RvC is doorgeschoven naar het eerste kwartaal van 2025. Vervolgens wordt de notitie ook gedeeld met de accountant.

De Raad van Commissarissen wordt vervolgens via de tertiaalrapportages op de hoogte gehouden over het risicomanagement. Bij grote investeringen zoals nieuwbouw, renovatie of ICT wordt de Raad van Commissarissen via notities apart geïnformeerd over de project specifieke risico's en de beheersmaatregelen.

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 2024 met de accountant gesproken over de uitkomsten van de interim controle en de managementletter, het controleplan en het accountantsverslag.

Bevindingen accountant

De externe accountant doet naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole en de interim controle verslag aan de organisatie en de raad van commissarissen over haar bevindingen. In 2024 had de accountant extra aandacht voor de voorbereidingen op de fusie en de migratie van het financiële systemen. De implementatie van Viewpoint is afgerond in 2024. De overgang is goed verlopen. De migratie tussen de systemen van Waardwonen en WOONstichting Gendt vindt eind 2024 plaats. De accountant constateert dat de kwaliteit van de processen en de producten goed is. Wel zijn er verbeteringen te realiseren in de doorlooptijd van de financiële processen en het tijdig opleveren van de financiële producten.

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 2024.

Invulling werkgeversrol bestuur

Directeur-bestuurder

De heer Cuppen heeft ook in het vierde jaar als directeur-bestuurder zijn functie naar volle tevredenheid ingevuld. Wij zijn verheugd dat hij naast de eigen organisatie oog heeft voor de externe omgeving en een verbindende rol speelt in de regionale samenwerking. De RvC waardeert dat zij met de heer Cuppen in een prettige en open sfeer het gesprek voert.

De RvC heeft de heer Cuppen in 2024 dan ook herbenoemd voor een periode van vier jaar. We hebben de fusieorganisatie inclusief de huurdersorganisaties expliciet meegenomen in benoeming van de heer Cuppen tot directeur-bestuurder van de nieuwe samengestelde organisatie en zijn verheugd dat alle betrokken stakeholders een positieve zienswijze hebben gegeven.

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 2022 t/m 2024) komt uit op 134. Dit aantal is ruimschoots boven de gestelde norm.

Naam bestuurder	PE-punten 2022	PE-punten 2023	PE-punten 2024	Totaal aantal PE-punten 2022 t/m 2024
De heer E. Cuppen	40	18	76	134

Verklaring Raad van Commissarissen

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2024 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 verantwoordelijke manager. 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 2024 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 2024

Status	Wie?	Datum
Besproken	MT	6 mei 2025
Besproken en voor kennisgeving aangenomen	Auditcommissie	26 mei 2025 16 juni 2025
Vastgesteld	Raad van Commissarissen	19 juni 2025

Datum: 12-06-2025

Rapport inzake jaarrekening 2024

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2024.....	3
2	Winst- en verliesrekening over 2024	5
3	Kasstroomoverzicht (in € 1.000)	6
4	Algemene toelichting	7
5	Toelichting op de balans	26
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	50
7	Splitsing DAEB en Niet-DAEB	56
8	Overige informatie	58
9	Bezoldiging topfunctionarissen	61
10	Overige gegevens	64
11	Controleverklaring.....	65

Rapport inzake jaarrekening 2024

1 Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

	Ref. H.4	Ref. H.5	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	659.636.310	567.861.679
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	16.493.139	14.617.441
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.1	5.2	12.191.040	10.898.468
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.6.1	5.2	3.510.552	2.524.130
			691.831.041	595.901.718
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.6.2	5.3	4.431.509	4.620.550
Financiële vast activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.6.3	5.4.1	1.067.007	1.060.303
Latente belastingvordering(en)	4.6.3	5.4.2	1.747.884	1.713.325
Overige vorderingen	4.6.3	5.4.3	177.736	203.012
			2.992.627	2.976.640
Som der vaste activa			699.255.177	603.498.908
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.6.4	5.5.1	192.063	0
Overige voorraden	4.6.4	5.5.2	447.275	312.247
			639.338	312.247
Onderhanden projecten			0	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	4.6.5	5.6.1	117.570	119.139
Vorderingen op groepmaatschappijen	4.6.5	5.6.3	29.999	28.426
Belastingen en premies van sociale verzekering	4.6.5	5.6.4	562.540	413.386
Overige vorderingen	4.6.5	5.6.5	147.329	107.865
Overlopende activa	4.6.5	5.6.6	324.385	819.495
			1.181.823	1.488.311
Liquide middelen	4.6.6	5.7	705.412	1.562.970
Som der vlottende activa			2.526.573	3.363.527
Totaal activa			701.781.750	606.862.435

Rapport inzake jaarrekening 2024

	Ref. H.4	Ref.	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	4.6.7	5.8	401.102.407	320.876.974
Overige reserves	4.6.7	5.8	68.095.268	214.012.932
Resultaat na belastingen van het boekjaar	4.6.7	5.8	88.305.082	65.692.231-
			557.502.757	469.197.676
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.6.9	5.9.1	11.888.338	18.145.609
			11.888.338	18.145.609
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	4.6.10	5.10	107.616.282	99.383.729
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.10	5.10.1	11.213.149	10.252.500
Overige schulden	4.6.10	5.10.2	4.265.634	4.070.200
			123.095.065	113.706.428
Onderhanden projecten			0	0
Schulden aan banken		5.11.2	4.426.586	506.296
Schulden aan overheid		5.11.1	28.798	130.581
Schulden aan leveranciers		5.11.3	2.160.946	2.585.927
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		5.11.4	813.078	920.784
Overige schulden		5.11.5	214.644	162.211
Overlopende passiva		5.11.6	1.651.538	1.506.922
			9.295.590	5.812.721
Totaal passiva			701.781.750	606.862.435

Rapport inzake jaarrekening 2024

2 Winst- en verliesrekening over 2024

	Ref.	Ref.	2024 €	2023 €
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	27.540.201	26.749.451
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	831.907	825.876
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-877.011	-809.362
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.317.596	-2.385.889
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-10.243.445	-9.815.436
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-2.181.088	-1.767.391
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			12.752.968	12.797.249
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	572.755	1.530.831
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-90.015	-94.824
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-355.560	-1.077.040
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			127.179	358.966
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-1.993.440	-17.942.919
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	83.927.836	-52.232.083
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	331.923	39.301
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			82.266.319	-70.135.701
Overige organisatiekosten		6.12	-1.743.196	-1.987.685
Kosten omtrent leefbaarheid	4.7.6	6.13	-559.555	-416.294
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.14	207.939	92.174
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.15	-3.014.263	-2.469.075
Saldo financiële baten en lasten			-2.806.324	-2.376.901
Totaal van resultaat voor belastingen			90.037.391	-61.760.366
Belastingen	4.7.8	6.16	-1.739.013	-3.933.955
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.17	6.704	2.090
Totaal van resultaat na belastingen			88.305.082	-65.692.231

Rapport inzake jaarrekening 2024

3 Kasstroomoverzicht (in € 1.000)

		2024	2023
1.1.0	Huurontvangsten	€ 27.674	€ 26.762
1.2	Vergoedingen	€ 639	€ 763
1.3	Overheidsontvangsten	€ 0	€ 0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 270	€ 45
1.5	Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ 4	€ 0
	Saldo ingaande kasstromen	€ 28.588	€ 27.569
1.6	Erfpacht	€ 0	€ 0
1.7	Betalingen aan werknemers	€ -3.665	€ -3.478
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -8.647	€ -7.545
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -7.965	€ -6.951
1.10	Betaalde interest	€ -2.137	€ -2.816
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -67	€ -153
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ 0	€ 0
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -334	€ -137
1.13	Vennootschapsbelasting	€ -1.924	€ -1.366
	Saldo uitgaande kasstromen	€ -24.739	€ -22.446
	Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 3.849	€ 5.123
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 575	€ 1.557
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€ 0	€ 0
2.3	Verkoopontvangsten nieuwbouw	€ 0	€ 0
2.4	Verkoopontvangsten grond	€ 0	€ 0
2.5	(Des)Investeringsontvangsten overig	€ 0	€ 0
	Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 575	€ 1.557
2.6	Nieuwbouw huur	€ -13.897	€ 4.395
2.7	Verbeteruitgaven	€ -2.843	€ 6.343
2.9	Aankoop	€ -332	€ 374
2.10	Nieuwbouw verkoop	€ 0	€ 0
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -192	€ 0
2.12	Sloopuitgaven	€ -46	€ 0
2.14	Investerings overig	€ -194	€ 241
	Totaal van verwerving van materiële vaste activa	€ -17.504	€ 11.353
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ -16.930	€ -9.796
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€ 0	€ 0
2.17.2	Ontvangsten overig	€ 0	€ 0
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€ 0	€ 0
2.18.2	Uitgaven overig	€ 0	€ 0
2.19	Totaal van Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	€ 0	€ 0
	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -16.930	€ -9.796
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€ 22.200	€ 13.200
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen	€ 0	€ 0
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -9.977	€ 7.736
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	€ 0	€ 0
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 12.223	€ 5.464
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	€ -858	€ 791

Geldmiddelen aan het begin van de periode

€ 1.563 € 772

Geldmiddelen aan het einde van de periode

€ 706 € 1.563

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 2024 alleen de eenvoudige jaarrekening van stichting Waardwonen.

4.3 Stelselwijzigingen

Er is in 2024 geen stelselwijziging doorgevoerd.

Rapport inzake jaarrekening 2024

4.4 Schattingswijzigingen

Met ingang van 2024 is de methodiek van berekenen voor de beleidswaarde (van het vastgoed in exploitatie) aangepast en is deze gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven op blz. 11 van de jaarrekening. Daarmee voldoet deze berekening aan de uitgangspunten zoals beschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'.

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

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. De belangrijkste schattingen betreffen de marktwaarde, beleidswaarde, onrendabele top, derivaten en fiscale positie. Bij het onderdeel zelf staat een verdere toelichting op de schattingen.

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:

Rapport inzake jaarrekening 2024

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezen op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezen 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 2024 geactualiseerd.

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.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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.

Investeringsubsidies (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.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerde op een voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de

Rapport inzake jaarrekening 2024

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerde op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% (2023 4,11%) voor het Daeb bezit en 4,70% (2023 4,60%) voor het Niet-Daeb bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Waardwonen vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.

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

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

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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.

4.6.2 Materiële Vaste Activa

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 vervolgwaardering 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

Rapport inzake jaarrekening 2024

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.

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

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 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.

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

Rapport inzake jaarrekening 2024

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.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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.

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

Rapport inzake jaarrekening 2024

de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden; In 2024 bedraagt de verdeelsleutel Daeb 97,25%, Niet-Daeb 2,75%.

In de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 53 woningen, 5 bedrijfsonroerendvastgoed 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 nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende 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

Rapport inzake jaarrekening 2024

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.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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

Naast deze kosten worden op basis van de kostenverdeelsleutel 20,62% van de indirecte kosten toegerekend aan de Overige organisatiekosten.

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 verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 2024 geen derivaten in de vorm van een cap.

Valutarisico

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

Prijrisico

Waardwonen heeft geen effecten hierdoor wordt geen prijsrisico 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.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 waarderingsmodellen 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 (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 leasingcontract 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 2024

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 2024 zijn als volgt:

	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
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
Mutaties:			
Uitgaven na eerste waardering	2.973.965	30.571	3.004.536
Herclassificatie van VOV	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-355.560	0	-355.560
Herclassificatie Daeb en Niet-Daeb	-200.197	200.197	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	7.238.342	0	7.238.342
Waardemutaties a.g.v. aanpassingen marktwaarde	82.118.080	1.644.930	83.763.010
Stand per 31-12-2024	659.636.310	16.493.139	676.129.449
Aanschafwaarde	287.601.992	10.945.494	298.547.486
Cumulatieve herwaarderingen	384.687.409	6.855.868	391.543.277
Cumulatieve waardeverminderingen	-12.653.092	-1.308.223	-13.961.314
Stand per 31-12-2024	659.636.310	16.493.139	676.129.449

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 3.765 woningen, 107 zorgeenheden, 1 maatschappelijk vastgoed en 21 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast zijn in de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie 53 woningen, 5 bedrijfsonroerendvastgoed en 84 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking (peildatum 01-01-2024) van deze eenheden bedraagt ruim € 913 miljoen (2023: € 862 miljoen).

Rapport inzake jaarrekening 2024

De uitgaven na eerste waardering bestaan uit:

Uitgaven na eerste waardering	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Na-investeringen	2.476.801	30.571	2.507.372
Renovatie Klappenburgstraat 3 woningen	164.826	0	164.826
Aankoop	332.338	0	332.338
Totaal	2.973.965	30.571	3.004.536

De herclassificatie Daeb betreft 1 woning die bij mutatie is overgeheveld van Daeb naar Niet-Daeb.

De buitengebruikstellingen en afstotingen hebben betrekking op de verkoop van 2 Daeb woningen.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de opgeleverde nieuwbouw 26 woningen Chopinstraat te Millingen aan de Rijn, 9 woningen Dokter Leo van der Laanstraat te Huissen en 8 woningen Meidoornstraat te Bemmelen.

Validatie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024

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 waarderingsuitkomsten ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 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. 18 april 2025 circa 11,18% te hoog. Dit validatie-effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 18 april 2025 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

Rapport inzake jaarrekening 2024

mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Rapport inzake jaarrekening 2024

5.1.1 Parameters bij marktwaardeberekening

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Arnhem / Nijmegen)	15,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (doorexpluiten)	€ 1.346 - € 2.426						
Instandhoudingsonderhoud per vhe (uitponden)	€ 797 - € 1.405						
Gem. beheerkosten per vhe incl zakelijke lasten	€ 663 - € 1.405						
Huurstijging boven prijsinflatie		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
Huurdering, 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 50,00%						
Verkoopkosten bij uitponden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet (gerekend)	5,95% - 8,37%						
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 7,33 - € 11,84 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 12,29 - € 14,89 per m2 bvo						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten per vhe	2,00% - 3,00% van de marktjaarhuur						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13% van de WOZ-waarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	9,67% - 9,74%						
Parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Parkeerplaats € 67,67 per jaar / Garagebox € 227,82,- per jaar						
Beheerkosten per VHE	Parkeerplaats € 33,83 per jr / Garagebox € 46,24 pj						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ-waarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	7,94%						
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 11,84 per m2 bvo						
Beheerkosten per vhe	2,50% van de marktjaarhuur						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,35% van de WOZ-waarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	8,67% - 8,82%						

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	5,95%-9,74%	0,50%	-30.134	-4,46%
Disconteringsvoet	5,95%-9,74%	-0,50%	34.103	5,04%
Markthuur	€ 355,64- € 6.242,31	10%	3.022	0,45%
Markthuur	€ 355,64- € 6.242,31	-10%	-5.502	-0,81%

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 2024 € 414,8 miljoen. Ultimo 2023 bedroeg de beleidswaarde € 294,9 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2024	2023
Disconteringsvoet	4,17%	6,14%
Streefhuur per maand	€ 679	€ 659
Lasten beheer per jaar	€ 1.031	€ 1.034
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.956	€ 2.628

De disconteringsvoet voor het DAEB vastgoed betreft in 2024 4,17% (2023: 4,11%) en voor het niet-DAEB vastgoed 4,70% (2023: 4,6%).

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
Eengezinswoningen	€ 703	€ 1.146
Meergezinswoningen	€ 613	€ 1.010
Zorgwoningen	€ 655	€ 0
Normen Beheerkosten per jaar per woning	€ 1.031	€ 1.031
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.953	€ 3.210
Aantal verhuureenheden met EFG label	31	0

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

Waterval Beleidswaarde 2024 * € 1.000,-	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	659.623	16.493	676.116
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-78.599	-1.863	-80.462
Betaalbaarheid	-206.212	-1.276	-207.488
Kwaliteit (onderhoud)	-97.832	-1.296	-99.128
Beheer (beheerkosten)	-8.879	57	-8.822
Disconteringsvoet	131.512	3.145	134.657
	-260.011	-1.232	-261.243
Beleidswaarde	399.612	15.261	414.873

Rapport inzake jaarrekening 2024

De verhouding Marktwaaarde – Beleidswaarde Daeb bedraagt 60,58%. Bij het Niet-Daeb bezit is dit 92,53%, 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 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Waardwonen is als volgt:

Het streefhuurpercentage varieert afhankelijk van een aantal factoren: type, grootte, aantal WWS-punten en energielabel.

- Ruime eengezinswoningen (>110m²) hebben een streefhuur van 62% zonder aftopping;
- Reguliere eengezinswoningen hebben een streefhuur van 64% en worden afgetopt op de tweede aftoppingsgrens;
- Kleine eengezinswoningen (<72m²) hebben een streefhuur van 64% zonder aftopping;
- Nultredenappartementen en overige appartementen hebben een streefhuur van respectievelijk 74% en 76%.

Daarnaast worden *alle* woningen met minder dan 170 WWS-punten afgetopt op de eerste aftoppingsgrens. Woningen met energielabel C of slechter hebben een 3% lager streefhuurpercentage.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

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

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

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

Rapport inzake jaarrekening 2024

Waardwonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 50 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Waardwonen conditiemetingen conform NEN 2767. Hierdoor hanteert Waardwonen een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Waardwonen rekening met de eenheidsprijzen uit het softwarepakket PLATO waarbij de data wordt geactualiseerd op het actuele prijspeil.

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

In de MJOB houdt Waardwonen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6-12 jaar
Installaties	5-40 jaar
Dak vervanging	1-100 jaar
Voegwerk	40 jaar
Kozijnvervanging	20-100 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

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

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn:

Rapport inzake jaarrekening 2024

- Aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Niet aangepast in de MJOB daar Waardwonen van mening is dat de complexen waarop dit van toepassing is geen significante invloed hebben op het totaal van de MJOB van Waardwonen
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 50 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Waardwonen normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

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	€ 40,6 mln. Lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 26,0 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 15,4 mln. Lager

5.1.5 Verzekerde waarde

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2024 voor ca. € 663 miljoen verzekerd (herbouwwaarde) tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2024.

5.1.6 Verkoop huurwoningen

Per 31 december 2024 heeft Waardwonen 256 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 opgestelde portefeuillestrategie van Waardwonen. In de begroting 2025 is rekening gehouden met de verwachte verkoop van 4 woningen en 1 garage.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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	2.674.212	10.710.078
Cumulatieve herwaardering	8.224.256	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-8.185.948
Stand per 31 december 2023	10.898.468	2.524.130
Investeringsen	0	15.387.881
Desinvesteringen	-184.063	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-7.238.342
Waardemutaties a.g.v. aanpassing marktwaarde	1.476.635	-1.124.266
Overige mutaties		-6.038.850
Saldo per 31 december 2024	12.191.040	3.510.552
Aanschafwaarde	2.626.909	11.730.447
Cumulatieve herwaardering	9.564.131	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-8.219.895
Stand per 31 december 2024	12.191.040	3.510.552

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 72 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 2024

5.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie €
Verkrijgingsprijzen	9.461.237
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-4.840.687
Boekwaarde per 31 december 2023	4.620.550
Mutaties 2024	
Investerings	143.227
Desinvesterings	0
Herwaardering	0
Afschrijvingen	-332.267
Overboekings	0
Verkrijgingsprijzen	9.604.464
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-5.172.954
Boekwaarde per 31 december 2024	4.431.510

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

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	€ 8.240.190
Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.693.546
Vervoermiddelen	WA-casco	€ 439.546

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 2024	1.060.303	1.713.325	203.012	2.976.640
Toevoegingen	6.704	34.559	0	41.263
Uitgekeerd aandeel	0	0	0	0
Onttrekkingen	0	0	-25.276	-25.276
Stand per 31 december 2024	1.067.007	1.747.884	177.736	2.992.627

Het belang in verbonden partijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal in
	2024
Lingewaard Bouw B.V., Huissen	100%
Lingewaard Beheer B.V., Huissen	100%
V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen	60%

	2024 €	2023 €
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</i>		
Lingewaard Bouw B.V.	1.067.007	1.060.303
Stand per 1 januari	1.060.303	1.058.213
Resultaat deelneming	6.704	2.090
Uitgekeerd aan aandeelhouder	0	0
Stand per 31 december	1.067.007	1.060.303

5.4.2 Latente belastingvorderingen

Dit betreft de vordering 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	4.124.989	1.044.472	32 jaar
Afschrijvingspotentieel	3.165.380	703.412	27 jaar
	7.290.369	1.747.884	

De embedded derivaten zijn contant gemaakt tegen de €STR mid disconteringscurve

Rapport inzake jaarrekening 2024

Ultimo 2024 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 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 € 137,5 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 676,1 miljoen en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 538,6 miljoen.

De post latente belastingvorderingen betreft verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 0 (2023: € 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 2024 bedraagt € 177.736.

Vlottende activa

5.5 Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Onder het vastgoed bestemd voor verkoop is de woning aan De Kamp 14 te Millingen aan de Rijn opgenomen. Deze woning was eerder via Koopgarant verkocht en is in 2024 teruggekocht. Deze woning wordt in 2025 definitief verkocht.

5.5.2 Overige voorraden

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

Rapport inzake jaarrekening 2024

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

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Zittende huurders: te vorderen huren	125.846	120.349
Vertrokken huurders: te vorderen huren	17.913	31.035
	143.759	151.384
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-26.188	-32.245
	117.570	119.139

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 €	
	2024	2023	2024	2023
tot 2 maanden	115	106	48.475	47.662
2 tot 3 maanden	14	11	20.138	14.772
3 tot 4 maanden	2	5	4.481	10.233
4 of meer maanden	14	13	52.752	47.682
	145	135	125.846	120.349

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2024 0,46% (2023: 0,45%) van de bruto jaarhuur.

5.6.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Vorderingen Lingewaard Bouw B.V.	29.999	28.426
Vorderingen Lingewaard Beheer B.V.	0	0
	29.999	28.426

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

5.6.3 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Vennootschapsbelasting	562.540	413.386
	562.540	413.386

De te vorderen Vennootschapsbelasting ultimo 2024 bestaat uit te veel betaalde Vpb 2023 en 2024.

Rapport inzake jaarrekening 2024

5.6.4 Overige vorderingen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Nog te ontvangen van (overige) debiteuren	117.132	152.086
Overige vorderingen	75.937	76.983
Voorziening overige vorderingen	-45.741	-121.204
	147.329	107.865

De post Nog te ontvangen van (overige) 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.

5.6.5 Overlopende activa

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Vooruitbetaalde kosten, rente en aflossing	239.086	713.325
Overige	85.300	106.170
	324.385	819.495

5.7 Liquide middelen

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Rekening-courant banken	705.412	1.562.969
Kruisposten	0	0
	705.412	1.562.969

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Waardwonen.

5.8 Eigen Vermogen

<i>Eigen vermogen (Voor resultaatbestemming)</i>	31-12-2024	31-12-2023
Herwaarderingsreserve	401.102.407	320.876.974
Overige reserves	68.095.268	214.012.932
Jaarresultaat	88.305.082	-65.692.231
	557.502.757	469.197.675

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 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.

Rapport inzake jaarrekening 2024

<i>Herwaarderingsreserve</i>	<i>31-12-2024</i>	<i>31-12-2023</i>
Stand per 1 januari	320.876.974	372.373.197
Mutatie door herwaardering	80.509.035	-50.667.918
Realisatie door verkoop	-283.602	-828.305
Stand per 31 december	401.102.407	320.876.974
De herwaarderingsreserve bestaat uit:		
Vastgoed in exploitatie	391.538.276	312.652.718
Verkoop onder voorwaarden	9.564.131	8.224.256
Stand per 31 december	401.102.407	320.876.974

<i>Overige reserves</i>	<i>31-12-2024</i>	<i>31-12-2023</i>
Stand per 1 januari	214.012.932	108.419.959
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	-65.692.231	54.096.750
Realisatie uit herwaarderingsreserve	283.602	828.305
Mutatie herwaardering boekjaar	-80.509.035	50.667.918
Stand per 31 december	68.095.268	214.012.932

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 € 558 miljoen en de solvabiliteit 79,4%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 296 miljoen en de solvabiliteit 67,3%.

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

Per 31 december 2024 is in totaal € 401 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2023 € 321 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 waarderen 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

Rapport inzake jaarrekening 2024

zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van 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 € 261 miljoen.

Dit impliceert dat 47% 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

	31-12-2024 €	31-12-2023 €
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	11.888.338	18.145.609
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	11.888.338	18.145.609

Hiervan heeft € 11.631.796 betrekking op projecten nieuwbouw en € 256.542 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 2025 worden opgeleverd.

	2024 €	2023 €
Stand per 1 januari	18.145.609	8.918.654
Dotaties	2.666.728	18.386.618
Onttrekkingen	-7.381.540	-8.175.763
Vrijval	-1.542.459	-983.900
Stand per 31 december	11.888.338	18.145.609

Rapport inzake jaarrekening 2024

5.10 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2024 €	Stand per 31-12-2023 €
Schulden kredietinstellingen	105.873.748	97.598.709
Agio Vestialening	1.742.534	1.785.020
Schulden banken	107.616.282	99.383.729
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.213.149	10.252.500
Overige schulden	4.265.634	4.070.200
	123.095.065	113.706.429

Schulden banken

	2024 €	2023 €
Restant hoofdsom per 1 januari	99.383.729	88.953.412
Afgeleest tot en met 1 januari	504.640	5.485.093
Restant hoofdsom per 1 januari	99.888.369	94.438.505
Opgenomen in boekjaar	22.200.000	13.200.000
Agio Vestialening	-42.486	-42.260
Aflossingen in het boekjaar	-10.004.640	-7.707.876
Restant hoofdsom per 31 december	112.041.243	99.888.369
Kortlopend deel per 31 december	-4.424.961	-504.640
Langlopend deel per 31 december	107.616.282	99.383.729

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

Vervalschema langlopende schulden	Aflossings verplichting 2025 €	Aflossings verplichting 2026 €	Aflossings verplichting 2027 €	Aflossings verplichting 2028 €	Aflossings verplichting 2029 €
Leningen kredietinstellingen	4.424.961	5.546.644	569.199	5.120.378	121.395

	2024	2023
Vast rentende lening		
Restschuld per balansdatum	€ 110.298.709	€ 98.103.349
Gemiddelde rente	2,553%	2,771%
Gemiddelde looptijd	17	17

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. In 2024 is een lening met variabele hoofdsom van maximaal € 5.000.000 afgelost. Er zijn in 2024 twee nieuwe fixe-lening met een vaste hoofdsom van in totaal € 11.000.000 aangetrokken. Er is een nieuwe Roll-over lening met een variabele hoofdsom van € 5.000.000 aangetrokken, hiervan is ultimo 2024 € 5,0 mln. opgenomen. Op een bestaande Roll-over lening is in 2024 per saldo € 0,2 mln extra aangetrokken.

Rapport inzake jaarrekening 2024

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 € 125.265.000. De agio op de leningenportefeuille bedraagt derhalve ca. € 14.966.000. Van de leningen kredietinstellingen is € 110.070.913 geborgd door het WSW. € 227.795 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 2024 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 3,53% (2023: 3,52%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde spread 0,158%.

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	06-07-26	3,345%	0,210%
		06-07-26	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%	

5.10.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024 €	2023 €
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.321.298	8.546.298
Verminderings / vermeerderingen na overdracht	1.931.202	1.798.062
Schuld per 1 januari	10.252.500	10.344.360
Waardemutatie en terugkoop VOV		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-184.063	-339.375
Afwaarderingen	1.144.712	247.515
	960.649	-91.860
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.218.173	8.321.298
Verminderings / vermeerderingen	2.994.976	1.931.202
	11.213.149	10.252.500

Rapport inzake jaarrekening 2024

5.10.2 Overige schulden

	<i>Stand per 31-12-2024</i>	<i>Stand per 31-12-2023</i>
	€	€
Waardering embedded derivaten	4.124.989	3.814.532
Fonds leefbaarheid gemeente Lingewaard	140.645	255.668
	4.265.634	4.070.200

Wij hebben een tweetal zogenaamde extendible fixe-leningen in onze 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	Ingangs-datum	Eind-datum	Herzienings-datum	Rente tot Herzienings-datum	Rente vanaf Herzienings-datum	Marktwaarde embedded instrument
1	ABN Amro	5.000.000	2-7-2007	2-4-2057	2-7-2032	4,350%	4,600% of 3 mnd Euribor	
2	ABN Amro	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						4.124.989

De marktwaarde 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 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

	2024	2023
	€	€
Gemeente Lingewaard	28.798	130.581
Gemeente Millingen aan de Rijn	0	0
	28.798	130.581

Rapport inzake jaarrekening 2024

5.11.2 Schulden aan banken

	2024 €	2023 €
Aflossingsverplichting	4.426.586	506.296
Rekening courant krediet	0	0
Totaal	4.426.586	506.296

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

5.11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2024 €	2023 €
Handelscrediteuren	2.160.946	2.585.927

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

	2024 €	2023 €
Omzetbelasting	626.885	785.152
Loonheffing	144.522	135.318
Pensioenfondsen	41.670	314
	813.078	920.784

5.11.5 Overige schulden

	2024 €	2023 €
Te betalen projectkosten	111.167	98.581
Nog te betalen personele kosten	3.512	3.855
Accountantskosten	99.966	59.775
	214.644	162.211

Rapport inzake jaarrekening 2024

5.11.6 Overlopende passiva

	2024 €	2023 €
Nog niet vervallen rente	1.136.691	1.059.791
Vooruitontvangen huur	283.450	243.091
Vakantiedagen en overuren	89.243	88.992
Afrekening servicekosten 2024	70.490	0
Kosten ERP traject 2022 met WOONstichting Gendt	0	100.372
Overige overlopende passiva	71.664	14.676
	1.651.538	1.506.922

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 2024 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129% (2023: 131,5%). 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 pensioenfonds 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.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 2024 bedraagt de hoofdsom van de lening € 2,616 mln.

5.12.5 Zekerheden/Onderpand

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2024 € 908.841.000 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2023). Waardwonen heeft het WSW gevolmachtigd 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 2024 is er sprake van de volgende niet uit de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen:

Klappenburgstraat Bemmelt	€ 1.593.000
Pr. Margrietstraat Millingen aan de Rijn	€ 287.000
Molukse Wijk Bemmelt	€ 11.098.000
Koopverplichting grond Sallandstraat	€ 908.000
Blauwe Hoek Doornenburg	€ 2.165.000

Van deze investeringsverplichtingen wordt € 4.045.000 binnen 1 jaar uitgevoerd, € 21.135.000 binnen 1-5 jaar.

5.12.8 Onderhoudsverplichting

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden 2025 voor een bedrag van € 218.421.

Rapport inzake jaarrekening 2024

5.12.9 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn er voor 2 vervoermiddelen een operationele lease verplichting aangegaan.

De verplichtingen uit hoofde van deze operationele leases zijn als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 24.919
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 27.254
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 2024

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 2024

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Huuropbrengsten

	2024 €	2023 €
Woningen en woongebouwen	26.784.692	26.009.074
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.099.237	1.121.676
	27.883.930	27.130.751
Af: huurderiving wegens leegstand	-343.728	-381.300
	27.540.201	26.749.451

De te ontvangen huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

algemene huurverhoging, harmonisatie, geriefsverbetering	€ 683.538
in exploitatie en aankopen	€ 175.965
verkopen en slopen	€ -106.324
totaal	€ 753.179

De verdeling van de huuropbrengsten per gemeente is als volgt:

- Gemeente Berg en Dal € 5.898.329
- Gemeente Lingewaard € 21.985.601

6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024 €	2023 €
Opbrengsten servicecontracten	-831.907	-825.876
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	-831.907	-825.876

6.3 Lasten servicecontracten

	2024 €	2023 €
Lasten servicecontracten	852.461	787.425
Toegerekende organisatiekosten	24.550	21.937
	877.011	809.362

6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024 €	2023 €
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	379.537	396.006
Toegerekende organisatiekosten	1.938.059	1.989.883
	2.317.596	2.385.889

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

Rapport inzake jaarrekening 2024

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
	€	€
Reparatieonderhoud	807.653	958.198
Contracten onderhoud	736.821	632.642
Mutatie onderhoud	276.747	232.208
Overig onderhoud	17.191	4.088
Planmatig Onderhoud	6.731.418	5.955.473
	8.569.830	7.782.608
Toegerekende organisatiekosten	1.673.615	2.032.828
	10.243.445	9.815.436

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 in een bewoonde situatie.

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	€	€
Belastingen	1.625.457	1.362.206
Verzekeringen	91.787	88.421
Eigenaarslasten VVE	124.826	115.465
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	339.018	201.300
	2.181.088	1.767.392

De stijging is voornamelijk het gevolg van de stijging van de gemeentelijke belastingen.

6.7 Gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Er zijn eind 2024 geen projecten in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

6.8 Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	586.122	1.562.801
Af: verkoopkosten	-13.367	-31.970
	572.755	1.530.831
Af: Toegerekende organisatiekosten	-90.015	-94.824
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-355.560	-1.077.040
	127.180	358.967

De verkoopopbrengst 2024 betreft 2 woningen en 1 perceel (2023: 6 woningen);. De gerealiseerde waardeinstijging in de herwaarderingsreserve door verkoop in 2024 bedraagt € 283.602 (2023: 828.305).

Rapport inzake jaarrekening 2024

6.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024 €	2023 €
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-2.666.728	-18.386.619
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.542.461	983.900
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	17.714	-75.993
Toegerekende organisatiekosten	-886.887	-464.207
	-1.993.440	-17.942.919

6.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024 €	2023 €
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	82.287.906	50.893.588
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.639.930	1.338.495
	83.927.836	52.232.083

6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024 €	2023 €
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.476.634	286.816
Waardeverandering terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.144.712	-247.515
	331.923	39.301

6.12 Overige Organisatiekosten

	2024 €	2023 €
Directe overige organisatiekosten	337.046	316.239
Agio Vestialening	0	0
Toegerekende organisatiekosten	1.406.150	1.671.446
	1.743.196	1.987.685

6.13 Kosten omtrent leefbaarheid

	2024 €	2023 €
Uitgaven Leefbaarheid	200.175	116.962
Toegerekende organisatiekosten	359.380	299.332
	559.555	416.294

Rapport inzake jaarrekening 2024

6.14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024 €	2023 €
Renteopbrengst liquide middelen		
Overige/doorberekende rente	12.431	3.124
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	153.022	46.790
Vrijval Agio Vestialening	42.486	42.260
Totaal	207.939	92.174

De geactiveerde rente is in 2024 als gevolg van de toename van het aantal projecten gestegen.

6.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024 €	2023 €
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.654.385	2.390.231
Rente-effect waardering embedded derivaten	335.733	46.078
Overige rentelasten	24.145	32.766
	3.014.263	2.469.075

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

De waardering van de embedded derivaten in 2024 is iets negatiever geworden ten opzichte van 2023 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.

6.16 Belastingen

	2024 €	2023 €
Acute vennootschapsbelasting	1.773.572	2.035.837
Latente vennootschapsbelasting	-34.559	1.898.118
	<u>1.739.013</u>	<u>3.933.955</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2024
	€

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening (consolidatie met Lingewaard Bouw B.V.)		90.039.095
Afschrijvingen	-304.542	
Verkoop woningen	-197.832	
Commercieel-fiscaal verschil renovatieprojecten en onderhoud	-85.220	
Waardering embedded derivaten	335.733	
Geactiveerde rente nieuwbouw	-78.880	

Rapport inzake jaarrekening 2024

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-84.089.934	
Overige waardeverminderingen	941.728	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	671.441	
Tijdelijke verschillen	-6.870	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-82.814.376</u>
Belastbaar bedrag		<u>7.224.719</u>
		<u>2024</u>
		€
Verschuldigde winstbelasting		1.850.377
Te verrekenen via latentie te verrekenen verliezen		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting 2024		1.850.377
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2023		<u>-76.805</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>1.773.572</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Autoriteit woningcorporatie.

De mutatie latente belastingen over 2024 is als volgt bepaald €

Waardering embedded derivaten	80.149
Afschrijvingspotentieel	<u>-45.590</u>
	<u>34.559</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.

Het verloop van de nominale waarden van de latente belastingverplichtingen en -vorderingen in 2024 is als volgt:

	Nominaal 1 januari	Mutatie 2024	Nominaal 31 december	Gemiddelde Looptijd
Embedded derivaten	964.322	80.150	1.044.472	32 jaar
Afschrijvingspotentieel woningen	690.563	-29.423	661.140	27 jaar
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen	58.440	-16.167	42.273	
	1.713.325	34.559	1.747.884	

Rapport inzake jaarrekening 2024

Naast deze posten wordt voor de waarderingsverschillen van het vastgoed in exploitatie ad. € 140.730.215 en de generieke rente-afgrekbeperking (ATAD) ad. € 1.970.935 geen latentie gevormd omdat deze niet tot afwikkeling komen.

Het bij de discontering toegepaste percentage netto rente bedraagt 1,89%.

De effectieve belastingdruk over het boekjaar 2024 wordt als volgt berekend:

	Bedrag €	Nominale Vpb-druk 25,8%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat voor belastingen	90.039.095	23.216.486	25,78%
Opbrengst woningverkoop	-197.832	-51.041	-0,06%
Afschrijvingen	-304.542	-78.572	-0,09%
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde			0,00%
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	941.728	242.966	0,27%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-84.089.934	21.695.203	-24,10%
Lasten onderhoud	-85.220	-21.987	-0,02%
Afwaardering Sloop			0,00%
Waardeveranderingen financiële vaste activa	335.733	86.619	0,10%
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-78.880	-20.351	-0,02%
Resultaat deelneming	1.573	406	0,00%
Correcties fiscale winst	-83.477.374	21.537.162	-23,92%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	11.092	2.862	0,00%
Investeringsaftrek	-19.535	-5.040	-0,01%
Niet aftrekbare rente (ATD)	671.441	173.232	0,19%
Extracomptabele correcties	662.998	171.053	0,19%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2023	7.224.719	1.850.377	2,06%
Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		-76.805	-0,09%
Mutatie latente vennootschapsbelasting 2024		-34.559	-0,04%
Overige effecten op belastinglast		-111.364	-0,12%
Totale belastinglast / belastingdruk		1.739.013	1,93%

6.17 Resultaat deelnemingen

	2024 €	2023 €
Lingewaard Bouw B.V.	6.704	2.090

Rapport inzake jaarrekening 2024

7 Splitsing DAEB en Niet-DAEB

7.1 Functionele Winst- en verliesrekening 2024 Splitsing DAEB en niet-DAEB

	Ref. H.4	Ref. H.6	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Eliminaties 2024	Totaal 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Eliminaties 2023	Totaal 2023
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	26.788.400	751.801	0	27.540.201	26.019.782	729.669	0	26.749.451
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	812.655	19.251	0	831.907	809.433	16.443	0	825.876
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-857.511	-19.500	0	-877.011	-792.931	-16.430	0	-809.362
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.255.983	-61.613	0	-2.317.596	-2.327.835	-58.054	0	-2.385.889
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-10.116.359	-127.086	0	-10.243.445	-9.680.602	-134.834	0	-9.815.436
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-2.121.387	-59.701	0	-2.181.088	-1.723.326	-44.064	0	-1.767.391
vastgoedportefeuille			12.249.815	503.152	0	12.752.968	12.304.520	492.729	0	12.797.249
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	572.755	0	0	572.755	1.530.831	0	-244.349	1.286.482
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-87.537	-2.478	0	-90.015	-94.824	0	0	-94.824
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-355.560	0	0	-355.560	-1.077.040	0	244.349	-832.691
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			129.658	-2.478	0	127.179	358.967	0	0	358.966
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-1.963.765	-29.675	0	-1.993.440	-17.942.919	0	0	-17.942.919
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	82.282.906	1.644.930	0	83.927.836	-50.893.588	-1.338.495	0	-52.232.083
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	331.923	0	0	331.923	39.301	0	0	39.301
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			80.651.064	1.615.255	0	82.266.319	-68.797.206	-1.338.495	0	-70.135.701
Overige organisatiekosten			-1.695.211	-47.985	0	-1.743.196	-1.938.502	-49.182	0	-1.987.685
Kosten omtrent leefbaarheid	4.7.6	6.12	-544.278	-15.277	0	-559.555	-405.978	-10.316	0	-416.294
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.13	207.939	0	0	207.939	92.174	0	0	92.174
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.14	-3.014.263	0	0	-3.014.263	-2.469.075	0	0	-2.469.075
Saldo financiële baten en lasten			-2.806.324	0	0	-2.806.324	-2.376.901	0	0	-2.376.901
Totaal van resultaat voor belastingen			87.984.723	2.052.667	0	90.037.391	-60.855.101	-905.264	0	-61.760.366
Belastingen	4.7.8	6.15	-1.754.286	15.273	0	-1.739.013	-3.784.196	-149.759	0	-3.933.955
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.16	0	6.704	0	6.704	0	2.090	0	2.090
Totaal van resultaat na belastingen			86.230.437	2.074.645	0	88.305.082	-64.639.297	-1.052.933	0	-65.692.231

Rapport inzake jaarrekening 2024

7.2 Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB en niet-DAEB

3.1.3 Kasstroomoverzicht toegelaten instelling (in € 1.000)

	Daeb 2024	Niet Daeb 2024	eliminaties 2024	Verslagjaar 2024	Daeb 2023	Niet Daeb 2023	eliminaties 2023	Verslagjaar 2023
1. (A) Operationele activiteiten								
1.1.0 Huurontvangsten	€ 26.922	€ 752	€ -	€ 27.674	€ 26.146	€ 615	€ -	€ 26.762
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	€ 26.922	€ 752	€ -	€ 27.674	€ 25.056	€ 68	€ -	€ 25.124
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 518	€ -	€ 518
1.1.3 Onzelfstandig wooneenheden DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1.4 Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0	€ 0	€ -	€ 0
1.1.5 Intramuraal DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 913	€ -	€ -	€ 913
1.1.6 Intramuraal niet-DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 48	€ -	€ -	€ 48
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 126	€ -	€ -	€ 126
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4	€ -	€ -	€ 4
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 29	€ -	€ 29
1.2 Vergoedingen	€ 627	€ 13	€ -	€ 639	€ 744	€ 19	€ -	€ 763
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 267	€ 3	€ -	€ 270	€ 43	€ 1	€ -	€ 45
1.5 Ontvangen interest	€ 4	€ 0	€ -	€ 4	€ -	€ -	€ -	€ -
1.5 a Renteontvangsten (exclusief interne lening)	€ 0	€ -	€ -	€ 0	€ 0	€ -	€ -	€ 0
1.5 b Renteontvangsten interne lening	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo ingaande kasstromen	27.820	768	€ -	28.588	26.934	635	€ -	27.569
1.6 Erfpacht	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.7 Betalingen aan werknemers*	€ -3.565	€ -100	€ -	€ -3.665	€ -3.391	€ -87	€ -	€ -3.478
1.8 Onderhouds uitgaven*	€ -8.547	€ -100	€ -	€ -8.647	€ -7.357	€ -189	€ -	€ -7.545
1.9 Overige bedrijfsuitgaven*	€ -7.749	€ -216	€ -	€ -7.965	€ -6.777	€ -174	€ -	€ -6.950
1.10 Betaalde interest*	€ -2.137	€ -	€ -	€ -2.137	€ -2.816	€ -	€ -	€ -2.816
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat*	€ -67	€ -	€ -	€ -67	€ -152	€ -1	€ -	€ -153
1.11 b Verhuurdersheffing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden*	€ -334	€ -	€ -	€ -334	€ -133	€ -3	€ -	€ -137
1.13 Vennootschapsbelasting*	€ -1.872	€ -52	€ -	€ -1.924	€ -1.332	€ -34	€ -	€ -1.366
Saldo uitgaande kasstromen	-24.271	-469	€ -	-24.739	-21.958	-488	€ -	-22.446
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.549	300	0	3.849	4.976	148	€ -	5.123
2. (B) Investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom A DAEB en B. niet DAEB activiteiten								
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 575	€ -	€ -	€ 575	€ 1.557	€ -	€ -	€ 1.557
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
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 activa	575	0	€ -	575	1.557	0	€ -	1.557
MVA uitgaande kasstroom A DAEB en B. niet DAEB activiteiten								
2.6 A Nieuwbouw huur	€ -13.897	€ -	€ -	€ -13.897	€ -4.395	€ -	€ -	€ -4.395
2.6 B Nieuwbouw huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.7 A Verbeteruitgaven	€ -2.842	€ -1	€ -	€ -2.843	€ -6.343	€ -	€ -	€ -6.343
2.7 B Verbeteruitgaven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.8 B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	€ -332	€ -	€ -	€ -332	€ -374	€ -	€ -	€ -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	€ -192	€ -	€ -	€ -192	€ -	€ -	€ -	€ -
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.12 A Slooptuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€ -46	€ -	€ -	€ -46	€ -	€ -	€ -	€ -
2.12 B Slooptuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.13 A Aankoop grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.13 B Aankoop grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.14 A Investerings overig	€ -194	€ -	€ -	€ -194	€ -214	€ -	€ -	€ -214
2.14 B Investerings overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.15 A Externe kosten bij verkoop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -27	€ -	€ -	€ -27
2.15 B Externe kosten bij verkoop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-17.503	-1	€ -	-17.504	-11.353	0	€ -	-11.353
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-16.929	-1	€ -	-16.930	12.910	0	€ -	12.910
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)investerings	-16.929	-1	€ -	-16.930	-9.797	0	€ -	-9.797
3. (C) Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	€ 22.200	€ -	€ -	€ 22.200	€ 13.200	€ -	€ -	€ 13.200
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investerings	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investerings	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Uitgaand								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	€ -9.977	€ -	€ -	€ -9.977	€ 7.736	€ -	€ -	€ 7.736
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investerings	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investerings	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.2.5 Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	12.223	0	€ -	12.223	5.464	0	€ -	5.464
4.1 Mutatie liquide middelen								
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	€ -1.156	€ 299	€ -	€ -857	€ 643	€ 148	€ -	€ 791
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 1.471	€ 92	€ -	€ 1.563	€ 828	€ -56	€ -	€ 772
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 315	€ 391	€ -	€ 706	€ 1.471	€ 92	€ -	€ 1.563

Rapport inzake jaarrekening 2024

8 Overige informatie

8.1 Werknemers

Eind 2024 had Waardwonen 44,97 (2023: 44,92) fte in dienst. Gedurende het verslagjaar 2024 had Waardwonen gemiddeld 43,57 fte in dienst (2023: 42,14 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:

	2024	2023
	Gemiddeld aantal fte	Gemiddeld aantal fte
Directie	1,00	1,00
Staf	5,81	5,56
Business controller	0,00	0,19
Bedrijfsvoering	9,42	7,92
Vastgoed & Ontwikkeling	12,15	12,73
Klant en Wonen	15,19	14,75
Totaal	43,57	42,14

8.2 Personeelskosten

	2024	2023
Salarissen	2.921.487	2.633.957
Afkoopsom salarissen	0	26.267
Uitzendkrachten	1.197.309	1.021.278
Ontvangen ziekengeld	-117.996	-175.049
Lonen en Salarissen	4.000.800	3.506.454
Sociale lasten	544.694	606.151
Pensioenlasten	325.265	333.670
Totaal	4.870.759	4.446.275

De salarissen stegen als gevolg van permanente invulling van opstaande vacatures en verplichte cao stijgingen. De kosten voor uitzendkrachten is hoger. Door aanhoudend ziekteverzuim waren we genoodzaakt inhuur in te zetten op een aantal primaire processen. En voor een aantal vacatures is gekozen deze tijdelijk in te vullen. De daling van het ontvangen ziekengeld ontstaat door het opzeggen van de verzekering. De kosten waren per saldo altijd hoger dan de opbrengsten.

Rapport inzake jaarrekening 2024

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2024 €	2023 €
Lasten servicecontracten	17.535	11.116
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.384.270	1.552.195
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.412.520	1.269.856
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	731.101	654.936
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	64.294	69.362
Overige organisatiekosten	1.004.351	720.741
Leefbaarheid	256.689	168.069
Totaal	4.870.759	4.446.275

8.3 Accountantshonoraria

	2024 €	2023 €
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Controle van de jaarrekening	147.703	98.373
Andere controlewerkzaamheden	10.515	10.043
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	158.218	108.416

De werkzaamheden van onze accountant, BDO, hebben betrekking op de jaarrekening en dVi. Van deze kosten is in 2024 € 58.552 gefactureerd. Het verschil is opgenomen als nog te ontvangen facturen.

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. Per 1 januari 2025 zijn Waardwonen en WOONstichting Gendt gefuseerd.

De Raad van Commissarissen bestaat tijdelijk uit 6 leden. Per 1 juli stelt de heer Van Olst zich niet herbenoembaar waardoor het aantal op de reguliere 5 leden uitkomt.

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

Rapport inzake jaarrekening 2024

Akkoord cao Woondiensten 2025

Begin 2025 is een akkoord bereikt voor een nieuwe cao Woondiensten 2025-2027. De financiële gevolgen hiervan zijn geborgd in onze Begroting 2025.

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 2024 € 163.000.

Rapport inzake jaarrekening 2024

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 2024	
bedragen x € 1	E. Cuppen
Functiegegevens	Directeur / Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1-1-2024 - 31-12-2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.060
Beloningen betaalbaar op termijn	22.049
<i>Subtotaal</i>	<i>164.109</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	164.109
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 2023	
bedragen x € 1	E. Cuppen
Functiegegevens	Directeur / Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01-2023 - 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
Bezoldiging	158.623

Rapport inzake jaarrekening 2024

1b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

1c Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	S. Helbig	M. Sotthewes	W. van Olst	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01-01-2024 - 31-12-2024	01-01-2024 - 31-12-2024	01-01-2024 - 31-12-2024	
Bezoldiging				
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	S. Helbig	M. Sotthewes	W. van Olst
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-01-2023 - 31-12-2023	01-01-2023 - 31-12-2023	01-01-2023 - 31-12-2023
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.560	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300

1d Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 2.100 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 2024 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 2024

Huissen, 19 juni 2025

E. Cuppen
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

S. Helbig

B. Ploeg

W. van Olst

M. Westerbeek

J. Harkema

M. Sotthewes

Rapport inzake jaarrekening 2024

10 Overige gegevens

10.1 Resultaatbestemming

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

Rapport inzake jaarrekening 2024

11 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Waardwonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Waardwonen te Huissen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting 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 8). 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 waarderen 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting 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:	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

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

Naleving overige wet- en regelgeving

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

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

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

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;
- ▶ 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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, 23 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

J. Janssen MSc RA