



Jaarverslag 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Inhoud

Inhoud	2
Voorwoord.....	3
Leeswijzer	4
1. Het jaar in vogelvlucht.....	4
2. Voldoende passende woningen	8
3. Leefbare buurten.....	12
4. Duurzaam wonen	15
5. Betaalbaar wonen	16
6. Organisatieontwikkeling & dienstverlening.....	19
7. Fusie tussen WOONstichting Gendt en Waardwonen	22
8. De blik vooruit: dit is wat we in 2025 gaan doen	24
9. Financiën	26
10. Verslag van de Raad van Commissarissen 2024	31

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **19-06-2025**

Voorwoord

Graag presenteren wij ons jaarverslag 2024. Een jaar met grote mijlpalen in ons woningbezit én in de samenwerking met Waardwonen.

Oplevering Staatsliedenpark

Zo blikken we terug op de oplevering van ons grootste project tot nu toe: het Staatsliedenpark. Een buurt met oude woningen transformeerden we naar een nieuwe, gevarieerde wijk in een parkachtige omgeving. In 2024 kregen de huurders de sleutels van deze nieuwe woningen.

Samenwerken, ontmoeten en luisteren

Maar het was daarnaast ook een jaar waarin samenwerken, ontmoeten en luisteren centraal stond. We organiseerden huurdersavonden, Plant je plantje, gingen actief de wijk in en kozen waar mogelijk voor persoonlijk contact.

Maar we kwamen ook uitdagingen tegen. Denk aan een behoefte aan meer passende woningen, 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.

Fusieproces met Waardwonen

De samenwerking met Waardwonen verdient bijzondere aandacht. Met onze 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. En 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 één waar ik nu (juni 2025) met tevredenheid op terugkijk.

Huurbevriezing

Naast deze 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 huurbevriezing voor twee jaar was afgesproken. In financiële zin veroorzaakt deze huurbevriezing voor de fusieorganisatie 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, medewerkers en bestuurders WOONstichting Gendt

Graag wil ik op deze plek de huurders en huurdersvereniging Gendt bedanken voor hun inzet het afgelopen jaar. Hun inbreng zorgt ervoor dat wij onszelf blijven ontwikkelen naar de organisatie die we willen zijn, zeker na de fusie met Waardwonen. Een organisatie die aansluit bij de lokale behoeftes van onze (toekomstige) huurders in prettige leefbare buurten.

Daarnaast wil ik alle medewerkers en in het bijzonder de bestuurders Germa Knuver en Ben Wouters bedanken voor hun bijdrage de afgelopen jaren en aan de totstandkoming van de fusie met Waardwonen.

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 volgen een aantal hoofdstukken die aansluiten bij de speerpunten in ons ondernemingsplan *Thuis in Gendt*.

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 met een energielabel van D of lager versneld 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 Waardwonen

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 WOONstichting Gendt en Waardwonen*.

De blik vooruit naar 2025

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. Het jaarplan 2025 hebben we samengevat. Dit leest u in hoofdstuk 8 *De blik vooruit*.

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

1. Het jaar 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

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: WOONstichting Gendt en Waardwonen 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.

Naamgeving Staatsliedenpark appartementen

De nieuwe huurders van de appartementen in het Staatsliedenpark hebben meegedacht over een naam voor beide gebouwen. We kregen een aantal mooie voorstellen binnen. Drie opties daarvan legden we voor aan de bewoners. Als winnaar kwam de inzending van mevrouw Stoffels uit de bus. De nieuwe namen zijn De Klaproos en De Korenbloem.

Eerste woningen van Fijn wonen komen aan in Staatsliedenpark

Begin maart was er nog weinig te zien van de eengezinswoningen in het Staatsliedenpark. Maar daar kwam snel verandering in. De woningen kwamen namelijk in delen uit de fabriek van Fijn Wonen. De eerste woningen zijn inmiddels in elkaar gezet. Mooi om te zien hoe de buurt steeds meer vorm krijgt. Nog even wachten en dan krijgen de eerste huurders hun sleutel!

Eerste bewoners Staatsliedenpark kregen hun sleutel!

Op 5 juni kregen meneer en mevrouw Dorland de sleutel van hun nieuwe appartement in het Staatsliedenpark. Zij zijn daarmee de eerste huurders van de compleet vernieuwde wijk in Gendt. Het was een feestelijk moment! "We wonen al 45 jaar met veel plezier in Gendt. Fijn dat ons hopelijk laatste huis ook in Gendt staat. Een hele mooie plek om samen oud te worden!" zegt mevrouw Dorland-Oude Elferink.

Sleuteloverdracht Ganzenvlucht

In het Staatsliedenpark bouwden we een mooi gebouw voor stichting Zorgwiel. In het gebouw vinden 14 (jong)volwassenen met een licht verstandelijke beperking een beschermde woonsituatie. Iedere bewoner heeft een eigen appartement met douchegelegenheid en pantry.

Op 17 juli kregen de bewoners van Ganzenvlucht de sleutel van hun appartementen.

Plant je plantje

Op 3 oktober stak het bestuur van Huurdersvereniging Gendt samen met medewerkers van WOONstichting Gendt (en Waardwonen) de handen uit de mouwen. Ze gingen aan de slag in tuinen van huurders die dat zelf (even) niet kunnen. Daarnaast stond er ook voor iedere huurder een plantje klaar! Heel veel huurders haalden een plantje op. Zo fleuren we samen Gendt op!

JANUARI 2024



FEBRUARI

Nieuwe directeur-bestuurder voor WOONstichting Gendt

Directeur-bestuurder Germa Kruver, stapte per 1 februari. Als opvolger is Ben Wouters aangesteld als interimbestuurder. Hij kreeg van de RvC als opdracht om de ingeslagen koers voort te zetten. Zoals het formele fusieproces met onze collega-corporatie in Waardwonen.

MAART



MEI

Brand de Dries en begeleiding bewoners van het blok

In de nacht van donderdag 2 op vrijdag 3 mei was er een grote woningbrand in de wijk de Dries. Hierbij is een woning aan de Berkhof volledig uitgebrand. Ook de naastgelegen woningen werden flink beschadigd. Dit maakte diepe indruk op bewoners, omwonenden en ons. Voor de getroffen bewoners van het woningblok regelden we meteen tijdelijke opvang. Later in het jaar besloten we dat sloop van 6 woningen de beste oplossing was. Samen met de bewoners zochten en vonden we nieuwe woonruimte.

JUNI



JULI



AUGUSTUS

Steun voor fusie van de drie huurdersorganisaties

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



SEPTEMBER

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.

OKTOBER



DECEMBER



NOVEMBER

Feest want het Staatsliedenpark is af!

Met het buurtfeest in het Staatsliedenpark sloten we een intensieve periode van slopen en bouwen af. We vierden dat er een mooie nieuwe wijk staat. Dat deden we uiteraard met huurders en kopers. Inderdaad ook met de direct omwonenden als dank voor hun gastvrijheid en geduld.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Tijdens het feest maakten buurtbewoners vlot kennis met elkaar, met een lekker hapje. **Verstegen accountants en adviseurs B.V.**

d.d. 19-06-2025

Dit waren 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 Waardwonen 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

We willen ons woningbezit verder verduurzamen. In 2022 hebben alle huurders met een energielabel D of lager een aanbod ontvangen om de woning te verduurzamen. Deze werkzaamheden zijn grotendeels in 2023 uitgevoerd. In 2024 zijn nog een aantal gevels geïsoleerd bij woningen.



Betaalbaar wonen

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

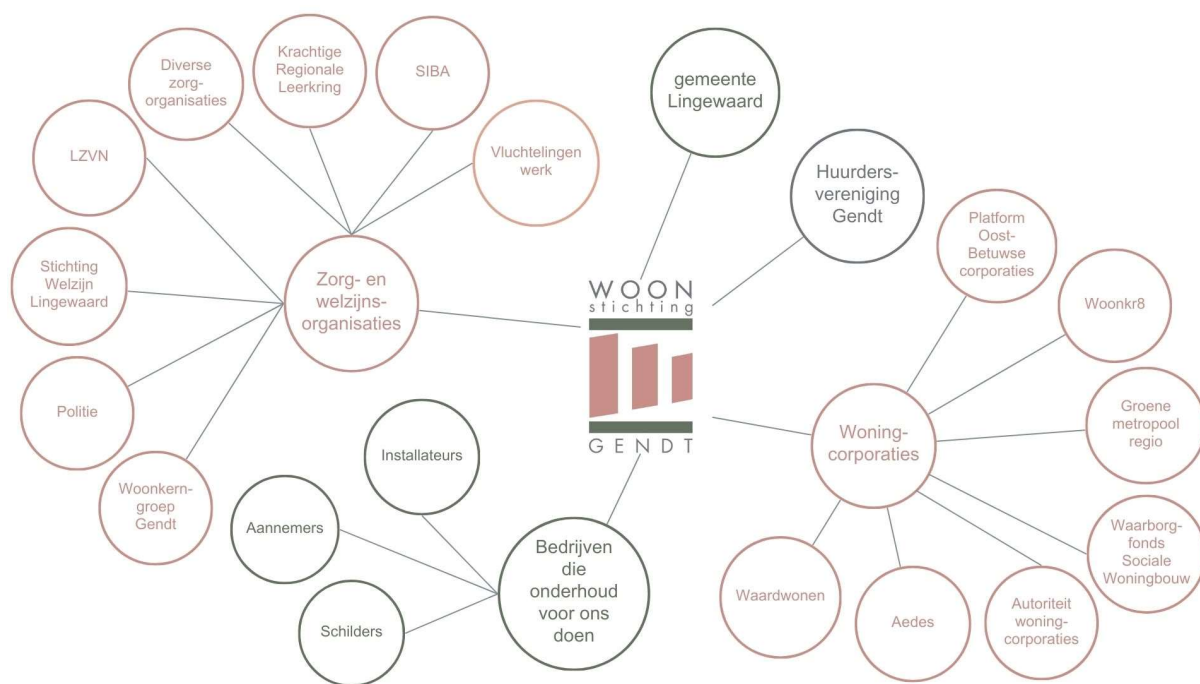
Welke uitdagingen kwamen we tegen?

In 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. Zo zien we:

- tekort aan betaalbare woningen;
- groeiende doelgroep en bijzondere doelgroepen (meer één- en tweepersoonshuishoudens);
- 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.

Wijzigingen in ons bezit in 2024

Ons bezit is dit jaar als volgt veranderd:

	Voorraadmutaties				
Omschrijving	31-12-2023	Nieuwbouw	Verkoop	Sloop	31-12-2024
DAEB-huurwoningen	762	92	2	6	846
Niet-DAEB-woningen	4	0	0	0	4
Koopgarant	15	0	3	0	12
Garages	1	0	0	0	1
Parkeerplaatsen	28	0	0	0	28
Totaal	810	92	5	6	891

In de tabel een overzicht van ons bezit naar type (per 31 december 2024)

Bezit	Huur		Koop garant	Totaal	%
	DAEB	Niet DAEB			
Studio	65	0	0	65	7%
Eengezinswoning	479	2	6	487	55%
Eengezinswoning nul treden	136	0	0	136	15%
Appartement zonder lift	36	0	0	36	4%
Appartement met lift	130	2	2	134	15%
Patiowoningen	0	0	4	4	1%
Garages/parkeerplaatsen	0	29	0	29	3%
Totaal	846	33	12	891	

Ontwikkeling nieuwbouw

We hebben een ambitieus nieuwbouwprogramma. Van 2022 tot en met 2028 voegen we 183 nieuwbouwwoningen toe. Dit is inclusief de vervangende nieuwbouw van 92 woningen in het Staatsliedenpark (opgeleverd in 2024).

Projectnaam	Fase	Aantal	Type	Jaar start	Jaar exploitatie/oplevering
Staatsliedenpark	Realisatie	92	Divers	2022	2024
De Kosterij (Villa Ganita)	Vorbereiding	41	Appartementen	2025	2028
Bibliotheek	Vorbereiding	12	Appartementen	2025	2027
Vleumingen II	Vorbereiding	38	Appartementen	2025	2028
Totaal		183			

Staatsliedenpark

In de Staatsliedenbuurt hebben we 92 woningen gesloopt en vervangen voor 40 eengezinswoningen, 36 appartementen en 16 studio's, die gebruikt worden voor 14 woonzorgappartementen.

Daarnaast zijn er door de aannemer 29 koopwoningen gerealiseerd. Het project is in 2024 opgeleverd. Daarmee heeft de totale ontwikkeling vanaf start bestemmingsprocedure tot aan oplevering iets meer dan drie jaar geduurd. Dat is heel snel en een compliment voor iedereen die hieraan heeft meegewerkt.

De Kosterij (Villa Ganita)

Dit project bestaat uit 3 aan elkaar grenzende locaties: het oude gemeentehuis (Villa Ganita), Nijmeegsestraat 23 en het grasveld voor Hof van Breunissen. Voor de koop van Villa Ganita sloten we in 2022 een intentieovereenkomst met de gemeente.

Door aanpassing van de parkeernota moeten we het inrichtingsplan en het parkeeronderzoek actualiseren. Daarna kan het plan naar het college voor een principeakkoord. Het doel is om dit voor de zomervakantie 2025 gereed te hebben.

Bibliotheek

Op de locatie van de bibliotheek aan de Schoolstraat willen we 12 appartementen realiseren voor één- en tweepersoonshuishoudens. De planprocedure is uitgewerkt. Nadat de anterieure overeenkomst is getekend en de omgevingsvergunning gereed zijn dienen we onze vereiste vergunningsaanvraag in.

We onderzoeken of we het gebouw met houtskeletbouw kunnen bouwen. We willen het gebouw zo duurzaam mogelijk ontwikkelen. Bij houtbouw is de stikstofuitstoot over het algemeen lager dan bij traditionele bouw.

Vleumingen West fase 2

De wijk Vleumingen is een nieuwbouwwijk die in twee fasen wordt ontwikkeld. In de eerste fase hebben we al 12 huurwoningen gerealiseerd. Voor de tweede fase zijn er afspraken om 18 appartementen af te nemen. De gemeentelijk eis dat er minimaal 30% sociale huur in projecten moet zijn, zorgt ervoor dat de ontwikkelaar het plan heeft aangepast.

Daardoor hebben wij afspraken gemaakt over de afname van 30 kleine appartementen en 8 boven-/benedenwoningen. Op het nieuwe plan zijn bezwaren gekomen en daardoor is de planning van dit project onduidelijk.

Bestaande bouw

Voorals ons bestaande bezit speelt een belangrijke rol in het passend huisvesten van huurders. We zorgen met planmatig-, reparatie- en mutatieonderhoud dat de woningen goed onderhouden zijn en blijven.

Sloop na brand

Door brandstichting in één van de woningen in de wijk De Dries hebben we besloten het blok van 6 woningen te slopen. Door de brand zijn we met bewoners in gesprek gekomen en is er een bewonerscommissie opgericht. Met deze bewonerscommissie bespreken we actiepunten die te maken hebben met de woning en de woonomgeving.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud is het onderhoud dat we uitvoeren om de kwaliteit van het vastgoed goed te houden. Denk aan schilderwerk, maar ook het vervangen van badkamers en keukens.

In 2024 hebben we veel badkamer-, keuken- en toiletrenovaties uitgevoerd en daarmee een achterstand weggewerkt. Het schilderwerk hebben we dit jaar hebben door twee verschillende schilders uit laten voeren op basis van de aanbesteding van 2023. Op basis van een kleuradvies hebben de woningen een frisse en moderne aanblik gekregen. Daarnaast hebben we bestaand oud dubbelglas en enkelglas vervangen door HR++ glas met ventilatieroosters.

Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is onderhoud dat we uitvoeren na een melding/klacht van een huurder. Deze reparaties plannen we zelf in bij onze vakman die we 3 dagen per week inhuren.

Mutatieonderhoud

Mutatieonderhoud is het onderhoud dat we uitvoeren tussen twee verhuurperiodes. Om te zorgen dat er tussen twee verhuurperiodes minder leegstand is voeren we sommige werkzaamheden uit in de bewoonde situatie. Het voordeel voor de huurder is dat ze al eerder in de woning kunnen. Bovendien kunnen ze dan zelf meebeslissen in de kleur tegel of keukenfront en eventueel een extra keukenkast afnemen. Sommige woningen bleven lang leeg staan omdat ze redelijk uitgewoond waren. Bij deze woningen hebben we meer onderhoud uitgevoerd voor een basiskwaliteit van de woning op een hedendaags niveau.

Woningverkoop

Om ons woningbezit aan te laten sluiten bij onze wensen in 2030 is in 2020 een verkoopportefeuille vastgesteld. Deze is gebaseerd op basis van ligging, type woning en toekomstige onderhoudslasten en bestond uit 39 DAEB- en 2 niet-DAEB woningen.

In 2024 zijn twee sociale huurwoningen verkocht. We hebben eind 2024 nog 23 DAEB- en 2 niet-DAEB woningen in de verkoopportefeuille staan.

Zoals in ons verkoopbeleid staat, worden de woningen eerst aan huurders van WOONstichting Gendt aangeboden. Bij deze twee woningen hadden zij geen interesse. De woningen zijn vervolgens in de vrije markt aangeboden en verkocht.

Daarnaast zijn er twee woningen verkocht onder voorwaarden (VOV) teruggekocht en zonder voorwaarden weer verkocht. Verder is er een koopgarantverplichting afgekocht. Eind 2024 hebben we nog 12 VOV-woningen in portefeuille.



3. Leefbare buurten

Leefbaarheid heeft te maken met prettig wonen. De buurt, de openbare ruimte en de samenstelling van bewoners spelen hierbij een hele belangrijke rol. Wat prettig wonen is bepalen de buurtbewoners zelf. Wij vinden het belangrijk en investeren daarom graag hierin.

We doen mee aan diverse regionale werk-, project- en klankbordgroepen. Hierdoor is een netwerk opgebouwd met welzijns- en zorgpartijen, gemeente en andere sociale partners. Er zijn korte lijnen en een basis van vertrouwen, waardoor we makkelijk en snel kunnen schakelen.

Overlast

Er is dit jaar 137 keer een melding bij ons gedaan van overlast. Vaak ging het om meerdere meldingen voor hetzelfde adres.

Er is vijf keer een melding gedaan van vervuiling of een hulpvraag gesteld bij het aanpakken van vervuiling. Er heeft in vier buurten buurtoverlast plaatsgevonden.

Er is zes keer een beroep op ons gedaan bij problemen met het bijhouden van de tuin of overlast ontstaan door verwaarlozing van de tuin. Samen met de hulpverlening/ gespecialiseerde zorg is de verwaarlozing aangepakt en zijn regels opgesteld in overleg met de huurder om herhaling te voorkomen.

Van groot naar beter, urgentie aanvragen en verhuiskostenregelingen

Onze adviseur wonen en leefbaarheid is het aanspreekpunt voor bewoners met complexe vragen op het gebied van wonen. Er zijn dit jaar 122 gesprekken geweest waarvan 44 wooncoachgesprekken. Deze gesprekken vonden plaats bij huurders thuis of op kantoor.

Het gaat dan ook om gesprekken met huurders die in aanmerking willen komen voor een van 'groot naar beter' urgentie. Zij krijgen urgentie als ze verhuizen van een grote huurwoning naar een andere geschikte huurwoning qua grootte en die gelijkvloers is. Door de opgeleverde nieuwbouw in het Staatsliedenpark zijn 14 bewoners op deze manier verhuisd.

Door de brand in een woningblok in de Dries hebben we op korte termijn een zes huishoudens kunnen verplaatsen naar een andere geschikte woning.

Lokaal Zorg en Veiligheidsnetwerk (LZVN)

In het LZVN zitten we samen met onze netwerkpartners, zoals gemeente, politie en zorgpartners uit Lingewaard. Hier bespreken we complexe casussen die extra zorg en/of aandacht vragen. We zorgen dat als er vervolgstappen nodig zijn, we die (eventueel samen) oppakken. Om met elkaar te kunnen sparren is er een nieuw convenant dit jaar afgesloten. Elk jaar is er een cursus voor alle deelnemers. Wij hebben vanuit WOONstichting Gendt dit jaar 12 complexe situaties aangemeld.

Politie en veiligheids- en crisisregisseur

Er is regelmatig overleg met de wijkagenten van Gendt. Bij noodsituaties, risicovolle huisbezoeken, ernstige overlast situaties, het vermoeden van hennepplantages of het organiseren van buurtgesprekken werken we vaak samen met de crisis- en veiligheidsregisseur. Samen zijn zij regelmatig bij multi-disciplinaire overleggen of ingewikkelde gesprekken op kantoor.

Dit jaar is er 72 keer contact geweest met de afdeling veiligheid, crisisregisseur en politie. Ook de Buitengewoon Opsporing Ambtenaren (BOA's) hebben geadviseerd en taken uitgevoerd bijvoorbeeld na de brand in De Dries en bij parkeerproblemen. Bij ernstige overlast maakten we gezamenlijk een plan van aanpak.

Stichting Welzijn Lingewaard (SWL)

We werken veel en prettig samen met welzijnsorganisatie SWL. Bijvoorbeeld over de inzet van ouderenwerkers en jongerencoaches. SWL zorgt onder meer voor vrijwilligers als budgetcoach en begeleiding van de ruilwinkel goed spul waar sommige huurders meewerken en zo in de samenleving van Gendt meer contacten krijgen. Dit jaar waren er zeven doorverwijzingen naar de budgetcoach van SWL.

Leefstijlcoach begeleiding statushouders

Dit jaar is samen met de leefstijlcoach een begin gemaakt met gesprekken met waar begeleiding noodzakelijk is. We voerden vanwege overlast 7 gesprekken en bij 4 gezinnen loopt de begeleiding nog.

Vluchtelingenwerk Lingewaard

Samen met vluchtelingenwerk kijken we naar beschikbare kandidaten voor de woningen. Daarnaast vinden driewekelijks gesprekken plaats tussen Vluchtelingenwerk, gemeente Lingewaard en ons om de voortgang te bespreken. Voor het plaatsen van zeer grote gezinnen plannen we aparte overleggen in.

Krachtige Regionale Leerkring

In dit overleg kijken we samen met diverse zorgpartijen, de Hogeschool Arnhem-Nijmegen, corporaties en de gemeente Lingewaard waar plannen voor verbinding mogelijk zijn. We zijn dit jaar twee keer bijeengekomen.

We hebben een samenwerking met Loods 9, en CAZAZ. Zo voerde Cazaz diverse groenbeheer werkzaamheden voor ons uit waarbij onder andere hulp en ondersteuning bij het project Plant je plantje.

Project RAAK: betekenisvolle plekken van verbinding

Dit jaar zijn we gestart met het project “Betekenisvolle plekken van verbinding in Gendt”. Dit is een subsidieproject vanuit het Rijk. Het startte op 26 augustus 2024 en loopt tot 26 augustus 2026.

Dit project van de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN) vindt plaats als pilot in Gendt, Weert en Nijmegen. Doel is het vinden en introduceren van plekken van ontmoeting in Gendt. We zijn 4 keer bijeen geweest met begeleiders/onderzoekers van de HAN. En we hebben een kick off gehad bij de HAN met alle deelnemende partijen.

Betrokkenen vanuit Gendt zijn onze adviseur wonen en leefbaarheid, SWL en de gebiedscoördinator van de Gemeente Lingewaard. Vanaf februari 2025 zetten we HAN studenten in om bewoners in de wijken hierbij te betrekken.

Woonkerngroep Gendt

Deze kerngroep bestaat uit professionals en vrijwilligers die werken in de wijken, zo brengen we alle uitvoerende organisaties samen. In de kerngroep praten we elkaar bij én werken op buurtniveau aan verbeteringen in de wijk. In 2024 zijn er vier overleggen geweest.

Een initiatief vanuit deze groep is het organiseren van diverse ochtenden waar mensen kunnen ontmoeten en spelletjes doen, om zo eenzaamheid aan te pakken. Samen eten en koken in de Providentie is hier onderdeel van. Deze activiteit is elke twee weken.

Samenwerking PCI en Vincentius

Met deze instanties werken we samen bij hulpvragen van bewoners met financiële problemen die niet door de reguliere instanties kunnen worden opgelost.

Opstapregeling

De jongeren en volwassenen die een stap gaan maken van beschermd wonen naar zelfstandig wonen, kunnen hierbij hulp gebruiken. Daarvoor is er de Opstapregeling. Hierin staan de afspraken tussen gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders en de spelregels van de Opstapregeling.

Er zijn acht gesprekken met mogelijke kandidaten geweest. Aan één kandidaat is een woning in Gendt toegewezen en aan twee kandidaten een woning in Huissen (Waardwonen).

Speciale activiteiten leefbaarheid

Dit jaar is burendag op 7 locaties in september gevierd. Burendag is een initiatief van het Oranjefonds om ontmoeten te stimuleren. Wij hebben een bijdrage gegeven voor de initiatieven van de huurders.

In oktober hebben wij met de actie “Plant je plantje” aan alle huurders plantjes uitgedeeld om hun tuin te verfraaien en vergroenen. Ook zijn er die dag veel collega’s samen met bestuursleden van de huurdersvereniging en Cazaz op pad gegaan om bij 6 huurders tuinen op te knappen. Er zijn tien kruiwagens verloot en tuingereedschap verstrekt.

In november hebben we een buurtfeest georganiseerd bij de nieuwbouw van het Staatsliedenpark voor nieuwe bewoners en omwonenden. Dit hebben we samen met de aannemer georganiseerd. De bewoners kregen allemaal een plant en we stimuleerden ontmoeting. Er is gelijk een bewonerscommissie gevormd voor één van de appartementengebouwen en een buurtapp gestart.



4. Duurzaam wonen

Ons doel is een zo'n duurzaam mogelijk woningbezit. We willen dat al onze huurwoningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. Om dit te bereiken werken we aan de verbetering van de energielabels van onze woningen.

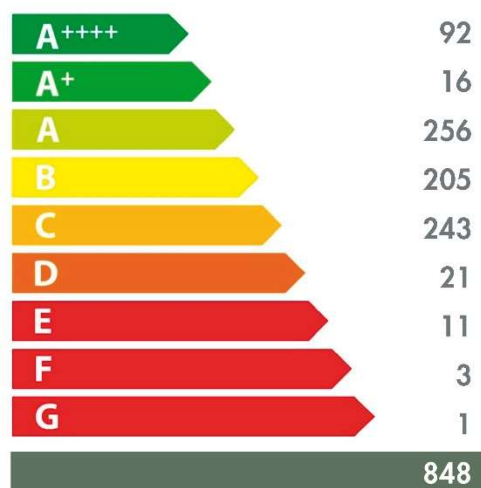
Verduurzaming woningen met energielabel D of slechter

In 2024 zijn een aantal gevels geïsoleerd, omdat dat vorig jaar nog niet kon door de Wet Natuurbescherming. Voor een aantal woningen was de vergunning vanwege natuurbescherming nog niet binnen en deze moesten later worden uitgevoerd. De verduurzaming van de monumentale woningen hebben we niet in 2024 kunnen uitvoeren. Dit startten we in 2025 op.

Overzicht energielabels

Eind 2024 is het gemiddelde energielabel van onze woningen label B.

Hieronder een overzicht van de labels van ons bezit (op 31 december 2024).



Niet alle woningen hebben een geldig energielabel. Dit kan verschillende oorzaken hebben.

In 2024 hebben we van bijna 400 bestaande woningen het energielabel opnieuw vastgesteld omdat het verlopen was of omdat er in 2023 duurzaamheidsmaatregelen zijn aangebracht.

Er is een nieuwe manier van berekenen van de labels waardoor woningen waar niets aan veranderd is toch een ander/slechter label kunnen hebben dan daarvoor. Hierdoor is van een aantal woningen het label verslechterd. En is het aantal woningen met een label E en F hoger dan in 2023.

5. Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid vinden wij belangrijk. We willen dat iedere huurder een woning heeft die bij hem past, óók financieel.

Dit zijn onze uitgangspunten op het gebied van betaalbaarheid:

- Onze woningen zijn een optimale balans tussen woningkwaliteit en wat huurders aan woonlasten kunnen betalen. Ons huurbeleid is gedifferentieerd en gematigd;
- We kijken naar de totale woonlasten, niet alleen de kale huur. Dus naar het totaal van huurprijs, servicekosten en energiekosten;
- Ons incassobeleid is proactief en sociaal. We proberen bij huurachterstanden snel in contact te komen met de huurder, zodat we samen naar een oplossing op maat kunnen kijken. Waar nodig schakelen we de Vroegsignalering aanpak van de gemeente Lingewaard in;
- Door een goede relatie met onze maatschappelijke partners kunnen we huurders die hun huur niet meer kunnen betalen, helpen met een oplossing op maat.

Jaarlijkse huuraanpassing

Ieder jaar bepaalt de Rijksoverheid wat de maximaal toegestane huuraanpassing is per doelgroep. In 2024 is de gemiddelde maximale huurstijging voor huurwoningen met een gereguleerd contract 5,3%. Per zelfstandige huurwoning mag de huur maximaal met 5,8% stijgen.

In overleg met Huurdervereniging Gendt is er voor gekozen om de huurstijging afhankelijk te maken van de hoogte van de huur:

Huurklasse	Aantal woningen	Huurstijging
< € 454,47	38	5,8%
€ 454,47 – € 610,00	548	5,3%
> € 610,00	176	€ 32,33

De bovenstaande aanpassing leverde een gemiddelde stijging op van 5,22 %

Huurachterstanden

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

Mocht de huurder er toch niet meer financieel uitkomen, dan betrekken we onze netwerkpartners vanuit het convenant Vroegsignalering. We hebben de afgelopen jaren geen woningen ontruimd vanwege huurachterstand.

Woningtoewijzing

Toewijzen op inkomen (Staatssteunregeling)

We moeten minimaal 85% van onze woningen toewijzen aan de doelgroep die is bepaald door de EU. Voor eenpersoonshuishoudens was in 2024 de inkomensgrens € 47.699 en voor meerpersoonshuishoudens € 52.671. Hieraan hebben we voldaan in 98 % van de gevallen.

Passend toewijzen

Om te zorgen dat huurders niet te veel van hun inkomen kwijt zijn aan de huur moeten wij huurders passend toewijzen. Dit geldt voor huurders met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. Deze huurders mogen een woning huren tot de eerste aftoppingsgrens, dit jaar € 650,43.

De wettelijke norm is dat wij aan 95% van de mensen met een inkomen tot de inkomensgrens, passend moeten toewijzen. In 2024 hebben wij 91,03 % (van de doelgroep voor passend toewijzen) passend toegewezen en niet voldaan aan de wettelijke norm. Dit heeft deels te maken met de toewijzing van het grote aantal nieuwbouwwoningen van het Staatsliedenpark. Deze zijn in 2023 toegewezen op basis van de toen bekende inkomensgegevens en inkomensgrenzen. Bij het ingaan van het huurcontract in 2024 vielen de inkomens bij een aantal huurders niet meer binnen de geldende inkomensgrenzen.

Nieuwe verhuringen per doelgroep

Doelgroep	Aantal
Alleenstaanden	81
Meerpersoonshuishoudens	48
Statushouders	10
Totaal	139

Loting

We adverteren woningen via het regionale woonruimteverdeelsysteem Entree. Dit kan op twee manieren: op basis van meettijd of via loting. Om te zorgen dat woningzoekende zonder lange meettijd ook kans maken op een woning is in de nieuwe huisvestingsverordening opgenomen dat tussen de 15 en 30% van de woningen via loting wordt aangeboden. In 2024 hebben we 14 (12%) woningen via loting geadverteerd. We hebben net niet aan de doelstelling voldaan.

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. Wij verhuurden dit jaar drie woningen met urgentie.

Daarnaast was er een huurder met een fysieke beperking die voorrang kreeg op een woning. Het ging om een gelijkvloers nieuwbouw appartement.

Deze huurders kregen via de gemeente de indicatie 'levensloopgeschikt'. Inmiddels is er ook de urgentie 'Van groot naar beter' ingevoerd waarbij mensen vanuit een grote sociale huurwoning worden gestimuleerd te verhuizen naar een kleinere geschikte woning. Door gesprekken te voeren met huurders wijzen we hen op de mogelijkheden die er zijn en zo bevorderen we het doorstroom.

Statushouders huisvesten

We werken samen met Waardwonen aan de huisvesting van statushouders in de gemeente Lingewaard. Waar mogelijk helpt gemeente Lingewaard in de huisvesting door beschikbaar stellen van eigen bezit of particuliere mogelijkheden. Samen met Vluchtelingenwerk kijken we welke statushouder(s) het beste passen in de vrijkomende woningen.

Samen met Waardwonen hebben we aan de taakstelling van 95 statushouders voldaan. De achterstand is met 4 personen ingelopen tot 29 personen. WOONstichting Gendt heeft in 2024 12 woningen (8,5 %) aan statushouders toegewezen.

We hebben samen met de gemeente en Waardwonen 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.

Leegstand

We streven ernaar onze woningen zoveel mogelijk van de ene huurder op de andere huurder over te laten gaan. Zo voorkomen we leegstand, kosten en bieden we zoveel mogelijk mensen een woning. Soms lukt dat niet en is er leegstand. Dit jaar stonden 147 woningen gemiddeld 13,3 dagen leeg.

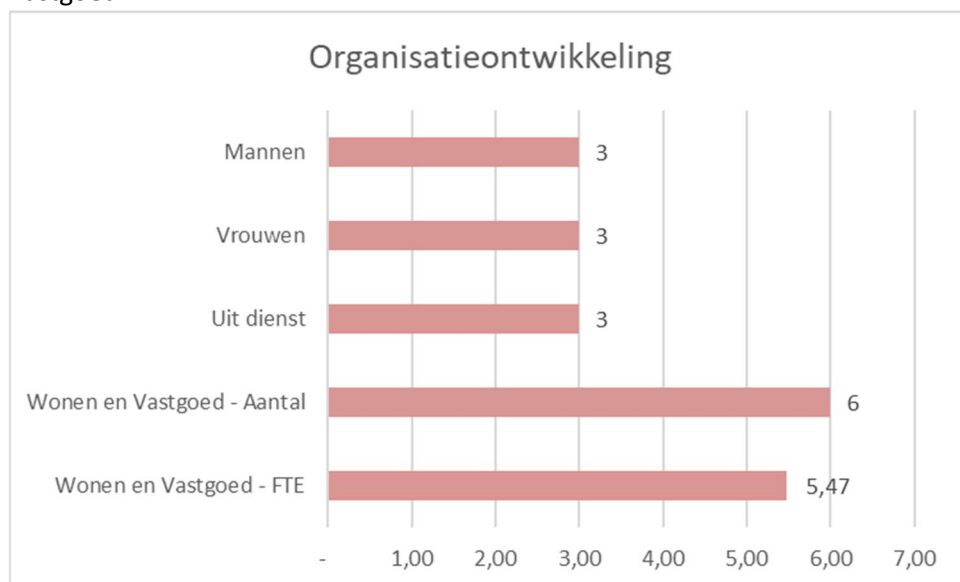


6. Organisatieontwikkeling & dienstverlening

Als organisatie zijn we voortdurend in beweging en willen we continu verbeteren, vernieuwen en innoveren. 2024 stond in het teken van de fusie met Waardwonen. Een aantal medewerkers heeft gedurende het jaar een nieuwe uitdaging elders gevonden. De ontstane vacatures zijn via inhuur of met collega's van Waardwonen ingevuld.

Onze medewerkers

Onze organisatie bestond op 31 december uit zes vaste medewerkers binnen het team Wonen en Vastgoed.



De verhouding man/vrouw in het management bestaat uit twee mannen en één vrouw.

We huren voor projectontwikkeling (maximaal 16 uur per week) en het uitvoeren van reparatieonderhoud (ongeveer 24 uur per week) medewerkers in. Ook zijn er medewerkers van Waardwonen die ons helpen op het gebied van HR, secretariaat, communicatie en bedrijfsvoering.

De vervanging voor ziekteverzuim en de implementatie van ViewPoint (ons nieuwe administratiesysteem) hebben we georganiseerd met het inhuren van tijdelijke medewerkers via detacheringsbureaus.

Zo werken wij (samen)

Huurdersvereniging Gendt

We hebben goed contact met de Huurdersvereniging Gendt. De vergaderingen verlopen in goede harmonie. Een van de belangrijkste onderwerpen dit jaar was de fusie met Waardwonen. Huurdersvereniging Gendt heeft twee bijeenkomsten voor haar leden georganiseerd over de fusie. De bestuurders van WOONstichting Gendt en Waardwonen hebben daar toelichting gegeven aan de huurders over nut en noodzaak van de fusie.

Waardwonen

WOONstichting Gendt werkt nauw samen met Waardwonen. De afgelopen jaren door middel van één team Bedrijfsvoering. 2024 stond in het teken van de fusie met Waardwonen per 1 januari 2025. In hoofdstuk 7 leest u alles over de fusie met Waardwonen.

Samenwerking/ uitwisselingen met andere corporaties

Op verschillende gebieden hebben we overleg en afstemming met collega's van andere regionale corporaties. Bijvoorbeeld via Woonkr8, een samenwerkingsverband van 18 corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen. Daarnaast werken we met Vivare, Woonstichting Valburg, Woningstichting Heteren en Waardwonen samen binnen het Platform Oostbetuwse Corporaties (POC).

Personeelsvertegenwoordiging

We hebben sinds 2023 een personeelsvertegenwoordiging. In 2024 heeft de personeelsvertegenwoordiging samen opgetrokken met de ondernemingsraad van Waardwonen in het fusieproces. Hierbij hebben zij de belangen van de medewerkers van WOONstichting Gendt vertegenwoordigd.

Onze dienstverlening

We hebben 4 huurdersbeloften die centraal staan in onze dienstverlening:

- We zijn betrokken bij u en uw buurt;
- We hebben oog voor uw specifieke situatie;
- We zorgen dat u weet waar u aan toe bent;
- We zijn samen verantwoordelijk voor uw woongenot.

Huurderstevredenheid

We monitoren onze huurderstevredenheid periodiek. Dit doet KWH voor ons met online en telefonische enquêtes. Ze stellen onze huurders vragen over verschillende onderwerpen. We willen op elk onderdeel een 8 of hoger scoren. In 2024 haalde we dit alleen op voor het onderdeel Reparaties.

Ook doen we elk jaar mee met de Aedes-benchmark die ook (onder andere) deze momenten op klanttevredenheid meet. Omdat de periode van de meting van de Aedes-benchmark anders is, benoemen we hierbij beide scores.

	KWH score 2023	KWH score 2024	Aedes Benchmark 2023	Aedes Benchmark 2024*
Algemene waardering	7,5	7,4	-	-
Nieuwe huurders	8,3	7,8	A (9,2)	B (7,8)
Vertrokken huurders	7,5	7,9	C (6,8)	C (6,5)
Reparaties	8,0	8,5	B (7,8)	A (8,2)
Onderhoud	7,3	7,9	-	-

*De periode van de Aedes Benchmark loopt van september 2023 t/m augustus 2024

Klachten

Huurders met klachten melden dit in eerste instantie bij onszelf. Als de huurder ontevreden is over de afhandeling kan de huurder terecht bij de regionale klachtencommissie of bij de huurcommissie.

Klachtencommissie

We zijn aangesloten bij de regionale klachtencommissie Nijmegen e.o. Er zijn in 2024 twee klachten ingediend. Een van deze klachten is ongegrond verklaard. De andere klacht wordt in 2025 behandeld.

Huurcommissie

In 2024 is er een klacht behandeld bij de Huurcommissie. Het ging om een aantal ernstige gebreken aan de woning. Het betreft ingewikkelde technische problemen. Deze klacht is gegrond verklaard en heeft geleid tot een tijdelijke huurverlaging voor deze huurder. We zijn bezig om de gebreken van deze woning te herstellen.

Communicatie (middelen)

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

Communicatie onderdeel van projectteams

Om huurders, omwonenden, medewerkers en anderen zo vroeg en persoonlijk mogelijk te informeren betrekken we ons team communicatie in een vroeg stadium. In 2024 waren hierbij belangrijke projecten Staatsliedenpark, De Dries, de Schoolstraat en de Kosterij (Villa Ganita).

Communicatiemiddelen

We houden rekening met een grote diversiteit aan doelgroepen en belanghebbenden. Daarom zetten we verschillende middelen in waarbij we de vorm afstemmen op de gebruiker van de informatie. Onze nieuwsbrief en correspondentie voor huurders stellen we zowel fysiek als digitaal beschikbaar. We gebruiken de social media kanalen Facebook en LinkedIn.

In de pers

We ontvangen regelmatig persvragen van lokale en regionale media, al dan niet naar aanleiding van een eigen pers- of nieuwsbericht. Onderwerpen waar we in 2024 mee in de pers kwamen:

- Diverse berichten over het haalbaarheidsonderzoek en de start van het fusieproces met Waardwonen.
- Brand in een woning aan de Berkhof.
- Oorlogsmuseum Niemandsland Gendt over zoeken nieuwe plek.
- Nieuwbouw plannen op de locatie van de bibliotheek (Schoolstraat).
- Afscheidsinterview met Ben Wouters, directeur-bestuurder a.i.

Governance

In 2024 zijn er geen governance documenten geactualiseerd. In het fusieproces is een overzicht gemaakt voor de processen en documenten die geüniformeerd moeten worden. De uitvoering is georganiseerd binnen Waardwonen.

AVG

De vereiste invulling van de privacy officer en security officer hebben we via Waardwonen georganiseerd. Er wordt gezorgd dat privacy- en informatiebeveiliging goed geregeld zijn binnen de organisatie.

7. Fusie tussen WOONstichting Gendt en Waardwonen

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. Het jaar 2024 stond in het teken van het voorbereiden op de formele fusie 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 geen vergoeding voor het aanleggen en het gebruiken van de zonnepanelen.
- **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 september 2024 stemden de huurdersorganisaties in met de fusie.

Advies, positieve zienswijzen en goedkeuring fusie

Ook andere betrokken partijen, zoals personeelsvertegenwoordigingen 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, als een gezamenlijk Waardwonen, aan de slag met de thema's uit ons ondernemingsplan.

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 behoorlijk geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen, zonnepanelen en isolatie. Onze fusiepartner Waardwonen is met energieverduurzaming een van de koplopers in Nederland. De woningen hebben gemiddeld energielabel A. Zo houden we samen 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

We zijn boven alles een sociale 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 de vijf domeinen: Goed Huren, Goed Wonen, Goed Organiseren, Goed Sturen en Goed Besturen.

We werken procesgericht met elkaar en organiseren hiervoor procestafels. Per proces sluiten betrokken medewerkers aan om de uitvoering te borgen en optimaliseren. Hierbij is betrouwbare en transparante informatievoorziening vereist.

Onze omgeving vereist flexibiliteit en wendbaarheid zodat we aansluiten bij de behoeften van onze huurders en andere belanghouders. In 2025 gaan we daarom de organisatiestrategie actualiseren en onze visie op dienstverlening (her)formuleren.

In 2025 gaan we aan de slag met:

- het ondernemingsplan (organisatiestrategie);
- het uitvoeren van een medewerkersonderzoek;
- 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

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

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2024	Jaarrekening 2023
Bedrijfsopbrengsten	6.648	7.156
Bedrijfslasten	-4.739	-3.563
Bedrijfsresultaat	1.909	3.593
Totaal aan waardeveranderingen	8.599	-17.774
Financiële baten en lasten	-999	-690
Jaarresultaat voor belastingen	9.509	-14.871
Belastingen	362	82
Jaarresultaat na belastingen	9.871	-14.789

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.

Vanwege het fuseren met Waardwonen per 1 januari 2025 is er geen Jaarplan 2025 en meerjarenbegroting 2025-2034 voor WOONstichting Gendt gemaakt. De rechtspersoon WOONstichting Gendt wordt opgeheven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

	2023	2024	Norm
Onderpandratio	25%	27,1%	<70%
Dekkingsratio	28%	29,1%	<70%
Solvabiliteit	57%	51%	>15%
ICR	2,8	1,07	>1,4
LTV	44%	44%	>85%

De ICR komt in 2024 onder de grens uit als gevolg van grote uitgaven in onderhoud en een uitgave in de vennootschapsbelasting die vorig jaar een grote plus was. Ook mede door de stijging in de rentelasten als gevolg van het aantrekken van leningen maken het verschil. Kijken naar de toekomst zal dit geen grote gevolgen opleveren na de fusie met Waardwonen en zal de gezamenlijke ICR boven de norm blijven.

Analyseresultaat ten opzichte van de begroting 2024

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2024	Begroting 2024
Bedrijfsopbrengsten	6.648	6.458
Bedrijfslasten	-4.739	-4.247
Bedrijfsresultaat	1.909	2.211
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	8.599	9.068
Financiële baten en lasten	-999	-773
Jaarresultaat voor belastingen	9.509	10.506
Belastingen	362	-253
Jaarresultaat na belastingen	9.871	10.253

Het verschil tussen het gerealiseerde resultaat in de jaarrekening 2024 en de begroting 2024 wordt voornamelijk veroorzaakt door de (on)gerealiseerde waardeveranderingen en belastingen.

Interne beheersing

Jaarlijks voert onze accountant in het najaar een interim controle uit waarin zij de interne beheersing beoordelen. Voor 2024 hebben we gevraagd een managementletter op te stellen.

Een aantal conclusies zijn:

- dat er geen bijzonderheden geconstateerd zijn bij de cijfermatige (resultaat)ontwikkeling in 2024;
- het evalueren van (fraude)risico's en beheersingsmaatregelen kan aan kracht winnen in de planning- en controlcyclus;
- er zijn geen specifieke IT-beheersingsrisico's onderkend;
- er is een sector breed aandachtspunt met betrekking tot de handreiking fraude en integriteit;
- er is een aandachtspunt met betrekking tot het geconstateerde asbest in 2024;
- er is een tekortkoming met betrekking tot het passend toewijzen;
- er kan niet vastgesteld worden dat de woning bij verkoop voor eigen bewoning is verkocht.

De eerder uitgebrachte aanbevelingen zijn opgevolgd. De aanbevelingen in de managementletter 2024 worden vanaf 1 januari 2025 opgepakt door de gefuseerde organisatie Waardwonen. 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 weer een positief oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2023. Het gaat dan om een oordeel over de 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.

Risicoparagraaf 2024

Bij de ontwikkeling van projecten zijn de risico's in het algemeen groter dan bij reguliere beheeractiviteiten. Wij zijn ons dat bewust, hiervoor nemen we maatregelen en ontwikkelen instrumenten om grip te krijgen zodat we de risico's beperken en beheersbaar maken.

Het besluitvormingsproces rondom investeringen faseren we met documenten. Hiermee professionaliseren we de besluitvorming rondom projectontwikkeling.

Strategische risico's

Voor 2024 zijn de hoge strategische risico's hetzelfde ingeschat als in 2023, en daarmee als volgt opgebouwd:

1) Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

Het risico van de politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit beheersen wij door de politieke ontwikkelingen nauwlettend te volgen én hier gezamenlijk met collega corporaties in de woningmarktregio tijdig op te anticiperen. We houden intensief contact met de gemeente Lingewaard over knelpunten en we maken duidelijke afspraken in de prestatieafspraken.

2) Betaalbaarheid huurder

De betaalbaarheid voor onze huurders bewaken we door inzicht te krijgen in de energielasten van onze huurders en ze daarover te adviseren. Door het versnellen van de verduurzaming van slechte labels en door het gezamenlijk ontwikkelen van het huurbeleid voor langere termijn. We zetten daarnaast een wooncoach in en vanuit het SIBA-project (Signaleren, bespreekbaar maken en aanpakken van armoede), samen met de gemeente en de hogescholen, willen we de verborgen armoede in beeld krijgen.

3) Toename te huisvesten kwetsbare bewoners en statushouders

De toename in huisvesten van kwetsbare bewoners en statushouders organiseren we in overleg met de gemeente, maatschappelijke organisaties en, bij statushouders, vluchtelingenwerk..

4) Niet realiseren maatschappelijke opgave

Om onze maatschappelijke opgave goed te kunnen uitvoeren zorgen we voor goed contact met ons netwerk. We nemen de gemeente vroegtijdig mee in de planvorming om zo commitment te verkrijgen. Om de leefbaarheid in wijken te verbeteren stellen we wijkvisies op.

Na de fusie met Waardwonen bepalen we in 2025 de strategische risico's van de fusieorganisatie opnieuw.

Frauderisicobeheersing en procesrisico's

Wij blijven aandacht houden voor fraude en integriteit. Van de processen worden kans en impact ingeschat en is daarmee bepaald welke risico's prioriteit krijgen om de beheersing te verbeteren. Bij deze risico prioriteitsscore kijken we naar de aanwezige en gewenste beheersmaatregelen om de proces/frauderisico's te beperken. Waardwonen en WOONstichting Gendt trekken hier sinds vorig jaar samen in op in aanloop naar de fusie per 1 januari 2025. In 2024 zijn er geen aanvullende frauderisico analyses uitgevoerd.

Marktwaaarde

De marktwaaarde 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 WOONstichting Gendt heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 24,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 144,8 miljoen. Dit is een toename van 20,2%. De waardeverandering van de beleidswaarde vertegenwoordigd een toename van 15%. 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 marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde 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 marktwaaardering. 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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste post waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WOONstichting Gendt 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 WOONstichting Gendt. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, 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 WOONstichting Gendt 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

WOONstichting Gendt 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 € 58,8 miljoen (2023: € 45,7 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 65. Uit dit overzicht blijkt dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.



10. Verslag van de Raad van Commissarissen 2024

Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft als belangrijkste taak het houden van toezicht op de algemene gang van zaken binnen WOONstichting Gendt. Daarnaast adviseert de RvC de directeur-bestuurder en bespreekt de voortgang van de afgesproken doelen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van WOONstichting Gendt vastgelegd en zijn in detail uitgewerkt in het *Reglement voor de RvC*.

Goedkeuring van operationele- en financiële doelstellingen en strategie

De operationele en financiële doelstellingen van WOONstichting Gendt worden jaarlijks vastgelegd in de begroting. De directeur-bestuurder bepaalt het kader en de doelstellingen van deze jaarlijkse begroting.

De doelstellingen van WOONstichting Gendt zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk (volkshuisvestelijk) rendement te behalen onder de randvoorwaarden van financiële continuïteit. Het strategisch beleid evalueren we in afzonderlijke vergaderingen, waarbij de RvC evenals de directeur-bestuurder aanwezig zijn.

Dan komen de ontwikkelingen op lokaal, regionaal, en landelijk niveau aan de orde. Dat geldt ook voor de relaties en ontwikkelingen met betrekking tot stakeholders, waarvan de huurders(organisatie) de belangrijkste is.

Een van de belangrijkste bespreekpunten in onze vergaderingen was de samenwerking en de beoogde fusie met Waardwonen.

Toezietskader

Ons toezichtkader voor het interne toezicht wordt gevormd door het ondernemingsplan en de begroting (incl. liquiditeitsbegroting). Aan Verstegen Accountants en Adviseurs is de opdracht gegeven voor een externe controle van de jaarrekening 2024 en bijbehorende gegevens. De accountant rapporteert haar bevindingen door middel van het accountantsverslag aan de RvC.

Financiële continuïteit

De primaire doelstelling van het Reglement financieel beleid en beheer is het waarborgen van de financiële continuïteit van WOONstichting Gendt. De RvC heeft er in 2024 op toegezien, dat er volgens het Reglement financieel beleid en beheer is gehandeld.

Interne risicobeheersing en controlesysteem

De RvC heeft kennisgenomen van het door de organisatie gehanteerde systeem van interne risicobeheersing en interne controle. Daarnaast heeft zij de accountant opdracht gegeven een interim controle uit te voeren. Daarbij wordt de interne beheersing beoordeeld voor zover relevant in het kader van de jaarrekeningcontrole. Een uitgebreide interne en externe risicoanalyse, met bijbehorende beheersingsmaatregelen, is integraal onderdeel van de accountantscontrole.

Verbindingen

WOONstichting Gendt heeft geen verbindingen.

Volkshuisvestelijke opgaven

Mede op basis van de prestatieafspraken 2021-2025, zijn de Prestatieafspraken 2024, tussen de Gemeente Lingewaard, Waardwonen, WOONstichting Gendt, Huurdersvereniging Gendt en Huurdersbelang Lingewaard gemaakt en door alle partijen ondertekend. De RvC heeft goedkeuring verleend aan de gemaakte afspraken. De prestatieafspraken passen in de ambities en het beleid van WOONstichting Gendt.

Bestuurswissel

Mevrouw Knuver is per 1 februari 2024 gestopt als directeur-bestuurder van WOONstichting Gendt en de heer Wouters is op 1 februari 2024 gestart als interim directeur-bestuurder (benoemd tot de fusiedatum).

Vergaderingen en andere bijeenkomsten RvC

In 2024 heeft de RvC achtmaal vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Er werden twee extra vergaderingen ingepland voor de jaarstukken en een aparte vergadering in september voor de fusie. Tijdens de vergadering over de fusie gaf de RvC goedkeuring aan het bestuursbesluit om te fuseren met Waardwonen.

De vergaderingen vonden allemaal plaats op het kantoor van WOONstichting Gendt. Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC droegen agendapunten aan en deden in de vergaderingen mededelingen over van belang zijnde informatie en ontwikkelingen. Vaste punten zijn onder meer het vaststellen van de notulen van de vorige vergadering, de ontwikkeling van relaties met belangrijke stakeholders, zoals de huurdersvereniging Gendt en dit jaar het extra toegevoegde onderwerp 'frauderisico's en integriteit'. Bijzondere aandacht is er tijdens de vergaderingen geweest voor de beoogde fusie met Waardwonen.

Na elke vergadering werd deze telkens door de drie RvC-leden en de directeur-bestuurder geëvalueerd. Daarnaast heeft de RvC ook incidenteel informeel of voorbereidend overleg gehad.

In gesprek met directeur-bestuurder en MT

De RvC heeft regelmatig gesprekken gevoerd met zowel de directeur-bestuurder als met de twee leden van het managementteam.

In april 2024 heeft de RvC samen met de directeur-bestuurder en het MT 'een werkbezoek' gebracht aan een aantal projecten in Gendt. Medewerkers van Gendt gaven een toelichting op locatie over het project.

In gesprek met personeel van WOONstichting Gendt

Daarnaast hebben leden van de RvC ook informeel contact gehad met managers en medewerkers.

De voorzitter van de RvC is aanwezig geweest bij de personeelsbijeenkomst in april. Tijdens deze bijeenkomst werd de keuze voor de bestuurder (voor de fusie organisatie) toegelicht. Tot slot zijn twee RvC-leden in maart 2024 mee geweest naar een werkbezoek van het personeel aan een fabriek waar woningen worden gemaakt.

In gesprek met Huurdersvereniging Gendt

Op diverse momenten in 2024 hebben we overleg gehad met Huurdersvereniging Gendt. De huurderscommissaris, de heer Harkema, heeft op 3 april 2024 de ledenvergadering van Huurdersvereniging Gendt bijgewoond.

Ook hebben er gezamenlijke sessies met de huurdersorganisaties van Waardwonen plaatsgevonden. Een onderwerp van gesprek is 'de meetlat' geweest (ontworpen door de Woonbond) naar aanleiding van de gesprekken over de fusie met Waardwonen. Met de meetlat kunnen huurdersorganisaties de gevolgen van een fusie objectief beoordelen. In september 2024 heeft Huurdersvereniging Gendt ingestemd met de fusie tussen WOONstichting Gendt en Waardwonen.

Daarnaast heeft de huurderscommissaris incidenteel gesprekken gevoerd met de voorzitter van de huurdersorganisatie en input gevraagd voor RvC-vergaderingen. Ook is er informeel contact geweest.

In december 2024 heeft een gezamenlijke bijeenkomst plaatsgevonden met de RvC van WOONstichting Gendt, RvC Waardwonen, beide bestuurders, het MT en de drie huurdersorganisaties: Huurdersvereniging Gendt, Huurdersbelang Lingewaard en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn. Naast het officiële tekenmoment (door de RvC en de bestuurders) voor de fusie, werd deze externe bijeenkomst georganiseerd om de begroting voor 2025 toe te lichten aan de huurdersorganisaties.

De huurderscommissaris heeft tot slot een aantal gesprekken, samen met de directeur-bestuurder, gevoerd met huurders die een klacht hadden over WOONstichting Gendt.

Tertiairrapportages

De periodieke verslaglegging door de directeur-bestuurder aan de RvC vindt plaats op basis van tertiairrapportages (3x per jaar). In de tertiairrapportages zijn zowel financiële als volkshuisvestelijke gegevens opgenomen. Daarnaast zijn relevante ontwikkelingen en informatie (gevraagd en ongevraagd) tussen de directeur-bestuurder en de RvC uitgewisseld.

Stukken ter besluitvorming en besproken onderwerpen:

Stukken die in 2024 door de RvC zijn goedgekeurd/vastgesteld:

- bestuursbesluit om te fuseren met Waardwonen;
- bestuurder fusieorganisatie (bevestiging benoeming)
- treasuryjaarplan 2024;
- jaarlijkse huuraanpassing;
- jaarstukken;
- portefeuillestrategie;
- controleplan en opdracht accountant Verstegen;
- besluit onttrekking woningen Berkhof;
- prestatieafspraken;
- jaarplan en meerjarenbegroting 2025-2034;
- verlenen decharge aan de directeur-bestuurder mevrouw Knuver;
- verlenen decharge aan interim directeur-bestuurder de heer Wouters.

Verder zijn onder andere de volgende onderwerpen binnen de RvC besproken:

- frauderisico en integriteit;
- samenwerking en beoogde fusie Waardwonen (met bijbehorende stukken);
- managementrapportages (tertiairrapportages);
- correspondentie Aw en WSW;
- evaluatie prestatieafspraken 2023;
- rooster van aftreden RvC;
- evaluatie controle jaarrekening 2023;
- meerjarenbegroting;
- Aedes Benchmark
- bezoldiging RvC;
- afwikkeling servicekosten VvE Hof van Breunissen;
- nieuwbouw Staatsliedenpark.

Governancecode

De RvC vindt een transparant bestuur en toezicht waarin de belangen van alle betrokken partijen op correcte wijze worden meegewogen, erg belangrijk. De principes en best practice bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties worden door de directeur-bestuurder en de RvC onderschreven en toegepast.

Integriteitscode

WOONstichting Gendt heeft een integriteitscode en deze is gepubliceerd op de website. De leden van de RvC onderschrijven deze integriteitscode.

Klokkenluidersregeling

WOONstichting Gendt heeft een klokkenluidersregeling. Deze regeling biedt medewerkers, die vermoede misstanden binnen de organisatie willen melden, gepaste bescherming. De Klokkenluidersregeling is gepubliceerd op de website.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij dit meldpunt kan iedereen terecht om signalen door te geven die te maken hebben met mogelijk niet integer handelen van medewerkers, management en directeur-bestuurders van corporaties. Er is in 2024 geen melding gedaan.

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van WOONstichting Gendt zijn onafhankelijk. Er bestaan geen overlappingen met andere functies. Geen van de toezichthouders is of was in het verleden in dienst van WOONstichting Gendt of onderhoudt direct of indirect een band met leveranciers of afnemers van WOONstichting Gendt. Geen van de toezichthouders verleent andere diensten dan welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met WOONstichting Gendt, direct of indirect, buiten zijn commissariaat.

Geen van de toezichthouders hebben woningen of ander vastgoed in bezit, anders dan de woningen, waarin zij zelf wonen. Dit is besproken, verklaard en vastgelegd in de notulen.

Tegenstrijdige belangen

De leden van de RvC verklaren geen geschenken voor zichzelf of voor hun familieleden te hebben aangenomen, geen voordeel te hebben geboden aan derden ten nadele van WOONstichting Gendt en verklaren niet geprofiteerd te hebben van zakelijke kansen die WOONstichting Gendt toekomen.

Klachten

WOONstichting Gendt is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie regio Nijmegen. De huurderscommissaris is door de directeur-bestuurder ingelicht over een langlopende klacht. Hiervoor zijn gesprekken gevoerd.

Het jaarverslag van de klachtencommissie staat op de website.

Samenstelling RvC

Sinds begin 2016 bestaat de RvC van WOONstichting Gendt uit 3 commissarissen.

De individuele leden hebben een verschillende achtergrond, een visie op wonen, maatschappelijke inbedding en een brede focus. Het zijn teamspelers met een goed inlevingsvermogen voor verhoudingen en voor de context, waarin WOONstichting Gendt opereert. In de profielschets worden de competenties, vaardigheden en kwalificaties van de individuele leden en de functie gebonden leden aangegeven.

De samenstelling van de RvC in 2024

Naam en functie	Expertise	Hoofd- en nevenfuncties	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Herboembaar
Dhr. drs. J.W.A. Wezendonk - Vicevoorzitter - Huurders-commissaris	Bestuurlijk	- Directeur /bestuurder Nationaal Fonds Kinderhulp; - Bestuurslid Stichting Vriendenkring Nederland. - Bestuurslid Stichting SamenVoorAlleKinderen (SAM&)	- 09-03-2016 - 2e termijn per 09-03-2020	09-03-2024	Nee
Dhr. G. Ploeg - Voorzitter per 01-01-2021	Governance, Vastgoed en Volkshuisvesting	- Pensioen per 01-10-2020. - Lid Raad van Commissarissen (huurderscommissaris) woonstichting Patrimonium Barendrecht.	- 11-02-2020 - 2e termijn per 11-02-2024	10-02-2028	Nee
Mevr. M.A.M. Westerbeek MSc RA - Vicevoorzitter 09-03-2024	Financiën, controlling, risicomanagement	- Concern Controller De Woonmensen (tot aug. '24) - Manager Bedrijfsvoering De Woonmensen (vanaf aug. '24) - Concerncontroller Woningcorporatie De Goede Woning (tot aug. '24) - Coördinator J11 RKKV VDZ Arnhem; - Lid Raad van Toezicht Stichting Rozet	- 01-01-2021 - 2e termijn per 1-1-2025	31-12-2028	Nee
Dhr. J.S. Harkema - Huurders-commissaris 09-03-2024	Volkshuisvesting Zorg HR	- Zelfstandig adviseur o.a. huisvestingsvraagstukken, organisatieadvies - Lid klachtencommissie woningcorporaties Stedendriehoek - Onafhankelijk voorzitter Centraal Platform Medezeggenschap - Cliëntraden bij zorgorganisatie Beweging 3.0 - Lid Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Friesland - Lid RvC Woonstede (tot 1-2-2024) - Voorzitter Centrale cliëntenraad Overbetuwe (tot 1-1-2025) - Rollenspeler assessments GITP en Beljon Westerterp.	- 09-03-2024 - 2e termijn per 1-1-2025	09-03-2028	Ja tot 08-03-2032

Mutaties

In 2024 hebben er diverse mutaties plaatsgevonden. De benoemingstermijn van de heer **J. Wezendonk** liep op 8 maart 2024 af. Per die datum is de heer Wezendonk afgetreden.

De heer J. Harkema werd (tijdelijk) benoemd van 9 maart 2024 tot en met 31 december 2024. De eerste benoeming was van korte duur, omdat begin 2024 nog onduidelijkheid bestond over de toekomstige samenstelling van de RvC binnen de fusieorganisatie. Medio 2024 werd dit duidelijk en is een aanvraag zienswijze herbenoeming bij de Aw ingediend voor de heer Harkema. Op 6 september 2024 is de heer Harkema door de RvC, na een positieve zienswijze van de Aw, herbenoemd voor de periode tot 9 maart 2028. Deze herbenoeming geldt voor de fusieorganisatie.

Op 22 oktober 2024 werd **mevrouw M. Westerbeek**, na een positieve zienswijze van de Aw, door de RvC herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Deze herbenoeming geldt voor de fusieorganisatie Waardwonen.

De RvC-voorzitter **de heer G. Ploeg** is, na een positieve zienswijze van de Aw op 17 oktober 2023, door de RvC per 11 februari 2024 herbenoemd voor een periode van 4 jaar.

2023, door de
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Evaluatie functioneren RvC

Na elke vergadering werd deze door de drie RvC-leden geëvalueerd vaak zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de RvC ook incidenteel informeel of voorbereidend overleg gehad. De RvC heeft zichzelf als laatst geëvalueerd eind 2023. De zelfevaluatie van 2024 is doorgeschoven naar begin 2025 met de nieuwe RvC van de fusieorganisatie.

Permanente educatie

De leden van de RvC willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Het toezichthouderschap wordt als een vak gezien, waarvoor regelmatig bijscholing nodig is om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakken, beroepsvaardigheden en houding en gedrag, die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

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 punten zijn naar rato. Voor de heer Harkema geldt dat hij 4 PE-punten moet behalen, omdat hij gestart is in maart en voor de heer Wezendonk geldt een norm van 1 PE-punt. Hij is begin maart afgetreden als commissaris.

De RvC heeft in 2024 het onderstaand aantal PE-punten behaald:

Naam	PE-punten 2024
De heer J. Wezendonk	1
De heer B. Ploeg	10
Mevrouw M. Westerbeek	40
De heer J. Harkema	9

Bezoldiging

De bezoldiging voor de RvC-leden over verslagjaar 2024 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging. De RvC van WOONstichting Gendt onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd. De bedragen zijn:

Naam	Bezoldiging (periode 01-01-2024 t/m 31-12-2024)
De heer J. Wezendonk	€ 1.843
De heer B. Ploeg	€ 14.280
Mevrouw M. Westerbeek	€ 9.920
De heer J. Harkema	€ 8.077

Directeur-bestuurder(s)

De functie van directeur-bestuurder is in 2024 ingevuld door mevrouw Knuver (t/m 31 januari 2024) en door de heer Wouters van 1 februari 2024 t/m 31 december 2024 als interim directeur-bestuurder.

Als basis voor de beloning geldt de in de sector gehanteerde beloningscode. Het bestuur is bevoegd te handelen binnen de kaders, zoals gesteld in de statuten, ondernemingsplan en begroting en is verantwoordelijk voor de strategie en dagelijkse gang van zaken van de organisatie.

Op basis van samen met de RvC vastgestelde doelen legt de directeur-bestuurder verantwoording af aan de RvC. Het toezicht op de directeur-bestuurder c.q. de werkgeversrol wordt gedurende het jaar door alle toezichthouders op ieders onafhankelijke wijze ingevuld.

Nevenfuncties directeur-bestuurder(s)

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Mevr. G.M.F. Knuver MHD	Directeur-bestuurder WOONstichting Gendt t/m 31 januari 2024	- Voorzitter Raad van Toezicht PRO-college, Nijmegen e.o. (bezoldigd)
De heer B.J.A. Wouters	(Interim) directeur-bestuurder WOONstichting Gendt Van 1 februari 2024 t/m 31 december 2024	- Voorzitter Stichting Stadsherstel Grave - Visitator Raeflex

Permanente educatie directeur-bestuurder

Conform de Governancecode moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd (2022 t/m 2024) in totaal 108 PE-punten behalen. Dit komt neer op 108 'studiebelastinguren', die alleen te behalen zijn bij geaccrediteerde opleiders. Mevrouw Knuver heeft 47 resterende punten uit 2023 waarmee ze ruimschoots aan de norm voor 2024 heeft voldaan. Voor de heer Wouters geldt de PE-norm, als interim directeur-bestuurder, niet.

Waardering

In 2024 is ondanks het vertrek van mevrouw Knuver en de tijdelijke komst van de heer Wouter door beider inzet en goede overdracht continuïteit van bestuurlijke kwaliteit geborgd gebleven. De interim directeur-bestuurder, heer Wouters, is in staat gebleken de Huurdersvereniging Gendt, managers en medewerkers van WOONstichting Gendt op een uitstekende manier te begeleiden naar de uiteindelijke fusieorganisatie. Daarnaast is de organisatie, hoe zwaar het af en toe ook was, goed in staat gebleven de taken uit te voeren, die uitgevoerd moesten worden. De RvC is daarbij meer dan voldoende betrokken geweest en heeft overtuigd kunnen instemmen met de beoogde fusie. De meerwaarde van de fusie met de collega-corporatie in de gemeente Lingewaard, Waardwonen is meer dan voldoende aangetoond.

De RvC heeft de relatie met beide directeur-bestuurders in 2024 wederom als prettig, professioneel, transparant en constructief ervaren. De Raad heeft grote waardering voor de bereikte resultaten en spreekt haar oprechte dank uit met betrekking tot inzet en betrokkenheid van de directeur-bestuurders, mevrouw Knuver en de heer Wouters.

Namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. G. Ploeg

Voorzitter

IV. Jaarrekening 2024

1. Balans per 31 december 2024

na resultaatbestemming		31-12-2024	31-12-2023
		€	€
Actief			
Vaste activa			
8.1 Vastgoedbeleggingen			
8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	143.042.053	118.941.310	
8.1.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.771.139	1.570.668	
8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.071.700	4.552.800	
8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	588.202	5.519.168	
	149.473.095	130.583.946	
8.2 Materiële Vaste Activa			
8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	121.710	175.615	
	121.710	175.615	
8.3 Financiële vaste activa			
8.3.1 Latente belastingvordering(en)	0	0	
	0	0	
Som der vaste activa	149.594.805	130.759.561	
Vlottende activa			
8.4 Voorraden			
8.4.1 Overige voorraden	34.475	11.905	
	34.475	11.905	
8.5 Vorderingen			
8.5.1 Huurdebiteuren	27.783	70.167	
8.5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering	332.722	0	
8.5.3 Overige vorderingen	453.722	22.633	
8.5.4 Overlopende activa	78.982	182.016	
	893.209	274.816	
8.6 Liquide middelen	181.309	1.601.868	
Som der vlottende activa	1.108.993	1.888.589	
Totaal activa	150.703.799	132.648.151	

	31-12-2024		31-12-2023	
	€	€	€	€
Passief				
8.7 Eigen vermogen				
8.7.1 Overige reserves	15.154.842		18.367.902	
8.7.2 Mutatie overige reserve	9.241		-3.213.060	
8.7.3 Herwaarderingsreserve	<u>90.071.901</u>		<u>80.209.270</u>	
		105.235.985		95.364.112
8.8 Voorzieningen				
8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen	2.988.769		3.811.363	
8.8.2 Voorziening loopbaanontwikkeling	0		19.714	
8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>368.423</u>		<u>535.913</u>	
		3.357.192		4.366.990
8.9 Langlopende schulden				
8.9.1 Schulden/leningen overheid	1.199.632		1.273.456	
8.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	33.712.838		24.227.176	
8.9.3 Agio leningen	383.793		393.151	
8.9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>3.853.800</u>		<u>4.336.300</u>	
		39.150.064		30.230.083
8.10 Kortlopende schulden				
8.10.1 Schulden aan overheid	73.824		73.824	
8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.014.340		1.028.181	
8.10.3 Schulden aan leveranciers	889.103		984.042	
8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.644		110.129	
8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen	5.255		10.221	
8.10.6 Overlopende passiva	<u>956.393</u>		<u>480.570</u>	
		2.960.559		2.686.967
Totaal passiva		<u>150.703.799</u>		<u>132.648.151</u>

2. Winst- en verliesrekening over 2024

	Ref.	2024 €	2023 €
Huuropbrengsten	9.1	5.751.498	5.352.602
Opbrengsten servicecontracten	9.2.1	142.583	163.698
Lasten servicecontracten	9.2.2	-285.032	-184.062
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-517.830	-995.611
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-2.473.076	-1.152.275
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-491.239	-477.786
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.126.904	2.706.565
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.7	1.636.406	2.396.598
Toegerekende organisatiekosten	9.7	-21.926	-221.222
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.7	-945.403	-828.179
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		669.077	1.347.197
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8.1	-893.745	-6.611.116
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	9.8.2	9.242.479	-11.193.355
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.8.3	1.400	30.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.8.4	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		8.350.134	-17.773.771
Opbrengsten overige activiteiten	9.9	0	71.140
Kosten overige activiteiten	9.9	0	10.034
Netto resultaat overige activiteiten		0	61.106
Overige organisatiekosten	9.12	-524.921	-477.377
Kosten omtrent leefbaarheid	9.13	-112.653	-44.888
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	50.670	19.299
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.14	-1.049.216	-709.443
Saldo financiële baten en lasten		-998.545	-690.144
Totaal van resultaat voor belastingen		9.509.995	-14.871.312
Belastingen	9.15	361.877	82.314
Totaal van resultaat na belastingen		9.871.872	-14.788.998

3. Kasstroomoverzicht over 2024

		Bedragen (x€1.000,-)	
		Totaal bedrag 2024	Totaal bedrag 2023
1.1.0	Huaronvangsten	€ 5.758	€ 5.468
1.2	Vergoedingen	€ 107	€ 9
1.3	Overheidsontvangsten	€ 0	€ 0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 121	€ 469
1.5	Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ 31	€ 19
Saldo ingaande kasstromen		€ 6.018	€ 5.965
1.6	Erfpacht	€ 0	€ 0
1.7	Betalingen aan werknemers	€ -629	€ -746
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -2.123	€ -544
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -2.082	€ -3.206
1.10	Betaalde interest	€ -887	€ -698
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -18	€ -6
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ 0	€ 0
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -30	€ -15
1.13	Vennootschapsbelasting	€ -157	€ 493
Saldo uitgaande kasstromen		€ -5.926	€ -4.722
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		€ 92	€ 1.243
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 1.220	€ 1.253
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€ 0	€ 0
2.3	Verkoopontvangsten nieuwbouw	€ 0	€ 0
2.4	Verkoopontvangsten grond	€ 0	€ 2.007
2.5	(Des)Investeringsontvangsten overig	€ 0	€ 0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		€ 1.220	€ 3.260
2.6	Nieuwbouw huur	€ -10.728	€ -7.421
2.7	Verbeteruitgaven	€ -705	€ -441
2.9	Aankoop	€ 0	€ 0
2.10	Nieuwbouw verkoop	€ 0	€ 0
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -621	€ 0
2.12	Sloopuitgaven	€ -76	€ 0
2.14	Investerings overig	€ -0	€ -0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		€ -12.130	€ -7.862
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	€ -10.910	€ -4.602
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		€ -10.910	€ -4.602
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€ 15.500	€ 5.000
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen	€ 0	€ 0
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -6.029	€ -1.073
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	€ -74	€ 0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		€ 9.397	€ 3.927
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	€ -1.421	€ 568

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

		Bedragen (x€1.000,-)			
		Totaal bedrag 2024	DAEB	Eliminaties	NIET DAEB
1.1.0	Huurontvangsten	€ 5.758	€ 5.700		€ 58
1.2	Vergoedingen	€ 107	€ 102		€ 5
1.3	Overheidsontvangsten	€ 0	€ 0		€ 0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 121	€ 120		€ 1
1.5	Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ 31	€ 31		€ 0
Saldo ingaande kasstromen		€ 6.018	€ 5.953		€ 64
1.6	Erfpacht	€ 0	€ 0		€ 0
1.7	Betalingen aan werknemers	€ -629	€ -623		€ -6
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -2.123	€ -2.120		€ -2
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -2.082	€ -2.061		€ -21
1.10	Betaalde interest	€ -887	€ -887		€ 0
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -18	€ -18		€ 0
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ 0	€ 0		€ 0
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -30	€ -30		€ 0
1.13	Vennootschapsbelasting	€ -157	€ -155		€ -2
Saldo uitgaande kasstromen		€ -5.926	€ -5.895		€ -31
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		€ 92	€ 59		€ 34
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 406	€ 406		€ 0
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	€ 814	€ 621	€ -621	€ 814
2.3	Verkoopontvangsten nieuwbouw	€ 0	€ 0		€ 0
2.4	Verkoopontvangsten grond	€ 0	€ 0		€ 0
2.5	(Des)Investeringsontvangsten overig	€ 0	€ 0		€ 0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		€ 1.220	€ 1.027	€ -621	€ 814
2.6	Nieuwbouw huur	€ -10.728	€ -10.728		€ 0
2.7	Verbeteruitgaven	€ -705	€ -705		€ 0
2.9	Aankoop	€ 0	€ 0		€ 0
2.10	Nieuwbouw verkoop	€ 0	€ 0		€ 0
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -621	€ -621	€ 621	€ -621
2.12	Sloopuitgaven	€ -76	€ -76		€ 0
2.14	Investerings overig	€ -0	€ 0		€ 0
Totaal van verwerving van materiële vaste activa		€ -12.130	€ -12.130	€ 621	€ -621
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		€ -10.910	€ -11.103		€ 193
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€ 0	€ 0		€ 0
2.17.2	Ontvangsten overig	€ 0	€ 0		€ 0
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€ 0	€ 0		€ 0
2.18.2	Uitgaven overig	€ 0	€ 0		€ 0
2.19 Totaal van Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		€ 0	€ 0		€ 0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		€ -10.910	€ -11.103		€ 193
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€ 15.500	€ 15.500		€ 0
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen	€ 0	€ 0		€ 0
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -6.029	€ -6.029		€ 0
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen	€ -74	€ -74		€ 0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		€ 9.397	€ 9.397		€ 0
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	€ -1.421	€ -1.647		€ 227

Winst- en verliesrekening over 2024 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB

	Ref.	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	Totaal 2024	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023	Totaal 2023
Huuropbrengsten	9.1	5.694.879	56.619	5.751.498	5.296.954	55.648	5.352.602
Opbrengsten servicecontracten	9.2.1	136.987	5.595	142.583	163.233	465	163.698
Lasten servicecontracten	9.2.2	-284.899	-133	-285.032	-184.062	0	-184.062
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-512.806	-5.024	-517.830	-984.681	-10.930	-995.611
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-2.467.289	-5.787	-2.473.076	-1.141.401	-10.874	-1.152.275
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-484.033	-7.206	-491.239	-476.331	-1.455	-477.786
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.082.839	44.065	2.126.904	2.673.710	32.855	2.706.565
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.7	749.000	887.406	1.636.406	2.029.454	367.144	2.396.598
Toegerekende organisatiekosten	9.7	-21.710	-216	-21.926	-218.156	-3.066	-221.222
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.7	-315.279	-630.124	-945.403	-514.778	-313.401	-828.179
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		412.011	257.066	669.077	1.296.520	50.677	1.347.197
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8.1	-891.291	-2.454	-893.745	-6.611.116	0	-6.611.116
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	9.8.2	9.042.008	200.471	9.242.479	-11.044.010	-149.345	-11.193.355
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.8.3	0	1.400	1.400	0	30.700	30.700
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.8.4	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		8.150.717	199.417	8.350.134	-17.655.126	-118.645	-17.773.771
Opbrengsten overige activiteiten	9.9	0	0	0	70.154	986	71.140
Kosten overige activiteiten	9.9	0	0	0	-9.895	-139	10.034
Netto resultaat overige activiteiten		0	0	0	60.259	847	61.106
Overige organisatiekosten	9.12	-519.753	-5.167	-524.921	-470.761	-6.616	-477.377
Kosten omtrent leefbaarheid	9.13	-111.544	-1.109	-112.653	-44.266	-622	-44.888
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	50.670	0	50.670	19.299	0	19.299
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.14	-1.049.216	0	-1.049.216	-709.443	0	-709.443
Saldo financiële baten en lasten		-998.545	0	-998.545	-690.144	0	-690.144
Totaal van resultaat voor belastingen		9.015.723	494.271	9.509.995	-14.829.808	-41.505	-14.871.312
Belastingen	9.15	358.316	3.561	361.877	81.173	1.141	82.314
Totaal van resultaat na belastingen		9.374.039	497.833	9.871.872	-14.748.634	-40.364	-14.788.998

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgemaakt op basis van een positieve continuïteitsveronderstelling. Per 1 januari 2025 is WOONstichting Gendt gefuseerd met Waardwonen. Vanaf die datum worden de activiteiten van WOONstichting Gendt gecontinueerd door Waardwonen.

Activiteiten

De activiteiten van WOONstichting Gendt, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Dorpstraat 48 te Gendt, zijn erop gericht mensen te huisvesten en te werken aan vitale wijken.

Het KvK-nummer van WOONstichting Gendt is 10022513.

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

4.2 Stelselwijzingen

In de jaarrekening 2024 zijn geen stelselwijzigingen toegepast.

4.3 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde en beleidswaarde onder hoofdstuk 8.1 en 8.2 Vastgoedbeleggingen van deze jaarrekening.

4.4 Fouterstel

In de jaarrekening 2024 is een niet-materiële fout uit voorgaande jaren hersteld betreffende de classificatie van het vastgoedcomplex De Strang 11 t/m 33 (complex 136001).

Tot en met de jaarrekening 2023 werd dit bezit ten onrechte geclassificeerd als woningen in plaats van als zorg onroerend goed (ZOG). In 2024 is de juiste classificatie als ZOG toegepast. Het fouterstel is verwerkt in de cijfers 2024 en niet aangepast in de vergelijkende cijfers 2023.

Financiële impact:

Jaar	Classificatie	Waardering	fout
2023	Als woningen (foutief)	€ 1.587.567	
2023	Als ZOG (juist)	€ 823.560	
	Verschil 2023		€ 764.007

De fout in de vergelijkende cijfers bedraagt € 764.007.

4.5 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten zijn niet aanwezig.

4.6 Omrekening van vreemde valuta's

De omrekening van vreemde valuta's is niet van toepassing.

4.7 Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WOONstichting Gendt.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.



5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vaste activa

5.1. Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa

5.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. WOONstichting Gendt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

WOONstichting Gendt hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WOONstichting Gendt en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met 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. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in tekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het Daeb bezit en 4,70% voor het Niet-Daeb bezit.
- 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 WOONstichting Gendt vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - 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 in plaats van marktconforme lasten ter zake. 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.

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.

WOONstichting Gendt 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.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Om de actuele waarde per 31 december 2024 te bepalen is de waardeontwikkeling van de betreffende gemeente gebruikt vanuit de cijfers van Ortec Finance. De manier van berekenen staat niet in verhouding met de wijze van waarderen in voorgaande jaren (taxatie makelaar) maar de wijziging in waarderen leidt niet tot materiele fouten.

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

5.2. Financiële vaste activa

5.2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,39%) bestaat uit de voor WOONSTICHTING GEMERKINGS- geldende rente voor langlopende leningen (3,22%) onder aftrek van belasting op basis van

het effectieve belastingtarief (-0,83). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden.

5.2.2 Overige vorderingen

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

5.3. Voorraden

5.3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.3.2 Overige voorraden

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

5.4. Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

5.5. Vorderingen

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

5.6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.

5.7. Voorzieningen

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

5.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,39%) bestaat uit de voor WOONstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (3,22%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,83%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden.

5.7.3 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

5.8. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

WOONstichting Gendt heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

WOONstichting Gendt maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

5.9. Kortlopende schulden

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

Investeringsubsidies

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

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

6.1 Scheiding DAEB / niet DAEB in resultatenrekening

In boekjaar 2024 dienen de opbrengsten en kosten van de DAEB en niet-DAEB activiteiten gesplitst te worden. De niet toewijsbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van de direct toewijsbare huuropbrengsten. Voor 2024 is dit 99,00% DAEB en 1,00% niet DAEB.

De Niet-DAEB activiteiten betreffen de verhuur van vier huurwoningen en 28 parkeerplaatsen en een garagebox. Daarnaast is de opbrengst van VOV woningen als niet-DAEB gekwantificeerd.

6.2. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 heeft WOONstichting Gendt de huren conform de landelijke regelgeving verhoogd met gemiddelde 5,22%. De opbrengsten uit hoofde van huur gerealiseerd bij mutatie of verbetering worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

6.3. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

6.4. Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

6.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het gaat hierbij om de personeelskosten van de afdeling Wonen.

6.6. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De onderhoudslasten bestaan uit kosten voor planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en klachtenonderhoud.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

WOONstichting Gendt rekent de personeelslasten van onderhoudsmedewerkers direct toe aan deze kostenrubriek.

6.7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de niet-direct toerekenbare lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Onder andere de OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing en bijdrage Aw zijn in deze lasten opgenomen.

Op basis van omzetverdeling worden hier personeelskosten van de administratie, afschrijvingskosten en overige bedrijfslasten aan toe gerekend.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "6.17. Toerekening baten en lasten".

6.8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.9. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

6.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Daarnaast is hier ook de afwaardering van het eigen kantoorpand opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.11. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de vergoeding van administratiekosten en doorberekeningen van personeelskosten opgenomen. De lasten bestaan uit de toerekening van de niet-direct toerekenbare kosten aan de hand van omzetverdeling.

6.12. Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "6.19. Toerekening baten en lasten" (omzetaandeel).

6.13. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten van onderhoudsmedewerkers worden direct aan onderhoud toegerekend, van de afdeling Wonen worden de personeelskosten aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten toegerekend en de overige lonen, salarissen en sociale lasten worden op basis van omzetverdeling toegerekend aan de diverse activiteiten.

6.14. Pensioenlasten

WOONstichting Gendt heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Behalve de betaling van premies heeft WOONstichting Gendt geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

WOONstichting Gendt heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Eind 2023 had SPW de beschikking over de vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,4%.

6.15. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "6.19. Toerekening baten en lasten".

6.16. Leefbaarheid

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

6.17. Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopbaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.18. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. WOONstichting Gendt heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2019 is de gesloten vaststellingsovereenkomst tussen woningcorporaties en de Belastingdienst stilzwijgend met 1 jaar verlengd. De belastingdienst heeft besloten de VSO 2 per januari 2023 op te zeggen, deze is dus vanaf 31 december 2022 niet meer van kracht.

WOONstichting Gendt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2024 en het fiscale resultaat 2024 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Per 1 januari 2019 is de ATAD-1 regelgeving van kracht geworden. Tot maximaal 20% van de fiscale EBITDA zijn rentelasten aftrekbaar, het meerdere mag gestald worden voor toekomstige verrekening. Hiervoor geldt wel een algemene drempel van € 1.000.000. Over 2024 is alle rente aftrekbaar.

6.19. Toerekening baten en lasten

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 kosten- verdeelstaat 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

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan bij WOONstichting Gendt enkel uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De kasstromen zijn gesplitst naar DAEB en niet DAEB activiteiten. De verdeling van de indirecte posten vindt plaats op basis van de huurontvangsten.

8. Toelichting op de balans

8.1 Vastgoedbeleggingen

8.1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie €	Totaal €
Stand per 31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	41.929.548	1.187.906	43.117.454
Cumulatieve herwaarderingen	77.479.618	382.762	77.862.380
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-467.856	0	-467.856
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>118.941.310</u>	<u>1.570.668</u>	<u>120.511.978</u>
<i>Mutaties verkrijgings- of vervaardigingsprijs</i>			
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	19.106	0	19.106
Investerings slechte labels	321.550		321.550
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-377.808	0	-377.808
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	20.321.170	0	20.321.170
Totaal mutaties verkrijgings- of vervaardigingsprijs	<u>20.284.018</u>	<u>0</u>	<u>20.284.018</u>
<i>Mutaties herwaarderingen</i>			
Onttrekking voorziening		0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-4.035.563		-4.035.563
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen naar marktwaarde	-890.389	0	-890.389
Aanwending voorziening	-299.343		-299.343
Aanpassing marktwaarde	9.042.020	200.471	9.242.491
Totaal mutatie herwaarderingen	<u>3.816.725</u>	<u>200.471</u>	<u>4.017.196</u>
31 december 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	62.213.566	1.187.906	63.401.472
Cumulatieve herwaarderingen	87.638.175	583.233	88.221.408
Cumulatieve overige waardeveranderingen, aanpassing naar marktwaarde	-6.809.688	0	-6.809.688
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>143.042.053</u>	<u>1.771.139</u>	<u>144.813.192</u>

Verloopstaat marktwaarde 2023-2024

	DAEB- vastgoed in exploitatie x 1.000 €	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie x 1.000 €	Totaal x 1.000 €
Marktwaarde 2023	118.941	1.571	120.512
Voorraadmutaties	11.621	0	11.621
Methodische wijzigingen	1.320	4	1.324
Vastgoedgegevens	2.719	91	2.810
Validatie	-3.049	-27	-3.076
Marktontwikkelingen	11.490	132	11.622
Totale mutaties 2024	<u>24.101</u>	<u>200</u>	<u>24.301</u>
Marktwaarde 2024	143.042	1.771	144.813

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 90.071.901. Deze heeft voor € 87.638.175 betrekking op het DAEB-vastgoed, voor € 583.223 op het niet-DAEB-vastgoed en € 1.850.500 betreft een herwaarderingsreserve VOV.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' actualisatie peildatum 31 december 2023 die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De disconteringsvoet voor woongelegenheden is toegelicht in hoofdstuk 5.2.18 van het handboek, voor onze woongelegenheden is de disconteringsvoet als volgt opgebouwd:

	Woongelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	5,77%
Opslag bouwjaarklasse	-0,26% tot 0,21%
Opslag verhuureenheid	-0,21% tot 0,00%
Opslag COROP-gebied (Arnhem/Nijmegen)	0,90%
Opslag krimp- en of aardbevingsgebied	0,00%
Opslag waarderingsscenario	0,00% tot 0,97%
Opslag marktontwikkelingen (Arnhem/Nijmegen)	0,20%
Totaal *	5,95% tot 7,40%

*exclusief correctie voor bouwjaarklasse en type woning

De disconteringsvoet voor parkeergelegenheden staat toegelicht in het handboek in hoofdstuk 7.2.11, de opbouw van deze disconteringsvoet is als volgt:

	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	7,59%
Opslag type	0,00% tot 0,09%
Opslag regio	0,35%
Totaal	7,94% tot 8,03%

Voor de overige parameters verwijzen wij naar het handboek 2024

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

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.

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2024

WOONstichting Gendt heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant 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 basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant 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 variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Het validatie effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse 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. Voor WOONstichting Gendt bedraagt het validatie effect in corop regio Arnhem/ Nijmegen conform de Fakton effectenrapportage d.d. 16 april 2025 -0,2% .

8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

2024

2023

Koopgarant

Koopgarant

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Aantal verhuureenheden 1 januari	15	16
Verkopen boekjaar	3	1
Terugkopen boekjaar	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>12</u>	<u>15</u>

Boekwaarde per 1 januari 2024	4.552.800
Af: verkopen	983.300
Bij: aankopen	0
Waardeveranderingen	502.200
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>4.071.700</u>

De Koopgarantcontracten kunnen zowel verplichtingen als rechten tot terugkoop zijn. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben, er worden kortingen gegeven met een bandbreedte tussen de 10 en 30%.

Om de actuele waarde per 31 december 2024 te bepalen is de waardeontwikkeling van de betreffende gemeente gebruikt vanuit de cijfers van Ortec Finance.

8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Verkrijgingsprijs 1-1	11.973.553	3.888.194
Afwaardering 1-1	-6.454.387	-3.438.397
Stand per 1-1	<u>5.519.166</u>	<u>449.797</u>

Mutaties :

Investering	11.558.548	8.085.359
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-20.321.170	0
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	963.770	0
Afwaardering naar grondwaarde	-828.770	0
Overboekingen STIKO naar vastgoed in exploitatie	4.035.563	0
Overboekingen waardevermindering	-2.470.353	0

Waardeverandering	2.131.447	-3.015.990
Totaal mutaties	-4.930.965	5.069.369
Verkrijgingsprijs 31-12	1.704.348	11.973.553
Afwaardering 31-12	-1.116.147	-6.454.387
Stand per 31-12	588.202	5.519.166

8.2.1 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende
zaken ten
dienste van
de
exploitatie

Saldi per 1 januari 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	369.227
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	193.612
Boekwaarde per 1 januari 2024	175.615

Mutaties

Investerings	0
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	53.905
Totaal mutaties 2024	53.905

Saldi per 31 december 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	369.227
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	247.517
Boekwaarde per 31 december 2024	121.710

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaan uit

de inventaris en hard- en software.



De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Inventaris en inrichting	lineair	10 jaar
Hard- en software	lineair	5 jaar

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Voor de opstalverzekering van de huurwoningen hanteert onze verzekeraar Willis een tarief per vhe, de verzekeringen van de roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is de verzekerde waarde per 31-12-2024 als volgt:

Inventaris kantoor Dorpstraat 48	€ 134.708
Computerverzekering	€ 65.000
Kantoor Schoolstraat 18 a	€ 38.353

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 846 (2023: 762) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 33 (2023: 33) verhuureenheden opgenomen, dit in inclusief 1 garagebox en 28 parkeerplaatsen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de verhuureenheden in exploitatie per 31-12-2024 bedraagt € 198.936.672 (2023 € 172.118.680).

8.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2024 **€ 85.963.864**.

Voor de bepaling van de bele

idswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2024	2023
-------------------	------	------

Disconteringsvoet	4,17%	6,54%
Streefhuur per maand	€ 651,23	€ 634,00
Lasten beheer per jaar	€ 996	€ 1.191
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.840	€ 1.910

	DAEB	Niet-DAEB
Gemiddelde streefhuur per maand voor:		
Eengezinswoningen	€ 663,50	€ 1.100
Meergezinswoningen	€ 608,00	€ 1.050
Zorgwoningen	€ 586,25	€ 0
Normen beheerlasten per jaar per woning	996	996
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.840	€ 2.389
Aantal verhuureenheden met EFG label	15	0
Achterstallig onderhoud per vhe (66 vhe's)	€ 28.500	0

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

Waterval Beleidswaarde 2024	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
* € 1.000,-			
Marktwaarde verhuurde staat	143.042	1.771	144.813
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-16.534	-345	-16.879
Betaalbaarheid	-47.884	-101	-47.985
Kwaliteit (onderhoud)	-20.599	-28	-20.627
Beheer (beheerkosten)	-787	17	-771
Disconteringsvoet	27.120	292	27.412
	-58.683	-166	-58.849

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Beleidswaarde	84.359	1.605	85.964
---------------	--------	-------	--------

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2024 **€84.359.000**. De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2024 **€ 143.042.000**. Dit betekent een afslag van **41,0%**

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2024 **€ 1.605.000**. De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2024 **€ 1.771.000**. Dit betekent een afslag van **9,4%**.

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

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van WOONstichting Gendt 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:

1. Reparatie- en klachtenonderhoud
2. Mutatieonderhoud
3. Contractonderhoud
4. 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 contractsonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de gezamenlijk opgestelde meerjarenonderhoudsbegroting van Waardwonen en WOONstichting Gendt. Vooruitlopend op de voorgenomen fusie per 1 januari 2025 hebben wij de keuze gemaakt

een gezamenlijk MJOB op te stellen. Daarbij hebben we rekening gehouden met de specifieke elementen per complex zodat de ingeschatte onderhoudsuitgaven gedurende een looptijd van 60 jaar worden ingerekend. 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.

Waardwonen (WOONstichting Gendt) beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 45 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 (WOONstichting Gendt) een periodieke actualisatie. Eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Waardwonen (WOONstichting Gendt) rekening met de eenheidsprijzen uit het softwarepakket Ibis Main waarbij het actuele prijspeil data wordt geactualiseerd.

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 van 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 tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit is beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

In de MJOB houdt WOONstichting Gendt rekening met de volgende cycli

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	7 jaar
Installaties	18 jaar
Dak vervanging	50 jaar
Voegwerk	40 jaar
Kozijnvervanging	44 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 een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengt naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen renovaties zijn:
 - o Aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
 - o 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 45 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft WOONstichting Gendt normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerde op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgesteld meerjarenbegroting.

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	€ 8,4 mln. Lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 9,9 mln. hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 5,7 mln. hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 4,8 mln. lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 3,3 mln. Lager

Aanvullende toelichting beleidswaarde basis

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

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

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. In tegenstelling tot voorgaande jaren is met ingang van 2024 een sector brede disconteringsvoet voor de beleidswaarde afgesproken. De gemiddelde disconteringsvoet 2023 bedroeg 6,5% voor DAEB en 7,59% voor niet-DAEB. De disconteringsvoet 2024 bedraagt 4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB. Dit betreft een schattingswijziging en is als zodanig verwerkt in de beleidswaarde 2.0 in 2024.

Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 88,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 78,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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 jaarverslaggeving. De overige € 1.850.500 betreft de ongerealiseerde herwaardering op de woningen verkocht onder voorwaarden.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 58,8 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waardwonen(WOONstichting Gendt). De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Latente belastingvordering(en)

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	0	613.899
- Mutatie latentie 'vrije sector bouwkavels'	0	613.899
	0	0



8.4 Voorraden

8.4.1 Overige voorraden

	2024	2023
	€	€
Vorraden klein materiaal	34.475	11.905
	<u>34.475</u>	<u>11.905</u>

8.5 Vorderingen

	31-12-2024		31-12-2023	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	27.783	0	70.167	0
Belastingen en premies van sociale verzekering	332.722	0	0	0
Overige vorderingen	453.722	0	22.633	0
Overlopende activa	78.982	0	182.016	153.825
	<u>893.209</u>	<u>0</u>	<u>274.816</u>	<u>153.825</u>

8.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
	€	€
Huurdebiteuren	31.240	82.848
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-3.457	-12.681
Boekwaarde per 31 december	<u>27.783</u>	<u>70.167</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	12.681	9.301
Dotatie ten laste van de exploitatie	3.457	3.380
Afgeboekte oninbare posten	-12.681	0

Boekwaarde per 31 december	<u>3.457</u>	<u>12.681</u>
----------------------------	--------------	---------------

8.5.2 Belastingen en premies van sociale verzekering

Het saldo Belastingen en premies van sociale verzekering kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Te vorderen VPB	332.722	0
Totaal Belastingen en premies per 31 december	<u>332.722</u>	<u>0</u>

8.5.3 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Overige debiteuren	51.470	11.408
Creditfactuur verkoop woning	391.027	0
Gestorte waarborgsom huur kantoorpand	11.225	11.225
Totaal overige vorderingen per 31 december	<u>453.722</u>	<u>22.633</u>

8.5.4 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Dotatie onderhoudsvoorziening VVE's	0	153.825
Vooruitbetaalde kosten	33.673	0
Te ontvangen rente Spaarrekening	10.097	0
Overige overlopende activa	35.212	28.191
Totaal overlopende activa per 31 december	<u>78.982</u>	<u>182.016</u>

8.6 Liquide middelen

<u>2024</u>	<u>2023</u>
€	€

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Kas	0	0
Rekening courant Rabobank	128.766	93.999
Rekening courant Bank Nederlandse Gemeenten	47.606	409.580
Rekening courant Rabobank (huren)	4.937	33.290
Spaarrekening Rabobank	0	1.065.000
Totaal liquide middelen per 31 december	<u>181.309</u>	<u>1.601.868</u>

Het volledige saldo liquide middelen is per 31 december 2024 vrij beschikbaar.

8.7	Eigen vermogen	31-12-2024	31-12-2023
8.7.1	Overige reserves		
	Boekwaarde per 1 januari	15.154.842	18.367.902
	Realisatie uit hoofde van verkoop	284.092	468.015
	Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering	-10.541.520	11.364.923
	Realisatie uit hoofde van sloop	606.297	-
	Mutatie herwaarderingsreserve VOV woningen	-502.200	-257.000
	Realisatie uit hoofd van verkoop VOV	290.700	
	Resultaat boekjaar	9.871.872	-14.788.998
	Saldo per 31 december	15.164.084	15.154.842
8.7.2	Mutatie Overige reserves		
	Realisatie uit hoofde van verkoop	574.792	468.015
	Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering	-10.541.520	11.364.923
	Realisatie uit hoofde van sloop	606.297	-
	Mutatie herwaarderingsreserve VOV woningen	-502.200	-257.000
	Saldo mutatie Herwaarderingsreserve per 31 december	-9.862.631	11.575.938
	Resultaat boekjaar	9.871.872	-14.788.998
	Saldo mutatie overige reserve per 31 december	9.241	-3.213.060
8.7.3	Herwaarderingsreserve marktwaardering		
	Boekwaarde per 1 januari	78.570.270	90.403.208
	Realisatie uit hoofde van verkoop	-284.092	-468.015
	Realisatie uit hoofde van sloop	-606.297	-
	Mutatie herwaardering	10.541.520	-11.364.923
	Overige mutaties	-	-
	Saldo per 31 december	88.221.401	78.570.270
8.7.4	Herwaarderingsreserve VOV woningen		
	Boekwaarde per 1 januari	1.639.000	1.382.000
	Realisatie uit hoofde van verkoop	-290.700	-
	Correctie voorgaande jaren	-	-
	Mutatie herwaardering	502.200	257.000
	Overige mutaties		
	Saldo per 31 december	1.850.500	1.639.000
	Saldo herwaarderingsreserve per 31 december	90.071.901	80.209.270

Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 als volgt te bestemmen:

Resultaat boekjaar

	Boekjaar	Boekjaar
Resultaat boekjaar	9.871.872	-14.788.998
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	9.862.631	-11.575.938
Overige reserve	9.241	-3.213.060
Totaal	9.871.872	-14.788.998

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

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

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.811.363	1.122.893
Dotaties	-	6.611.116
Onttrekkingen	638.249	3.922.646
Boekwaarde per 31 december	2.988.769	3.811.363

8.8.2 Voorziening Loopbaanontwikkeling

Het verloop van de post voorziening loopbaanontwikkeling is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	19.714	19.637
Dotaties	0	4.900
Onttrekkingen	0	4.823
Vrijval	-19.714	0
Boekwaarde per 31 december	0	19.714

De voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de CAO Woondiensten, gezien de fusie per 31-12-2024 en de gezien deze voorziening niet gehanteerd wordt bij Waardwonen is deze in 2024 vrijgevallen.

8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	535.913	525.887
Dotaties	0	10.026
Onttrekkingen	-	0
	167.490	
Boekwaarde per 31 december	368.423	535.913

De fiscale onderhoudsvoorziening bedraagt ultimo 2024 € 1.429.579. Commercieel bedraagt deze nihil. Voor dit verschil wordt een passieve latentie in de jaarrekening gevormd. De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 80.982 (2023: € 153.651) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 403.076 (2023: € 581.786). De periodieke toe/afname wordt gepresenteerd als dotatie of onttrekking aan de voorziening.

De bedrijfseconomische grondslag voor deze voorziening is € 1.429.579 (2023: € 2.254.986).

8.9 Langlopende schulden

8.9.1 en 8.9.2 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van WOONstichting Gendt is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.500.632	21.602.638
Bij: nieuwe leningen	9.000.000	5.000.000
Af: aflossingen komend jaar	-1.088.162	-1.102.005
Bij: Opname roll-over lening	6.500.000	0
Af: aflossingen roll-over lening	-5.000.000	0



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Boekwaarde per 31 december
Marktwaarde per 31 december

<u>34.912.470</u>	<u>25.500.632</u>
<u>42.127.096</u>	<u>27.618.615</u>

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages:	€
Roll over	0
0% - 1%	8.412.189
1% - 2%	1.516.917
2% - 3%	3.950.952
3% - 4%	10.337.275
4% - 5%	9.464.625
5% - 6%	1.230.513
>6%	0
	<u>34.912.471</u>

Restant looptijd:

< 1 jaar (kortlopend)	0
van 1 tot 5 jaar	3.243.412
van 5 tot 10 jaar	13.184.264
van 10 tot 15 jaar	5.690.742
van 15 tot 20 jaar	2.464.625
> 20 jaar	<u>10.329.428</u>
	34.912.471

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden was in 2024 3,22% (2023: 3,20%).

De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan kredietinstellingen (vestiging pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door kredietinstellingen van toepassing.

Het saldo door het WSW geborgde leningen per 31-12-2024 is € 33.348.628 Hiervan is € 32.594.551 langlopend en € 754.077 kortlopend.

Het saldo van de overige leningen per 31-12-2024 ad. € 2.652.005 is geborgd door de Gemeente Lingewaard. Hiervan is € 2.317.920 langlopend en € 334.085 kortlopend.

De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.088.162 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.9.3 Agio leningen

Agio op langlopende leningen

Saldo per 1 januari	393.151	402.459
Mutaties in het boekjaar:	9.358	9.308
Aanvulling leningbedrag tot reële waarde	0	0
Overige mutaties	0	0
Saldo mutaties	9.358	9.308
Stand per 31 december	383.793	393.151
Vrijval komend jaar	9.308	9.358
	374.485	383.793

Toelichting lening Vestia-deal

In het kader van de Vestia-deal is door WOONstichting Gendt een lening verstrekt van nominaal € 264.992. De reële waarde op het moment van afsluiten van de lening d.d. 21-12-2021 bedraagt € 676.709. Ten opzichte van de ontvangen hoofdsom is treedt er een verlies op in de vorm van agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktwaarde 40 jaar fixe als disconteringsvoet (0,535%).

8.9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De waarde van de terugkoopverplichtingen van de VOV woningen die WOONstichting Gendt per 31-12-2024 in bezit heeft is bepaald door de waardeontwikkeling van de betreffende gemeente volgens de cijfers van Ortec Finance.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2024	2023
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.096.000	2.366.000
Vermeerderingen/verminderingen	2.240.300	1.927.300
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.336.300</u>	<u>4.293.300</u>
<i>Mutaties</i>		
Opwaarderingen	446.200	313.000
Afwaarderingen	-928.700	-270.000
Saldo mutaties	<u>-482.500</u>	<u>43.000</u>
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.048.275	2.096.000
Vermeerderingen/verminderingen	1.805.525	2.240.300
Boekwaarde per 31 december	<u>3.853.800</u>	<u>4.336.300</u>

In 2024 zijn 3 (2023:1) koopgarantovereenkomsten beëindigd. Er is hierdoor €928.700 (2023: € 270.000) afwaardering van de terugkoopverplichting.

Per 31-12-2024 hebben de VOV portefeuille gewaardeerd tegen de waardeontwikkeling per gemeente conform de cijfers van Ortec Finance . Deze taxaties leverden een

waardestijging van € 446.200 op.

8.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
8.10.1 Schulden aan overheid	73.824	73.824
8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.014.340	1.028.181
8.10.3 Schulden aan leveranciers	889.103	984.042
8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	21.644	110.129
8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen	5.255	10.221
8.10.6 Overlopende passiva	956.393	480.570
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>2.960.559</u>	<u>2.686.967</u>

8.10.1 Schulden aan overheid

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	73.824	73.824
Overige schulden aan overheid	0	0
Totaal schulden aan overheid	<u>73.824</u>	<u>73.824</u>

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.014.340	1.028.181
Overige schulden aan kredietinstellingen	0	0
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>1.014.340</u>	<u>1.028.181</u>

8.10.3 Schulden aan leveranciers

31-12-2024	31-12-2023
€	€
VOOR WAARMERKINGS-DOELEINDEN	
 Verstegen accountants en adviseurs B.V.	
d.d. 19-06-2025	

Schulden aan leveranciers	889.103	984.042
---------------------------	---------	---------

8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	19.050	50.664
Omzetbelasting	2.594	41.296
Vennootschapsbelasting	0	18.169
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	21.644	110.129

8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	5.255	10.221

8.10.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Nog te ontvangen facturen Staatsliedenpark	410.643	0
Niet vervallen rente	380.483	217.299
Af te rekenen servicekosten	23.761	0
Vakantieuren	22.112	22.437
Accountantskosten	19.804	35.390
Vooruitontvangen huren	12.133	39.964
Nettoloon	1.257	0
Overige overlopende passiva	86.200	165.480
Totaal overlopende passiva	956.393	480.570

Financiële instrumenten

Doelstellingen risicobeheer

In het financieel reglement van WOONstichting Gendt staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:



WOONstichting Gendt heeft in haar treasurystatuut opgenomen dat derivaten niet zijn toegestaan.

Marktrisico

WOONstichting Gendt beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

WOONstichting Gendt voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

WOONstichting Gendt loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WOONstichting Gendt risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

WOONstichting Gendt loopt geen kredietrisico omdat geen kredieten worden aangegaan.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WOONstichting Gendt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WOONstichting Gendt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

8.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

8.11.1 Collegiale financiering SSH&

Op 26 mei 2005 zijn drie woningcorporaties, welke verenigd zijn in het samenwerkingsverband G5, een collegiale financiering aangegaan met SSH& met als reden te voorzien in een deel van de financieringsbehoefte voor de nieuwbouw van 195 te bouwen wooneenheden voor studenten in Nijmegen.

De drie corporaties t.w. WOONstichting Gendt, WOONstichting Vry Leven uit Lobith en Woningbouwstichting de Gemeenschap uit Nijmegen financieren in totaal € 6 mln.

De geldgevers verlenen de geldnemer een financieringskorting in vorm van een collegiale rentekorting van 25 % op de dan geldende marktrente, welke op 15 oktober 2007 bepaald is op 4,90% met een looptijd van 30 jaar. Deze rentekorting ad. € 380.957,- is in twee gelijke termijnen (21 december 2007 en 19 december 2008) op basis van contante waarden betaald.

Conform de overeenkomst artikel 7 wordt de collegiale rentekorting door SSH& aan de geldgevers terugbetaald als SSH& overgaat tot verkoop van het project of een deel daarvan.

Conform artikel 8 licht de SSH& de geldgevers in als SSH& betrokken raakt bij een fusie of overname. In dat geval is het gerelateerde deel van de collegiale afkoopsom over de restant looptijd in principe opeisbaar.

SSH& verstrekt jaarlijks een kopie jaarrekening van de CV Heyendaal met een controleverklaring bij de jaarrekening.

8.11.3 Obligoverplichting WSW

Conform het Reglement van Deelneming van het WSW is WOONstichting Gendt de volgende verplichtingen aangegaan:

1. herijking van de volmacht

De huidige volmacht van € 47.000 niet nog niet aangepast, omdat het nog volstaat maar ook omdat er per einde boekjaar een fusie plaatsvindt met Waardwonen. Het geborgde schuldrestant ultimo 2024 bedroeg € 33.348.628. De minimumgrens van de volmacht bedraagt 200%.

2. Wijziging hoofdsom obligolening

In 2021 is een obligolening aangegaan van 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo het laatst verstreken kalender jaar. In het gewogen schuldrestant worden leningen vanuit collegiale financiering voor 1/3 meegenomen en leningen met een variabele hoofdsom voor 75%.

Het actuele schuldrestant per 31 december 2023 bedraagt € 33.348.628 en het gewogen geborgde schuldrestant € 33.348.628.

De nieuwe hoofdsom van de obligolening in 2024 is € 654.000. Dit is o.b.v. de schuldrestant per 31-12-2023 van € 25.123.835.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. In feite zorgt het WSW ervoor dat de jaarlijkse betalingen op deze wijze worden gedekt.

8.11.4 Borgstelling

De overeengekomen geldleningen kunnen worden onderscheiden naar hun oorsprong, omvang en aard. Zo heeft WOONstichting Gendt geldleningen afgesloten met de Gemeente Lingewaard en met particuliere kredietinstellingen zoals banken, pensioenfondsen en levensverzekeringsmaatschappijen. De leningenportefeuille van WOONstichting Gendt wordt onderscheiden in fix-, lineaire - en annuïtaire leningen en vervolgens met garantie van het WSW, Gemeente Lingewaard en het Rijk als achtervang. De huidige garantie bedraagt € 24.107.929.

8.11.5 Ketenaansprakelijkheid

WOONstichting Gendt heeft per balansdatum geen verplichting uit hoofde van de wet keten aansprakelijkheid.

8.11.6 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WOONstichting Gendt en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

8.11.7 Voorziening incidentele personeelskosten

Gezien het geringe aantal personeelsleden is hier geen voorziening voor opgenomen. Kosten van (jubileum)gratificaties, transitievergoedingen e.d. worden geheel genomen in desbetreffende jaar.

8.11.8 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WOONstichting Gendt heeft in de periode 2006-2011 woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de kopers een contractuele korting op de actuele waarde heeft ontvangen die varieert tussen de 10% en 28,2%.

Per 31-12-2024 zijn er nog 12 woningen in portefeuille die als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen worden verwerkt. De portefeuille VOV heeft op balansdatum 31-12-2024 een marktwaarde van € 4.071.700 en een totale terugkoopplicht van € 3.853.800. WOONstichting Gendt streeft er naar de VOV-portefeuille te laten krimpen door teruggekochte woningen op de markt aan te bieden.

8.11.9 Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

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

9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

9.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	5.725.573	5.311.998
	5.725.573	5.311.998
Af: huurderiving wegens leegstand	30.250	15.053
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	444	-9
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	5.694.879	5.296.954
 <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	51.741	49.178
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	25.415	25.476
	77.156	74.654
Af: huurderiving wegens leegstand	20.537	19.905

Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>56.619</u>	<u>55.649</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>5.751.498</u>	<u>5.352.602</u>

9.2.1. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>142.583</u>	<u>164.835</u>
	142.583	164.835
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	<u>0</u>	<u>-1.137</u>
	0	-1.137
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>142.583</u>	<u>163.698</u>

Alle opbrengsten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.2.2. Lasten servicecontracten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	<u>285.032</u>	<u>184.062</u>
Totaal servicecontracten	<u>285.032</u>	<u>184.062</u>

Alle lasten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.3 Overheidsbijdragen

WOONstichting Gendt heeft geen overheidsbijdrage ontvangen in 2024 en 2023.

9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Toegerekende personeelskosten	472.065	291.065
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45.765	0
Toegerekende afschrijvingen	0	41.676
Toegerekende overige organisatiekosten	0	662.870
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>517.830</u>	<u>995.611</u>

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

	2024	2023
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	2.467.289	1.141.401
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	5.787	10.874
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>2.473.076</u>	<u>1.152.275</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
	€	€
Planmatig onderhoud	1.407.028	386.042
Mutatieonderhoud	243.874	75.174
Klachtenonderhoud	339.430	130.169
Toegerekende personeelskosten onderhoud	476.957	550.016
Totaal onderhoudslasten	<u>2.467.289</u>	<u>1.141.401</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
	€	€
Planmatig onderhoud	134	0
Mutatieonderhoud	129	0
Klachtenonderhoud	782	8.311
Toegerekende personeelskosten onderhoud	4.742	2.563
Totaal onderhoudslasten	<u>5.787</u>	<u>10.874</u>

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	€	€
OZB en Waterschapslasten	376.298	294.581
Heffingen en bijdrages	21.016	32.811
Overige personeelskosten	0	91.000
Overige beheerskosten	66.717	26.302
Verzekeringen	27.208	33.092
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>491.239</u>	<u>477.786</u>

9.7 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN


 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **19-06-2025**

bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2024	2023
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	749.000	2.029.454
Af: direct toerekenbare kosten	10.851	0
Af: boekwaarde	304.427	514.778
Af: toegerekende organisatiekosten	21.710	218.156
Verkoopresultaat bestaand bezit	412.011	1.296.520
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	 412.011	 1.296.520
	2024	2023
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	887.406	367.144
Af: direct toerekenbare kosten	19.499	0
Af: toegerekende organisatiekosten	216	3.066
Verkoopresultaat bestaand bezit	867.691	364.078
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	610.625	313.401
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	257.066	50.677

De DAEB verkoopopbrengsten in 2024 betreffen 4 woningen bestaand bezit

9.8.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vten dienste van eigen exploitatie	0	0

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeveranderingen	-893.745	-6.611.116
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-893.745</u>	<u>-6.611.116</u>

De waardeverandering in 2024 betreft de afwaardering en ORT van de gesloopte woningen aan de Berkhof ad. € 1.171.700. De ORT van de projecten Vleumingen 2 en Bibliotheek is in 2024 is € 550.000 lager uitgevallen door de Marktwaa deberekening. De ORT van het plan Staatsliedenpark in 2024 bedraagt € 157.000.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeverandering wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.8.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	9.042.008	-11.512.095
Afname marktwaarde	0	-468.015
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>9.042.008</u>	<u>-11.044.080</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	200.471	-149.274
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>200.471</u>	<u>-149.274</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeverandering wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.8.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	-481.100	357.700
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	<u>482.500</u>	<u>327.000</u>

VOOR WAARV
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.400	30.700
---	-------	--------

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeverandering wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	2024	2023
	€	€
Vergoeding administratiekosten	0	375
Doorbelastingen personeelskosten (incl uren nieuwbouw)	0	62.991
Doorberekende opbrengsten (Onderhoudskosten aan huurders)	0	7.774
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	0	71.140

Toegerekende kosten overige activiteiten:

	2024	2023
	€	€
Toegerekende afschrijvingen	0	537
Lonen en salarissen	0	948
Overige organisatiekosten	0	8.549
Totaal toegerekende kosten overige activiteiten	0	10.034

9.10 Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa

	2024	2023
	€	€
Afschrijving inventaris en automatisering	53.905	54.063
Totaal afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	53.905	54.063

9.11 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2024	2023
	€	€
Lonen en salarissen	428.577	565.758
Sociale lasten	64.844	88.614

Pensioenlasten	49.033	75.320
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	542.454	729.692

Het gemiddelde aantal bij WOONstichting Gendt werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2024	2023
Directie	0,5	2,00
Wonen en Vastgoed	5,29	5,22
Bedrijfsvoering	0,37	1,00
Totaal	6,16	8,22

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

9.12 Overige organisatiekosten

	2024	2023
	€	€
Beheerkosten:		
Bestuurs- en toezichtskosten	39.812	38.904
Kosten controlewerkzaamheden en advisering	142.60	230.116
	4	
Toegerekende personeelskosten	342.50	208.357
	4	
Subtotaal beheerskosten	524.92	477.377
	0	

In 2024 zijn personeelskosten toegerekend aan de overige organisatiekosten.

De toegerekende personeelskosten betreffen werkzaamheden die zien op governance en bestuur, portfolio management, jaarverslaglegging en control en personeel en organisatie.

Overige bedrijfslasten:

Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
Diverse bedrijfslasten	0	0
Subtotaal overige bedrijfslasten	0	0
Totaal overige organisatiekosten	524.92	477.377
	0	

Specificatie accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2024 €	2023 €
1) Controle van de jaarrekening	53.785	68.074
2) Andere controlewerkzaamheden	9.753	35.390
3) Meerwerkkosten controle voorgaand boekjaar	20.317	0
4) Fiscale adviesdiensten	36.249	27.724
	<u>120.104</u>	<u>131.188</u>

De accountantskosten worden toegerekend conform de verstrekte opdracht aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben, eventueel vermeerderd met de meerwerkkosten van het voorgaande boekjaar. Voor het boekjaar 2023 en 2024 is Verstegen onze accountant.

De kosten van fiscaal advies worden in het jaar genomen dat ze uitgevoerd zijn. Voor het boekjaar 2023 en 2024 is EY onze fiscaal adviseur.

9.13 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2024 €	2023 €
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	25.117	21.380
Toerekening personeelskosten leefbaarheid	87.536	23.508
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	<u>112.653</u>	<u>44.888</u>

9.14 Financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024 €	2023 €
Vrijval agio leningruil	9.358	9.308
Overige rentebaten	41.312	9.991
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>50.670</u>	<u>19.299</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	1.044.009	703.680
Overige rentelasten	5.207	5.763
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>1.049.216</u>	<u>709.443</u>

9.15 Belastingen

	2024	2023
	€	€
Mutaties belastinglatenties	167.490	-623.927
Acute vpb last	-121.163	-155.718
correctie voorgaande jaren	315.549	861.959
Totaal belastingen	<u>361.876</u>	<u>82.314</u>

Mutaties belastinglatenties:

Voorziening onderhoud	167.490	-10.028
Vestia lening	0	-613.899
Totaal	<u>167.490</u>	<u>-623.927</u>

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2024	2023
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	9.509.99	14.871.3
	<u>5</u>	<u>12</u>

Fiscale correcties

Bij:

Mutatie voorziening loopbaanbegeleiding	0	77
Verkoopopbrengsten en toepassing HIR	0	0
Niet-afrekbare rente	0	0
		17.804.4
Commerciële waardeverandering MVA en vastgoedportefeuille	0	70

AF:

Mutatie voorziening loopbaanbegeleiding	-19.714	0
	-	
	8.598.05	
Commerciële waardeverandering MVA en vastgoedportefeuille	4	0
Commerciële waardeverandering verkoop onder voorwaarden (VOV)	-1.400	-30.700
Fiscaal lager verkoopresultaat woningen	-52.269	-46.885

Fiscaal lager verkoopresultaat bouw kavels Staatsliedenbuurt

1.806.50
2

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 19-06-2025

Mutatie voorziening onderhoud fiscaal	825.408	-20.783
	-	
Som fiscale correcties	7.846.029	15.899.677
Fiscaal resultaat	1.663.966	1.028.365
Extra comptabele correcties		
Bij: niet aftrekbaar deel van de gemengde kosten	5.600	5.100
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-415.430	-377.193
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	0
Som extra comptabele correcties	-409.830	-372.093
Resultaat voor verliesverrekening	1.254.136	656.272
Verliesverrekening	-731.800	0
Belastbaar bedrag	<u>522.336</u>	<u>656.272</u>
• eerste tariefschijf (€ 0 — € 200.000 belast tegen een tarief van 19%)	38.000	38.000
• tweede tariefschijf (boven de € 395.000 belast tegen een tarief van 25,8%)	83.163	117.718
Totaal acute last	<u>121.163</u>	<u>155.718</u>

Het effectieve belastingtarief over 2024 is 3,81% (2023: 0,055%).
Deze is berekend door de post belastingen procentueel af te zetten tegen het resultaat voor belastingen.

11. Overige toelichtingen

11.1 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

	G. Knuver
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-2024
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-jan-2024
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100,000%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	8.904
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	1.532
8 Totaal bezoldiging	10.436
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.503

Vergelijkende cijfers 2023

1 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-2023
2 In dienst tot en met (datum einde dienstvervulling)	31-dec-2023
3 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
4 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	90,740%
5 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	83.201
6 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.529
7 Totaal bezoldiging	97.730
8 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	107.981

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

	B.J.A. Wouters
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-feb-2024
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-2024
4 Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	11
5 Omvang dienstverband in uren	1.028
6 Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja, namelijk € 150



7 Totaal bezoldiging	157.289
8 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	227.188

Toezichthoudende topfunctionarissen

	G. Ploeg	J.W.A. Wezendonk	M.A.M. Westerbeek
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin			
2 functievervulling)	1-jan-24	1-jan-24	1-jan-24
In dienst tot en met (datum einde			
3 functievervulling)	31-dec-24	8-mrt-24	31-dec-24
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	14.880	1.843	9.920
Individueel toepasselijk			
5 bezoldigingsmaximum	18.600	2.304	12.400

Vergelijkende cijfers 2023

In dienst vanaf (datum begin			
1 functievervulling)	1-jan-23	1-jan-23	1-jan-23
In dienst tot en met (datum einde			
2 functievervulling)	31-dec-23	31-dec-23	31-dec-23
3 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	14.280	9.520	9.520
Individueel toepasselijk			
4 bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900.

Toezichthoudende topfunctionarissen

	J. Harkema
1 Functie (functienaam)	Lid RvC
In dienst vanaf (datum begin	
2 functievervulling)	9-mrt-24
In dienst tot en met (datum einde	
3 functievervulling)	31-dec-24
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	8.077
Individueel toepasselijk	
5 bezoldigingsmaximum	11.621

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting WOONstichting Gendt ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het bestuur van € 124.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de bestuurder.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.600 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.400. Deze maxima worden niet overschreden.

11.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking of inhuur die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

11.3 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat boekjaar ad. € 9.871.872 positief wordt verrekend met de overige reserves. Vanuit de overige reserves vindt een overboeking naar de herwaarderingsreserve plaats van € 9.862.631.



12. Gebeurtenissen na balansdatum

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.

13. Goedkeuring door de Raad van Bestuur en vaststelling door de Raad van Commissarissen van het jaarverslag en de jaarrekening

Het bestuur van WOONstichting Gendt verklaart dat de middelen in 2024 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat WOONstichting Gendt in 2024 overeenkomstig de Aedescode heeft gehandeld.

De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen willen dank uitspreken aan de medewerkers en medewerkers van WOONstichting Gendt voor de getoonde inzet in het afgelopen jaar.

Het jaarverslag en de jaarrekening 2024 zijn goedgekeurd door de directeur bestuurder op 19 juni 2025 te Huissen.

E. Cuppen

Directeur-bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2024 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 19 juni 2025 te Gendt.

S. Helbig

B. Ploeg

W. van Olst

M. Westerbeek

J. Harkema

M. Sotthewes

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **19-06-2025**

V. Overige gegevens

Overige gegevens

1 Statutaire resultaatbestemming

WOONstichting Gendt heeft statutair geen resultaatbestemming vastgelegd.

2 De controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **19-06-2025**

Aan de raad van commissarissen van Waardwonen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van WOONstichting Gendt te Gendt gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van WOONstichting Gendt 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van WOONstichting Gendt en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft WOONstichting Gendt opgenomen in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag. De door WOONstichting Gendt onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van WOONstichting Gendt. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memorialen. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van WOONstichting Gendt, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en leden van het managementteam of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij WOONstichting Gendt bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van WOONstichting Gendt en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft WOONstichting Gendt opgenomen in hoofdstuk 9 van het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door WOONstichting Gendt gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van WOONstichting Gendt.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat WOONstichting Gendt haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag 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 hoofdstuk 5.1 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat WOONstichting Gendt 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Arthur van der Have
19 juni 2025 12:39 +02:00

A. (Arthur) van der Have MSc RA