

Jaarverslag 2024



WOONVIZIER

Inhoudsopgave

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	6
Voorwoord	7
1 Dienstverlening	9
1.1 Verhuur	9
1.2 Huurbeleid.....	13
1.3 Klantgestuurd onderhoud	14
1.4 Overleg met bewoners	14
1.5 Klanttevredenheid	15
2 Vastgoed.....	17
2.1 Opbouw bezit	17
2.2 Strategisch Voorraad beleid	18
2.1 Kwaliteit.....	19
2.2 Duurzaamheid	19
2.3 Verkoop huurwoningen.....	20
2.4 Nieuwbouw	20
2.5 Slimmer Kopen	21
2.6 Starterslening	22
3 Maatschappij	23
3.1 Sterke lokale gemeenschappen weven	23
3.2 Elke klant op maat bedienen	25
3.3 Prettig wonen, nu en straks.....	26
4 Financieel beleid.....	27
4.1 Beleidswaarde	28
4.2 Resultaat.....	28
4.3 Waardering van het bezit	31
4.4 Normen financieel beleid	32
4.5 Normen WSW en Aw.....	35
4.6 Interne beheersing	36
4.7 Risicomanagement.....	38
4.8 Treasury.....	42
4.9 Bestuursverklaring.....	43
5 Organisatie	44
5.1 Organisatiestructuur	44
5.2 Raad van Commissarissen	45
JAARREKENING 2024	56
6 Balans per 31 december 2024.....	57
7 Winst- en verliesrekening 2024.....	59
8 Kasstroomoverzicht 2024.....	60
9 Toelichting op de jaarrekening.....	62
9.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	62

9.2	Financiële instrumenten.....	64
	Grondslagen voor waardering activa en passiva	65
9.3	Materiële vaste activa	65
9.4	Vastgoedbeleggingen	66
9.5	Financiële activa	72
9.6	Vorraden	73
9.7	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	73
9.8	Vlottende vorderingen	74
9.9	Liquide middelen	74
9.10	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	74
9.11	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	75
9.12	Eigen vermogen	75
9.13	Voorzieningen.....	75
9.14	Belastingen	77
9.15	Langlopende schulden	77
9.16	Kortlopende schulden.....	78
9.17	Reële waarde van financiële instrumenten	78
10	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	79
10.1	Algemeen.....	79
11	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	84
11.1	Algemeen.....	84
12	Toelichting op de balans.....	85
12.1	Materiële vaste activa	85
12.2	Vastgoedbeleggingen	86
12.3	Financiële vaste activa	92
12.4	Vorraden.....	93
12.5	Onderhanden projecten	93
12.6	Vorderingen.....	94
12.7	Liquide middelen	95
12.8	Eigen vermogen	95
12.9	Voorziening onrendabele investering.....	96
12.10	Leningen kredietinstellingen	96
12.11	Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV).....	97
12.12	Kortlopende schulden.....	98
13	Financiële instrumenten en risicobeheersing	99
14	Niet in de balans opgenomen regelingen.....	102
	Niet-verwerkte activa en verplichtingen	102
15	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	103
15.1	Huuropbrengsten	103
15.2	Opbrengsten en servicecontracten	103
15.3	Lasten servicecontracten.....	104
15.4	Lasten verhuur en beheeractiviteit.....	104
15.5	Lasten onderhoud.....	107

15.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	107
15.7	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	107
15.8	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	107
15.9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108
15.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108
15.11	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden.....	108
15.12	Opbrengsten overige activiteiten	108
15.13	Overige organisatiekosten	109
	Accountantskosten.....	109
15.14	Kosten leefbaarheid.....	109
15.15	Financiële baten en lasten	109
15.16	Belastingen	110
15.17	Resultaat deelnemingen	111
	Gebeurtenissen na balansdatum	112
16	Afzonderlijke primaire overzichten	113
16.1	Balans DAEB-tak per 31 december 2024 voor winstbestemming	114
16.2	Winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2024.....	116
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2024	117
16.4	Balans niet-DAEB tak per 31 december 2024 voor winstbestemming	119
16.5	Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2024	121
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2024	122
17	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	124
17.1	Bezoldiging topfunctionarissen	124
18	Statutaire resultaatbestemming.....	127
19	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	128
20	Kengetallen.....	134
21	Financiële ratio's	135

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Voorwoord

2024 was het laatste jaar van ons koersplan “Lokaal kleur bekennen”. Daarom heeft 2024 voor een groot deel in het teken gestaan van de afronding van de ambities in dit koersplan en de voorbereiding van het Koersplan 2025-2026.

Wat hebben we bereikt in de afgelopen 5 jaar?

Voordat we vooruitkijken met het Koersplan naar 2025-2026, kijken we eerst even terug op de afgelopen 5 jaar. Woonvizier heeft in de afgelopen paar jaar een positieve groei en ontwikkeling doorgemaakt. Onze organisatie heeft een heldere koers, een positieve sfeer en werkcultuur. Processen zijn strakker georganiseerd, we zijn meer in control. Datakwaliteit is verbeterd en de besluitvorming is efficiënter. Woonvizier is een financieel gezonde organisatie.

De voorraad sociale woningen is gegroeid met 148 woningen. Daar zijn we trots op. Zeker gezien de hoge woningnood. Verder hebben we de eerste ervaringen opgedaan met flexwoningen in Terheijden. We hebben ook meer woningen verduurzaamd dan onze ambitie in het Koersplan. Van 2021 t/m 2024 is bij 323 woningen de complete buitenschil aangepakt. Dat zijn mooie resultaten. Maar het belangrijkste is dat onze bewoners tevreden zijn. De looptijd van het vorige Koersplan wordt afgesloten met een 8 voor Klanttevredenheid in de laatste Aedes Benchmark. En daar zijn we heel blij mee.

Ook zijn we in 2024 terugverhuisd naar ons verbouwde kantoor aan de Middelmeede in Made. In het gebouw zijn op de eerste en tweede verdieping 14 prachtige appartementen gerealiseerd en Woonvizier heeft op de begane grond een mooi verbouwd kantoor in gebruik genomen. En dat alles zonder dat de dienstverlening aan onze bewoners eronder heeft geleden!

Onze maatschappelijke positie verandert niet

We hebben in de aanloop naar het Koersplan 2025-2026 met de belangrijkste stakeholders gesproken. Onder meer met Woonbelang (de belangenbehartiger van onze bewoners), de Gemeente Drimmelen en onze belangrijkste samenwerkingspartners op het terrein van zorg en welzijn. En vanzelfsprekend met onze Raad van Commissarissen en onze eigen collega's. We hebben ook gekeken naar de maatschappelijke ontwikkelingen en demografische trends. Daarbij hebben we het ook gehad over de positie die onze organisatie inneemt in het maatschappelijk middenveld. We zijn tot de conclusie gekomen dat de positie niet essentieel gaat veranderen de komende twee jaar.

Lokaal geworteld

Woonvizier is en blijft een compacte organisatie die lokaal geworteld is. We investeren niet alleen in voldoende, passende en duurzame huisvesting, maar ook in sterke lokale gemeenschappen en een vitaal netwerk van samenwerkingspartners. Onze schaalgrootte maakt het mogelijk dat we onze bewoners kennen, dat we zichtbaar zijn in wijken en kernen en dat er ruimte is voor maatwerk. Zolang we deze ambities kunnen blijven waarmaken en we kunnen dat doen met aantoonbaar gelijke of lagere bedrijfslasten dan het gemiddelde in de sector, dan hebben en houden we bestaansrecht.

Maatschappelijk betrokken huisvester

Woonvizier heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van een vastgoed georiënteerde corporatie naar een corporatie met sociaal maatschappelijke betrokkenheid. Dit is een positieve ontwikkeling en sluit aan op de veranderende vragen die aan Woonvizier zijn gesteld. We willen ons steentje bijdragen aan vitale wijken en sterke gemeenschappen. Gezien de toekomstige maatschappelijke uitdagingen blijft deze rol urgent en nodig.

Woonvizier is voornemens om daar een actieve rol in te blijven spelen, maar kent daarbij ook haar grenzen. We zijn geen organisatie voor zorg of welzijn. En dat willen we ook niet worden. We geloven in

een netwerksamenwerking waar we elkaars kwaliteiten benutten. Het belang van een goede samenwerking tussen de sectoren wonen, zorg en welzijn wordt alleen meer groter de komende jaren. Als het gaat over vastgoed, is de regierol van Woonvizio passend. Op het maatschappelijk terrein, zijn we vooral verbindend. Soms nemen we daarbij het initiatief, soms zijn we vooral faciliterend en soms slechts volgend, afhankelijk van wat er nodig is om in de lokale situatie het doel te bereiken.

Focus op betaalbaar wonen

Woonvizio richt zich hoofdzakelijk op goedkope en betaalbare huurwoningen. Meer dan 90 procent van onze woningen valt in de categorie goedkoop of betaalbaar. Concreet betekent dat dat deze woningen een huurprijs hebben onder de eerste of tweede aftoppingsgrens. We willen nadrukkelijk deze focus behouden. Bij het toevoegen van nieuwe woningen, kiezen we voor goedkope of betaalbare woningen. Daarmee maken we de keuze om onze middelen niet in te zetten voor (middel)duur huur en ook niet in het niet DAEB-segment.

Maximale inzet binnen financiële ratio's

De woningnood is hoog. Er moeten veel woningen bij komen. Woonvizio wil binnen de grenzen van het WSW het maximaal aantal woningen toevoegen. We zoeken daarbij de grenzen van de financiële ratio's op. Ons duurzaam verdienmodel komt met de stijgende nieuwbouwambitie en stijgende kosten op de middellange termijn onder druk te staan. Daarom zijn er grenzen aan onze investeringsmogelijkheden. Als er kansen komen om binnen deze grenzen de productie op te voeren, dan doen we dat.

We gaan ervoor!

Ik kijk terug op een mooi jaar. De uitdagingen die voor ons liggen zijn flink, maar ik zie de toekomst met vertrouwen tegemoet. We gaan ervoor, samen met onze partners en bewoners!

Ellen van Beijsterveldt
Directeur-bestuurder

1 Dienstverlening

1.1 Verhuur

1.1.1 Woningzoekenden

Woonvizier is voor de verhuur van woningen aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingssysteem Klik voor Wonen. Op peildatum 31 december 2024 waren er in totaal 117.138 inschrijvingen. Hiervan zijn 34.553 inschrijvingen actief (=minimaal één reactie in twaalf maanden). We zien een sterk stijgende trend in het aantal inschrijvingen én het aantal actief woningzoekenden. Dit illustreert het toenemende woningtekort.

Van het totaal aantal inschrijvingen zijn 3.696 woningzoekenden momenteel woonachtig in de Gemeente Drimmelen. Of zij ook een woonwens hebben in de Gemeente Drimmelen is niet specifiek te herleiden. In tabel 1 zijn deze woningzoekenden verdeeld naar gezinssamenstelling en inkomen:

Tabel 1. Aantal woningzoekenden verdeeld naar gezinssamenstelling en inkomen

Woning zoekenden	Primaire doelgroep*	Secundaire doelgroep	Midden inkomens	Hogere inkomens groep	Totaal	
1 persoons	1.546	374	38	47	2.005	54,2%
2 persoons	840	111	40	176	1.167	31,6%
3+ persoons	426	36	10	52	524	14,2%
Totaal	2.812	521	88	275	3.696	100,0%
	76,1%	14,1%	2,4%	7,4%	100,0%	

* De woningzoekenden die geen inkomen hebben ingevuld, zijn bij de primaire doelgroep gerekend.

Het aandeel woningzoekenden in de primaire doelgroep is iets gedaald van 79% in 2023 naar 76% in 2024. De verhoudingen in het kader van gezinssamenstelling zijn nagenoeg hetzelfde gebleven. Meer dan 90% van de woningzoekenden zijn 1 of 2 persoonshuishoudens.

1.1.2 Mutaties

In 2024 zijn er in totaal 196 (2023: 190) huuropzeggingen van woningen verwerkt. Daarnaast is 1 pand met een maatschappelijke bestemming verhuurd, totaal dus 197 verhuurde eenheden. De mutatiegraad lag hiermee op 5,5%. Deze ligt net lager dan in 2023, daarmee ook net lager dan het langjarige gemiddelde. In 2024 zijn 30 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het overgrote deel van de mutaties komt door nieuwbouw, doorstroming (wooncarrière en zorgbehoefte) of overlijden. Er zijn in 2024 2 woningen gemuteerd door woningruil.

1.1.3 Leegstand

Er wordt gestuurd op beperking van de leegstand. In 2024 werd het grootste deel van de leegstand verklaard door de leegstand van het complex Fazantenlaan, dat gedurende 9 maanden een tijdelijke kantoorfunctie kreeg in verband met de verbouwing van ons kantoor. Daarnaast hadden we leegstand van een aantal commerciële ruimten in het gezondheidscentrum Vierendeel in afwachting van een interne verbouwing. Woonvizier kent geen structurele leegstand ten gevolge van vraaguitval bij verhuur. De gemiddelde leegstand per woning was 37 dagen (2023: 42).

1.1.4 Verhuringen

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet. In totaal zijn er 196 nieuwe verhuringen van sociale huurwoningen geweest in 2024, waarvan 1 woning via intermediaire verhuur door een zorgorganisatie. We hebben 231 woningen geadverteerd via Klik voor Wonen. Daarvan hebben we 20 advertenties geannuleerd om diverse redenen zoals foutieve informatie of voorwaarden (doelgroep, huishoudgrootte). Gemiddeld zijn op deze advertenties 382 reacties ontvangen en de gemiddelde inschrijfduur bedraagt 6 jaar en 2 maanden (2023: 5 jaar en 3 maanden). De gemiddelde zoektijd bedraagt 2 jaar en 8 maanden. Vooral eengezinswoningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 650,43 krijgen veel reacties. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is het aanbod van Woonvizier voor een grotere groep woningzoekenden bereikbaar.

De meeste woningen (108) hebben we toegewezen op basis van inschrijfduur. Verder wezen we 10 woningen toe via loting en 2 via woningruil. Daarnaast hebben we 75 woningen middels bemiddeling toegewezen (waaronder 17 woningen voor statushouders), deze worden wel bij Klik voor Wonen verantwoord. Veruit de meeste woningen wijzen we toe aan mensen uit de regio. Van de 195 woningen hebben we 61% (2023: 55%) verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en Moerdijk, 23,6% (2023: 36%) aan inwoners van de Klik-regio en 15,4% (2023: 9%) aan inwoners van buiten de regio.

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen. Ook hebben zij bepaald wat het maximuminkomen bij toewijzing van de woning mag zijn. Voor 2024 waren de volgende grenzen van toepassing:

- minimaal 92,5% van de woningen met een huurprijs t/m € 879,66 moet verhuurd worden aan gezinnen met een maximaal inkomen van € 52.671 (voor 1 en 2 persoonshuishoudens geldt een lagere inkomensgrens van € 47.699);
- maximaal 7,5% van de woningen met een huurprijs t/m € 879,66 mag worden verhuurd aan hogere inkomens, met voorrang voor urgent woningzoekenden.

Woonvizier voldoet ook aan de passendheidsnorm van minimaal 95% (95,9% passend, 4,1% niet passend).

Naast toewijzingseisen geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Passend toewijzen houdt het volgende in:

- aan minimaal 95% van de één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 27.725 (ouderen tot € 27.225) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 650,43;
- aan minimaal 95% van de meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 37.625 (ouderen tot € 36.675) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 697,07.

Woonvizier voldoet aan deze normen.

Op basis van de regels voor passend toewijzen wordt de beschikbaarheid van verschillende categorieën woningen voor verschillende categorieën woningzoekenden weergegeven zoals in tabel 2.

Tabel 2. Eisen voor toewijzing en passend toewijzen

Inkomen/ huurprijs	<= € 650,43	<= € 697,07	<= € 879,66	> € 879,66
1 - 2 pers < € 27.725 / € 27.275				
3+ pers < € 37.625 / € 36.675				
> aftopping = < € 47.699				
> € 47.699 <= € 52.671				
> € 52.671				

De 195 verhuringen (excl. 1 intermediaire verhuur en 1 Maatschappelijk Onroerend Goed) verdeeld naar huishouden, inkomen en leeftijd worden weergegeven in tabel 3, 4 en 5.

Tabel 3. Aantal verhuringen verdeeld naar eenpersoonshuishoudens, leeftijd en inkomen

Aantal eenpersoonshuishoudens 01-01-2024 t/m 31-12-2024					
Leeftijd	Inkomen	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47)	> Kwaliteitskortingsgrens (€454,47) < Laagste aftoppingsgrens (€ 650,43)	> Laagste aftoppingsgrens (€ 650,43) < Liberalisatiegrens (€ 879,66)	Totaal
< 66,10 jaar	<= € 27.725	9	42	0	51
< 66,10 jaar	> € 27.725	0	21	4	25
>= 66,10 jaar	<= € 27.225	0	20	0	20
>= 66,10 jaar	> € 27.225	0	6	1	7
Totaal		9	89	5	103

Tabel 4. Aantal verhuringen verdeeld naar tweepersoonshuishoudens, leeftijd en inkomen

Aantal tweepersoonshuishoudens 01-01-2024 t/m 31-12-2024					
Leeftijd	Inkomen	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47)	> Kwaliteitskortingsgrens (€454,47) < Laagste aftoppingsgrens (€ 650,43)	> Laagste aftoppingsgrens (€ 650,43) < Liberalisatiegrens (€ 879,66)	Totaal
< 66,10 jaar	<= € 37.625	0	19	0	19
< 66,10 jaar	> € 37.625	0	9	4	13
>= 66,10 jaar	<= € 36.675	0	12	1	13
>= 66,10 jaar	> € 36.675	0	5	9	14
Totaal		0	45	14	59

Tabel 5. Aantal verhuringen verdeeld naar driepersoonshuishoudens, leeftijd en inkomen

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens 01-01-2024 t/m 31-12-2024					
Leeftijd	Inkomen	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47)	> Kwaliteitskortingsgrens (€454,47) < Hoogste aftoppingsgrens (€ 697,07)	> Hoogste aftoppingsgrens (€ 697,07) < Liberalisatiegrens (€ 879,66)	Totaal
< 66,10 jaar	<= € 37.625	0	27	0	27
< 66,10 jaar	> € 37.625	0	1	5	6
>= 66,10 jaar	<= € 36.675	0	0	0	0
>= 66,10 jaar	> € 36.675	0	0	0	0
Totaal		0	28	5	33

1.1.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Naast reguliere verhuur heeft Woonvizier extra oog voor bijzondere aandachtsgroepen. Dit betreft woningzoekenden met een zorgbehoefte, statushouders en urgent woningzoekenden.

- **Zorg**

Woonvizier verhuurt totaal 157 (on)zelfstandige woningen aan mensen met een beperking en senioren met een zorgvraag. Hiervan worden 125 woningen intramuraal verhuurd en 32 woningen extramuraal (gescheiden wonen en zorg).

Bijzondere vermelding verdient de verhuur van het complex aan de Fazantenlaan in Made. Deze beschermde woonvorm werd voorheen gehuurd door Prisma. Toen Prisma besloot om de locatie te verlaten, is het ongeveer een jaar lang de tijdelijke kantoorlocatie van Woonvizier geweest omdat het kantoor aan de Middelmeede werd verbouwd.

Nadat Woonvizier weer terug is verhuisd naar de Middelmeede, is het complex verhuurd aan Kumbaya, een lokale instelling voor jongeren met autisme. Kumbaya huurt kantoorruimte in het complex en de woningen zelf worden gehuurd door de bewoners van Kumbaya (scheiden van wonen en zorg).

- **Statushouders**

De taakstelling voor 2024 bedroeg 65 personen. Daarvan zijn er 38 gehuisvest in 2024. Nog eens 4 personen hebben in 2024 een woning toegewezen gekregen, maar hebben het huurcontract pas in 2025 ondertekend. In totaal heeft Woonvizier 19 woningen beschikbaar gesteld aan deze doelgroep. Daarvan zijn 2 woningen toegewezen aan statushouders die niet meetelden voor de taakstelling (waarvan 1 woning voor een groot gezin van 10 personen).

De doelstelling is niet behaald, mede omdat er onvoldoende geschikte woningen qua type en leefbaarheid zijn vrijgekomen. Veel statushouders zijn alleenstaande mannen en het aandeel kleine woningen/studio's in de voorraad van Woonvizier is beperkt.

- **Urgent woningzoekenden**

Woningzoekenden kunnen een verzoek indienen voor voorrang bij het toewijzen van een woning (urgentie). Op basis van 2 gronden kan urgentie worden aangevraagd: medische grond/WMO en sociale grond. Medische urgentie volgt uit een onverwachte, zware lichamelijke beperking als de bestaande woning niet kan worden aangepast. Er zijn in 2024 24 woningen op basis van medische urgentie toegewezen. Sociale urgentie volgt uit beëindiging van een relatie met dreigende dakloosheid van minderjarige kinderen en als er sprake is van huiselijk geweld. Dat is 6 maal gebeurd in 2024.

- **Uitstroom uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang**

Jaarlijks worden afspraken gemaakt over het aantal mensen dat vanuit de uitstroom uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang wordt gehuisvest in de gemeente Drimmelen. Onder deze doelgroep vallen ook mensen die, door ze (tijdelijk) te huisvesten, geen gebruik hoeven te maken van beschermd wonen of maatschappelijke opvang. In 2024 hebben we voor deze mensen 13 woningen beschikbaar gesteld. Woonvizier heeft in 2024 5 verzoeken gehad waarvan we er 4 hebben toegewezen. Daarvan hebben we er 2 toegewezen via directe bemiddeling en 2 via de Regionale Transfertaafel.

1.2 Huurbeleid

1.2.1 Huuraanpassing

De jaarlijkse huuraanpassing is gebaseerd op de huursombenadering. De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige DAEB-woningen van corporaties in een kalenderjaar door huurverhoging met maximaal de inflatie mag stijgen. Voor de bepaling van de huursom worden de huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen (harmonisatie) en de huuraanpassing door woningverbetering buiten beschouwing gelaten.

De gemiddelde maximale huursomstijging bedraagt 5,3%, waarbij de maximale huurstijging per woning 5,8% mag zijn (0,5% hoger). Daarnaast geldt ook dat de woningen die in het eerste half jaar van 2024 zijn verhuurd, zijn uitgezonderd van de huuraanpassing per 1 juli.

Dit betekent concreet:

- huidige huur < 300 euro: 25 euro huurverhoging. Het gaat om 5 woningen met een erg scheve prijs/kwaliteit verhouding;
- huidige huur > 300 euro: 5,8% huurverhoging (of minder indien de streefhuur wordt bereikt). Het betreft ca 1.800 huurders;
- niet- DAEB huurwoningen en garages: 5,5%.

Omdat Woonvizio vanuit betaalbaarheid de huurverhoging bijstelt of stopt wanneer de streefhuur is bereikt (veelal gebaseerd op de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag), blijven we jaarlijks binnen de maximaal toegestane huursomstijging.

1.2.2 Huurachterstanden

Een groot deel van de huurders van Woonvizio (ruim 85%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso. Niet alle huurders betalen de huur tijdig. Wel zien we een positieve ontwikkeling in de huurachterstanden. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 0,69% (2023: 0,87%). De leegstand in het pand Fazantenlaan (tijdelijk kantoor) en een aantal commerciële ruimtes in gezondheidscentrum Vierendeel in 2024 drukken zwaar op de leegstandscijfers. Het percentage huurachterstand van de zittende huurders ten opzichte van de jaarhuur is 0,62% (2023: 0,74%). Het percentage van de vertrokken huurders 0,29% (2023: 0,38%).

Inzet op preventie en beperking huurachterstand

Woonvizio wil haar sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen, ook als het gaat over het voorkomen en verminderen van huurachterstanden. Het doel van ons incassobeleid is een zorgeloze huurbetaling. We streven ernaar het aantal huisuitzettingen op grond van alleen een huurachterstand tot 0 terug te brengen. Daarmee beperken we niet alleen de maatschappelijke kosten maar ook het persoonlijk leed dat hiermee gepaard gaat.

Preventiemaatregelen van Woonvizio in 2024:

- de inzet van onze regisseur leefbaarheid en betalen. Hiermee heeft Woonvizio de ruimte om extra in te zetten op voorkomen en beperken van huurachterstand;
- de inzet van de creditmanagement tool van Mind2Pay. Met deze tool kunnen we huurders sneller benaderen om tot een oplossing te komen;

- samen met onder meer Surplus en de gemeente bieden we bewoners hulp en advies bij huurachterstand. Zo kan er bijvoorbeeld samen met een budgetcoach gezocht worden naar geschikte oplossingen om het huishoudboekje weer sluitend te maken.

In het verslagjaar 2024 hebben we geen woningen ontruimd.

1.3 Klantgestuurd onderhoud

In het kader van klantwaardering stemt Woonvizier haar dienstverlening zoveel mogelijk af op de wensen van de huurder. Dat doen we op de volgende manieren:

- **Service onderhoud**
Wettelijk is geregeld welk onderhoud voor rekening van de verhuurder is en welk onderhoud voor rekening van de huurder. Voor het onderhoud dat voor rekening van de huurder is, kunnen huurders een serviceabonnement afsluiten. Tegen een vaste vergoeding per maand voert Woonvizier dan het huurdersonderhoud uit. Ongeveer 90% van onze bewoners heeft een serviceabonnement.
- **Woningverbeteringen op verzoek**
In het verslagjaar zijn bij circa 80 woningen verbeteringen uitgevoerd op verzoek van de huurder. Het langjarige gemiddelde van circa 70 woningen is ook gepland voor de komende jaren. Het betreft verbeteringen van de kwaliteit van interne onderdelen (keuken, badkamer en/of toilet) van de woning. Het interieur van een woning wordt niet planmatig onderhouden. Zeker waar sprake is van langdurige bewoning, kan vervanging van onderdelen technisch noodzakelijk zijn. Dit gebeurt bij zittende huurders op verzoek van de betreffende huurder.
- **Woningaanpassingen in verband met beperkingen (WMO)**
Woningaanpassing voor mensen met een beperking zijn primair een verantwoordelijkheid van de gemeente in het kader van de WMO. Echter, niet alle noodzakelijke aanpassingen aan de woning worden binnen de WMO vergoed. Woonvizier reserveert jaarlijks een budget van circa 50.000 euro voor woningaanpassingen. We hebben met de gemeente afspraken gemaakt over de wijze waarop aanvragen worden behandeld om te voorkomen dat mensen van het kastje naar de muur worden gestuurd.

1.4 Overleg met bewoners

Woonvizier hecht waarde aan goed overleg met haar huurders en de huurdersvertegenwoordiging. De huurders van Woonvizier worden vertegenwoordigd door Stichting Huurdersbelangenvertegenwoordiging Woonbelang. Daar waar nodig wordt Woonbelang ondersteund bij haar werkzaamheden. In 2024 heeft Woonvizier hiertoe aan Woonbelang een bijdrage verstrekt.

Het overleg met Woonbelang staat met name in het teken van het gezamenlijk maken van strategische volkshuisvestelijke keuzes en op een juiste wijze uitvoering hieraan geven. In het verslagjaar heeft Woonvizier in dit kader in samenspraak met Woonbelang onder andere de volgende thema's besproken: participatie, prestatieafspraken, stand van zaken nieuwbouwplannen en verduurzaming, huurbeleid, jaarverslag, begrotingen en klanttevredenheid.

Ook de bemensing van het bestuur van Woonbelang was onderwerp van gesprek. Henk Dudok heeft per 1 juni 2024 afscheid genomen als voorzitter van Woonbelang. In 2024 zijn ook twee andere bestuursleden gestopt. Woonvizier vindt het fijn om te vernemen dat het bestuur van Woonbelang met Jan van Ham een nieuwe voorzitter heeft gevonden en ook twee andere nieuwe bestuursleden heeft kunnen aantrekken.

Op initiatief van het bestuur van Woonbelang is de gehuurde kantoorlocatie van Woonbelang in Hooge Zwaluwe opgezegd. Vanaf 2025 zullen de bestuursvergaderingen van Woonbelang plaatsvinden in het kantoor van Woonvizier. Daarmee wordt er 6.000 euro bespaard op jaarbasis. Woonvizier heeft drie laptops beschikbaar gesteld aan het bestuur van Woonbelang. De voorzitter van het bestuur van Woonbelang, de heer Van Ham, heeft op 29 oktober 2024 de officiële openingsplechtigheid van ons nieuw verbouwde kantoor verricht.

In 2024 verliep de zittingstermijn van twee leden van de Raad van Commissarissen, mevrouw Van Hezik en de heer Han. Beiden zijn, na een positief advies van Woonbelang, herbenoemd.

1.4.1 Geschillenadviescommissie

In 2024 is Woonvizier aangesloten bij de Regionale Geschillenadviescommissie. Eind 2023 is namelijk afscheid genomen van onze eigen Geschillenadviescommissie (GAC), die zichzelf heeft opgeheven. In 2024 zijn er 0 geschillen behandeld door de Regionale Geschillenadviescommissie.

1.5 Klanttevredenheid

Klanttevredenheidsonderzoeken

In oktober 2024 werden de resultaten bekendgemaakt van de Aedes Benchmark over de periode september 2023 tot en met juni 2024. Uit de resultaten van de Benchmark van Aedes, blijkt dat Woonvizier op het onderdeel Huurdersoordeel gestegen is van een C naar een A.

Tabel 6. Deelscores Huurdersoordeel Aedes Benchmark

Deelscores Huurdersoordeel	2022	2023	2024
Reparatieverzoeken	7,7	7,4	8,1
Nieuwe Huurders	7,8	7,5	7,9
Vertrokken Huurders	7,5	7,5	8,2
Totaalscore:	7,7	7,4	8,1

Scoorden we in 2023 nog gemiddeld een 7,4 (C score), in het verslagjaar steeg de klanttevredenheid onder bewoners naar een 8,1, hetgeen resulteerde in een A score in de Benchmark. Tabel 6 laat zien dat de scores op alle deelprocessen zijn gestegen. Het inzetten van een plan van aanpak om de klanttevredenheid te verhogen, heeft zijn vruchten duidelijk afgeworpen. We noemen enkele gerealiseerde highlights:

Reparatieverzoeken

- Gefaciliteerd in eigen inlog voor Rasenberg in dashboard USP (meting klanttevredenheid).
- Vraagstelling aangepast. Aedes heeft een checkvraag toegevoegd. Als het reparatieverzoek nog niet gereed is, hoeft men de enquête niet verder in te vullen. Dit heeft een positief effect op de score. Respondenten ontvangen ca. 6 weken later een nieuwe enquête.

Nieuwe Huurders

- Weekjournaal (Woonvizier/Rasenberg) doorontwikkeld. Dit zorgt voor overzicht in de werkzaamheden en helpt bij monitoring van de doorlooptijden.

- Informatievoorziening verbeterd (welkomstkaart met contactgegevens en tips).

Vertrokken Huurders

- Vroegtijdig opzeggen wordt beloond middels een korting op de eindafrekening.
- Informatievoorziening verbeterd (folder huur opzeggen aangepast en infographic ontwikkeld).

Score vasthouden

Voor 2025 hebben we de ambitie om deze mooie scores vast te houden. Daarnaast zetten we in om een aantal zaken nog te finetunen zoals: het invoeren van een nazorgmoment en verder inzoomen op de basiskwaliteit.

Ook zetten we in 2025 organisatiebreed in op communicatie. Eind 2024 zijn we overgestapt naar een nieuwe manier van bellen. Naar aanleiding hiervan starten we in 2025 een campagne '*Samen zorgen dat werken werkt*', waarbij we elke maand aandacht schenken aan een communicatieaspect. Daarbij raken we ook de cultuurkant van het samenwerken.

In de tertiaalrapportage monitoren we de ontwikkelingen van onze cijfers. De cijfers van september 2024 t/m januari 2025 laten zien dat we in die maanden de score vast hebben weten te houden.

2 Vastgoed

2.1 Opbouw bezit

Tabel 7 geeft het bezit van Woonvizier weer, verdeeld naar type en sociaal (DAEB) of commercieel (niet-DAEB) bezit.

Tabel 7. Totaal aantal verhuureenheden in 2024

Aantal verhuureenheden	DAEB	Niet-DAEB	Realisatie 2024
Aantal woningen per 01-01-2024	2.863	9	2.872
Aantal opgeleverde nieuwbouweenheden	30	-	30
Aantal verkocht aan overigen	-12	-	-12
Aantal Aankoop		-	-
Aantal Mutatie type	-1	-	-1
Aantal woningen in bezit	2.880	9	2.889
Aantal overige verhuureenheden:			
Bedrijfsonroerend goed (BOG):			
- Kinderdagverblijf		2	2
- Gezondheidscentrum		12	12
- Bedrijfsruimten/winkels		6	6
- Kantoor		3	3
- Ontmoetingscentrum		1	1
	-	24	24
Maatschappelijk onroerend goed (MOG):			
- Ontmoetingscentrum / Gezondheidscentrum	4		4
- Sporthal	-		-
- Slaapruimte	1		1
	5	-	5
Garages	-	73	73
Totaal aantal overige verhuureenheden	5	97	102
Totaal aantal verhuureenheden	2.885	106	2.991

Nagenoeg alle woningen van Woonvizier hebben een huurprijs tot de maximale huurtoeslaggrens en behoren daarmee tot de sociale woningvoorraad (DAEB). Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen is onderdeel van de prestatieafspraken met de gemeente Drimmelen. Met de gemeente zijn we overeengekomen dat minimaal 75 procent van het aanbod een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen (€ 650,43 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en € 697,07 voor meerpersoonshuishoudens). Met de gemeente Moerdijk is in goed overleg afgesproken om geen prestatieafspraken te maken gezien het beperkte bezit in het dorp.

Tabel 8 geeft het aantal zelfstandige wooneenheden weer verdeeld naar huurprijsklasse.

Tabel 8. Totale woningvoorraad verdeeld naar huurprijsklasse

Prijsklasse	Aantal VHE's	% van totale bezit
Goedkoop < € 454,47	153	6%
Betaalbaar € 454,47 - € 697,07	2.294	85%
Midden € 697,07 - € 879,66	255	9%
Duur > € 879,66	9	0%
Totale voorraad	2.711	100%

2.2 Strategisch Voorraad beleid

Woonvizier streeft er in haar strategisch voorraad beleid (SVB) naar om tussen 2022 en 2030 300 nieuwbouwwoningen te realiseren. Dit komt neer op jaarlijks gemiddeld 30 woningen. Aangezien we jaarlijks 10 woningen verkopen, groeit de woningvoorraad netto met 20 woningen per jaar.

Woonvizier heeft zich aangesloten bij de regionale woondeal Breda/Tilburg (SRBT). Daarin hebben we afgesproken om meer sociale woningen toe te voegen en projecten te versnellen. Concreet betekent dat een behoorlijk hogere ambitie dan ons huidige strategische voorraadbeleid: bijna een verdubbeling van het aantal nieuwbouwwoningen per jaar. Vooral de komende paar jaar zal het echt niet eenvoudig zijn om deze hoge ambitie waar te maken, maar we willen er zo dicht mogelijk bij in de buurt komen. We gaan onderzoeken hoe we dat het beste kunnen doen. In de periode 2029 t/m 2033 kan Woonvizier aan de ambities van de landelijke prestatieafspraken en de Regionale Woondeal voldoen. Dat is voor een corporatie met de schaalgrootte van Woonvizier een prestatie om trots op te zijn.

We blijven streven naar een mix van eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen. We kijken ook naar compacter bouwen, aangezien het grootste deel van het aantal woningzoekenden bestaat uit 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit aandeel zal de komende jaren verder stijgen. Ook is in het Strategisch Voorraad Beleid uitgebreid stilgestaan bij het streefhuurniveau in relatie tot de betaalbaarheid en de in de toekomst benodigde investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. We zetten met de aanpak van minimaal 70 woningen op jaarbasis fors in op verduurzamen en gaan voorsorteren op een aardgasloze toekomst. We hebben in het huurbeleid de prijsstelling van onze woningen gekoppeld aan de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Daarmee behouden we voldoende woningen voor onze doelgroep en voldoende investeringsruimte om ons woningbezit kwalitatief te verbeteren. Deze zaken zijn ook vastgelegd in de meerjaren prestatieafspraken 2022-2026, die in 2023 zijn gesloten tussen de gemeente Drimmelen, huurdersorganisatie Woonbelang en Woonvizier. In 2025 zal het SVB worden geactualiseerd.

2.1 Kwaliteit

In 2024 hebben we in totaal circa 12,0 miljoen euro besteed aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden (kasstroom onderhoudsuitgaven en verbeteruitgaven). Woonvizier werkt bij realisatie van haar kwaliteitsambitie bij voorkeur samen met lokale partijen. Het gewenste kwaliteits- en prijsniveau zijn hierbij bepalend.

2.2 Duurzaamheid

Eind 2020 is het duurzaamheidsbeleid afgerond. De duurzaamheidsambitie omvat de verduurzaming van zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Woonvizier heeft de ambitie om haar bezit in 2050 nagenoeg CO²-neutraal te hebben. We hebben in het landelijke Energieakkoord vastgelegde duurzaamheidsdoelstelling een gemiddeld energielabel B gerealiseerd. Tabel 9 laat zien dat het gemiddelde energielabel in het verslagjaar een B was.

Tabel 9. Gemiddeld energielabel

Engielabels (Energie-index)	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024
Label A/B (EP2: 0,00 - 190,00)	41,00%	41,45%	61,68%
Label C/D (EP2:190,01 - 290,00)	49,00%	52,25%	34,55%
Label E/F/G (EP2: 290,01 - 380,00)	10,00%	6,30%	3,77%
Gemiddeld Energie-label	B	B	B

Verduurzamingsprojecten in 2024

In 2024 hebben we minder woningen verduurzaamd dan we gepland hadden. De plannen waren om 70 woningen per jaar te verduurzamen. In 2024 zijn er Made 14 woningen verduurzaamd met onze ketenpartner Caspar de Haan. Verder is Woonvizier aan de Gravinne Margrietestraat, Molenstraat en de Rozenbloemstraat in Made in 2024 begonnen met de verduurzaming van 35 woningen.

Doen wat nodig is

De meeste woningen die verduurzaamd zijn, hebben een labelsprong gemaakt van label D naar label A of A+. Bij alle woningen is de buitenschil grondig aangepakt. De spouwmuur is geïsoleerd en er is HR++ glas geplaatst. Er zijn nieuwe deuren geplaatst en er is mechanische ventilatie aangelegd. Waar nodig hebben we ook de kozijnen vervangen. In Made bleek dat een deel van de gemetselde bergingen niet meer voldeed. Om te voorkomen dat we in korte tijd de bewoners twee keer zouden moeten lastigvallen, hebben we de bergingen ook meteen vervangen. Na de verduurzaming krijgen bewoners de mogelijkheid om zonnepanelen te laten installeren. Ongeveer de helft van de bewoners heeft daarvoor gekozen in 2024. Bij mutatie van de verduurzaamde woningen installeren we standaard zonnepanelen.

Verduurzaming met maatschappelijke meerwaarde

Tijdens werkzaamheden komen we bij bewoners achter de voordeur. Onze medewerkers of die van de aannemer komen dan soms zorgwekkende situaties tegen. Daarom betrekken we bij verduurzamingsprojecten standaard onze buurtbeheerders en woonmakelaars. We gaan dan met bewoners in gesprek en kijken samen hoe we de huurder een steuntje in de rug kunnen geven. Soms was dat een gesprek met een oudere huurder over een meer passende woning, soms een regeling voor een huurachterstand en soms een warme overdracht naar een zorg- of welzijnsorganisatie. Verduurzaming met een maatschappelijke meerwaarde!

Bewoners zijn tevreden

Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over de werkzaamheden die we uitvoeren in het kader van de verduurzaming. Pluspunt voor bewoners is dat we geen huurverhoging vragen zodat huurders er niet alleen in wooncomfort maar ook financieel op vooruit gaan. Natuurlijk gaan ingrijpende werkzaamheden zoals deze gepaard met overlast. Daarom ontvangen bewoners een kluskaart, die ze kunnen inzetten om kosteloos kleine extra werkzaamheden te laten uitvoeren.

De ervaring leert dat bewoners pas bij de jaarafrekening merken dat hun energiekosten flink zijn gedaald. Vooral deze kostenbesparing is voor veel bewoners zeer welkom. We merken dat de hele wijk erdoor opknapt. Ook zijn bewoners eerder geneigd om hun tuin bij te houden en geen rommel te laten slingeren. De hele sfeer in de buurt verbetert door de werkzaamheden.

Energiebewustzijn en Klimaatadaptatie

We proberen het energiebewustzijn onder bewoners te vergroten. Dat doen we door goede voorlichting te geven voor, tijdens en na verduurzamingsprojecten en gerichte informatie en tips te delen via onze website, ons bewonersblad en via de klantenservice. Ook schakelen we onze ketenpartner Rasenberg in als het gemeentelijk Energiebespaarteam na een huisbezoek concludeert dat kleine energiebesparende maatregelen in de woning mogelijk zijn.

Bij cv-onderhoud en vervanging worden de installaties zo energiezuinig mogelijk ingeregeld. Binnen verduurzamingsprojecten krijgen huurders een aanbod voor zonnepanelen en bij nieuwbouw passen we aardgasvrije installaties toe.

Bij nieuwbouw past Woonvizier standaard natuurinclusieve en duurzame maatregelen toe om de biodiversiteit te behouden en de woningen klaar te maken voor toekomstige generaties. Per project kunnen de maatregelen verschillen, omdat we deze woningen vaak turn-key inkopen. Ook bij renovatie plaatsen we vogelkasten en vleermuisvoorzieningen.

2.3 Verkoop huurwoningen

In 2024 hebben we 12 reguliere woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs was in 2024 circa € 307.000. Hiermee bedienen we vooral koopstarters in de dorpen en creëren we investeringsruimte voor de duurzaamheids- en nieuwbouwopgave.

2.4 Nieuwbouw

In het huidige strategisch voorraadbeleid heeft Woonvizier de ambitie opgenomen om in de gemeente Drimmelen tot en met 2030 300 sociale huurwoningen nieuw te bouwen. Dit is ook opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeente. De realisatie van deze ambitie op korte termijn staat onder druk. Samen met de gemeente zoeken we naar alternatieve locaties voor sociale huurwoningen en/of afname van sociale huurwoningen van commerciële ontwikkelaars. Daarnaast beogen we te versnellen door in te stappen op kansen die zich aandienen. Ook is bij de gemeente aandacht gevraagd voor de hoge grondkosten en de hoogte van (bijkomende) kosten die de gemeente bij projectontwikkeling in rekening brengt.

2.4.1 Opgeleverde projecten

- Markstraat Terheijden (16 compacte, duurzaam verplaatsbare woningen).
- Middelmeede Made (14 levensloopbestendige appartementen).

2.4.2 Projecten in ontwikkeling of in uitvoering

De volgende projecten zitten in de ontwerpfase:

- De Biezen Lage Zwaluwe (grondpositie Woonvizier, 34 eengezinswoningen, waarvan 16 levensloopbestendig).
- Made Oost I (grondpositie Woonvizier, 40 sociale huurwoningen).
- De Ligne in Made (21 compacte duurzaam verplaatsbare woningen).
- Tuinbouwweg in Made (6 verplaatsbare woningen).

2.4.3 Grondposities

Woonvizier heeft in totaal circa 13,44 hectare (ha) aan grondposities in bezit. Deze grondposities bieden mogelijkheden voor toekomstige nieuwbouw. Het betreft de volgende posities:

- Lage Zwaluwe West in Lage Zwaluwe (circa 9,99 ha):
de grondpositie in Lage Zwaluwe-West hebben we samen met WSG aangekocht in 2007. In het kader van de sanering van WSG heeft Woonvizier het aandeel van WSG per 1 januari 2019 overgenomen. Het bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe-West is in 2012 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw en realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Lage Zwaluwe-West is verdeeld in vier deelplannen. Deelplan I en II zijn inmiddels gerealiseerd. Voor deelplan III staat vanaf 2026 de realisatie van circa 110 woningen gepland, waarvan 34 sociale huurwoningen. De invulling van deelplan IV is nog niet bekend.
- Made-Oost in Made (circa 3,15 ha):
Made-Oost is een uitbreidingslocatie aan de rand van Made op circa 3 km van de voorzieningen in het centrum. Binnen het totale gebied Made-Oost is een aantal percelen in het bezit van twee commerciële ontwikkelaars. Woonvizier werkt samen met de commerciële ontwikkelaars aan een stedenbouwkundig voorstel richting de gemeente. Uiteindelijk is er de intentie om gezamenlijk het gehele gebied te ontwikkelen. We verwachten dat de realisatie start vanaf 2027.
- Hofstedestraat in Made (circa 0,3 ha):
permanente ontwikkeling van deze locatie is tot nu toe uitgesteld vanwege een stankcirkel van twee naastgelegen agrarische bedrijven die nog actief zijn.

2.5 Slimmer Kopen

In het verleden hebben we 39 nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment verkocht met de verkoopvariant Slimmer Kopen. De korting die bij aankoop van de woning is verstrekt aan de koper moet bij verhuizing worden terugbetaald en een deel van de (eventuele) winst vloeit ook terug naar Woonvizier. Eind 2024 hebben we nog 16 Slimmer Kopen-woningen.

2.6 Starterslening

De starterslening biedt starters op de markt de kans een woning te kopen wanneer het inkomen net niet toereikend is. Met de starterslening wordt, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN), in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgesloten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt de lening weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt het voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2024 nog voor 3 woningen/kopers een vordering (2023: 3).

3 Maatschappij

In het Koersplan 2020-2024 staan de ambities die Woonvizier heeft op het maatschappelijk vlak. Dit zijn vaak doelen die moeilijk in cijfers uit te drukken zijn. Het risico is dat onze sociaal maatschappelijke activiteiten daarmee onderbelicht blijven. En dat is onterecht, want deze activiteiten zijn essentieel voor wat Woonvizier wil zijn: hartelijk en verbindend. Onze maatschappelijke inzet kende in 2024 diverse vormen. Aan de hand van de thema's uit ons Koersplan, schetsen we een beeld van onze maatschappelijke prestaties in 2024.

3.1 Sterke lokale gemeenschappen weven

In het Koersplan staat: 'In onze dorpen is het prettig wonen, of je nu jong bent of oud. Ieder vindt er een fijn thuis in een herkenbare, eigen woonomgeving met een sterke gemeenschapszin'. We noemen enkele voorbeelden van hoe we daar in 2024 aan hebben gewerkt.

Koffie-ochtenden in seniorencomplexen

In 2024 hebben we in 4 wooncomplexen samen met bewoners een gezellig ontmoetingsmoment mogelijk gemaakt. In de Ganshoeksingel, de Patrijsflat, de Beukenhof en het Kloosterhof. Gemiddeld komen er meer dan 50 bewoners en omwonenden op af. Soms is het aantal aanmeldingen zo groot, dat we mensen moeten teleurstellen. Dit tekent het belang van ontmoetingen op een laagdrempelige manier. We zijn ervan overtuigd dat dit de onderlinge samenhang in een complex en de relatie met de wijk verstevigt. Mensen die elkaar kennen, zijn eerder geneigd om op elkaar te letten of elkaar een steuntje in de rug te geven. En daar levert Woonvizier graag een bijdrage aan. Bovendien is dit voor ons een mooie manier om te horen wat er speelt in de dorpen.

Ganshoeksingel

De ontmoetingsruimte van De Ganshoeksingel in Lage Zwaluwe is een voorbeeld van hoe een ruimte kan bijdragen aan een verbinding tussen bewoners van een complex en tussen het complex en de wijk. Een actieve club vrijwilligers exploiteert hier de ontmoetingsruimte en wordt daarbij ondersteund door SWO en Surplus. Woonvizier stelt de ontmoetingsruimte ter beschikking. Er wordt een breed scala aan activiteiten georganiseerd door de vrijwilligers. Om er een paar te noemen: er wordt samen gekookt en samen gegeten, regelmatig samen koffie gedronken en verder zijn vooral biljart en kaarspellen bij bewoners favoriet. Dagelijks maken zoveel mensen gebruik van de ruimte, dat deze eigenlijk alweer te klein is. In 2024 is door Woonvizier een onderzoek uitgevoerd naar de bouwkundige mogelijkheden om de ruimte uit te breiden. De uitbreiding kost ongeveer €300.000. We bekijken samen met andere partijen of we de financiële middelen bij elkaar kunnen krijgen om dit mogelijk te maken.

Financiële bijdrage aan leefbaarheidsactiviteiten

De leefbaarheid bepaalt voor een groot deel het woonplezier van onze bewoners. Woonvizier zet zich in voor een goed woon- en leefklimaat, omdat wij vinden dat onze bewoners met plezier moeten kunnen wonen in een prettige woonomgeving. Maar ook bewoners spelen een belangrijke rol in het leefbaar houden van de buurt. Om de betrokkenheid van bewoners te stimuleren en te belonen worden er projecten ondersteund met een financiële bijdrage.

Een aantal voorbeelden:

- een bijdrage aan een Halloweentocht voor kinderen van bewoners in en rondom de Nachtegaalstraat in Made;
- de speeltuin in de Nachtegaalstraat had een opknapbeurt nodig. Woonvizier heeft de nieuwe schommel geschonken;
- een nieuwjaarsborrel voor bewoners van de Kempstraat in Made;
- een kerstbijeenkomst voor bewoners van de Patrijsflat in Made;
- een burendag en dag van de ouderen in de Ganshoeksingel in Lage Zwaluwe.

In 2024 heeft Woonvizier in totaal € 392.000 uitgegeven aan leefbaarheid, in 2023 was dat nog € 260.000. Onze leefbaarheidsuitgaven zijn dus flink gestegen. Verdeeld naar categorie, zien deze uitgaven er als volgt uit:

- Sociale leefbaarheid: € 90.000 (2023: € 77.000)
- Fysieke leefbaarheid: € 45.000 (2023: € 29.000)
- Organisatiekosten*: € 257.000 (2023: € 154.000).

** In de doorgerekende organisatiekosten zit een deel van de personeelskosten voor medewerkers die worden ingezet op leefbaarheid. Deze kosten zijn in 2024 ook toegenomen.*

Evenement 'Prettig leven, nu en later'

Op 9 november 2024, vond de beurs 'Prettig leven nu en later' plaats in het Dongemondcollege in Made. Woonvizier was één van de organisatoren. Doel was om bewoners van Made te inspireren om na te denken over later. Niet alleen over wonen, maar ook over andere thema's als gezondheid, vrije tijd en welzijn. De bezoekers konden zich bij meer dan 30 stands laten informeren over diverse onderwerpen rondom prettig leven. Er kwamen meer dan 350 mensen op af. De bezoekers gaven gemiddeld een 8,5 als rapportcijfer. Ook de standhouders vonden het een geslaagde dag. Velen vinden dat dit evenement eens in de zoveel tijd moet worden herhaald.

Zorgzaam Dorp Made

Met de forse vergrijzing en de toenemende personeelskrapte in de zorg, is er behoefte aan versterking van de sociale netwerken in de wijken. Het project Zorgzaam Dorp Made is daarop gericht. Een belangrijk doel van dit project is het benutten en versterken van de kracht van de informele netwerken in de buurt. Woonvizier participeert samen met De Wijngaerd, Surplus, SWO, Thebe en de gemeente Drimmelen in het project. In 2024 is er een enthousiaste buurtwerkgroep geformeerd die nadenkt over activiteiten en voorzieningen waarmee de onderlinge samenhang in de buurt kan worden versterkt. Het project wordt medio 2025 afgesloten en mogelijk dat het concept daarna ook kan worden toegepast in andere wijken of kernen in de gemeente.

Extra inzet buurtbeheer

We vinden het belangrijk dat we zichtbaar zijn in onze wijken en kernen. Daarnaast zien we dat het aantal adressen waar we ons zorgen over maken, toeneemt. Niet alleen in aantal, maar ook in complexiteit van de problematiek. Daarom hebben we ervoor gekozen om een tweede buurtbeheerder aan te stellen. Deze start begin 2025 bij Woonvizier.

3.2 Elke klant op maat bedienen

In onze dienstverlening excelleren we in 'de menselijke maat'. Ook als dit vraagt om out-of-the-box denken en maatwerkoplossingen. Zo valt in onze visie te lezen. In de dagelijkse praktijk vertaalt dit zich onder meer in maatwerkoplossingen bij de woningtoewijzing, voorrangsregels voor bepaalde kwetsbare groepen en de manier waarop wij met huurachterstand, overlast en zorgadressen omgaan.

Voorrang en maatwerk bij woningtoewijzing

Voor bepaalde bewoners gelden voorrangsregels:

- mensen vanaf 55 jaar en mensen met een lichamelijke beperking (WMO-verhuisverklaring);
- gescheiden gezinnen met minderjarige kinderen die dreigen op straat te komen te staan;
- gezinnen waarin sprake is van huiselijk geweld;
- gezinnen die wegens brand of instortingsgevaar van de woning op straat dreigen te belanden;
- statushouders;
- uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang;
- doorstroom van huur naar huur. Als iemand wil doorstromen naar een andere woning, houden we daar rekening mee. Er wordt een pilot gestart met voorrang op doorstroming bij meer dan 5 jaar woonduur (ongeacht de inschrijftijd).

Als de reguliere woonruimteverdeling en de voorrangsregels niet leiden tot een passende oplossing, maar we vinden toch dat de huurder een woning moet worden toegewezen, passen wij maatwerk toe.

In 2024 zijn er in totaal 195 woningen toegewezen door Woonvizier. Daarvan zijn er 120 via Klik toegewezen en 75 via bemiddeling (dus niet via reguliere woningtoewijzing via KLIK). Dat is 41 procent.

Aanpak overlast

De leefbaarheid in buurten en kernen is ook gebaat bij een prettige manier van samenleven. Sinds eind 2011 is in samenwerking met verschillende partijen gestart met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een beproefde methode die al vele jaren in verschillende gebieden in Nederland met succes werkt. Goed getrainde vrijwilligers bieden ondersteuning bij het vroegtijdig bespreekbaar maken van irritaties en problemen en laat partijen daarbij zelf tot een oplossing komen. Politie, Woonvizier maar ook de gemeente verwijzen zaken door, maar ook huurders zelf weten de weg te vinden naar Buurtbemiddeling en melden zaken aan. Het project wordt gefinancierd door gemeente en woningcorporaties.

Afstemming rondom zorgadressen

We participeren in het Lokaal Maatschappelijk Overleg dat op gemeentelijk niveau wordt gehouden. Iedere zes weken is er een overleg waarin onder andere GGZ, gemeente, politie, bemoeizorg, het Algemeen Maatschappelijk Werk en andere hulpverlenende instanties zijn vertegenwoordigd. Met deze samenwerking zijn wij in staat bewoners met een meervoudige problematiek beter, sneller en adequater te helpen. Woonvizier wordt regelmatig geprezen om het meedenken en het aanbieden van creatieve oplossingen. Waar de veiligheid in het geding is, sluit Woonvizier aan bij het Zorg- en Veiligheidshuis (Veilig Thuis). Woonvizier wordt soms gevraagd om mee te gaan op huisbezoek, omdat we vaak één van de weinige organisaties zijn die nog vertrouwen geniet van de bewoner. Wij zijn vaak de enige partij nog die nog achter de voordeur komt, waardoor er communicatie mogelijk blijft. Indien nodig, denkt Woonvizier mee in een alternatieve woonoplossing.

3.3 Prettig wonen, nu en straks

In het Koersplan staat: 'Iedereen die op ons is aangewezen, kan bij Woonvizio prettig en passend wonen. Nu én straks'. Dat betekent dat we graag vooruitkijken naar de woonopgaven van morgen. En dat doen we samen met onze partners.

Opbouwen bestuurlijk netwerk zorg en welzijn

Woonvizio heeft het initiatief genomen om de besturen van de samenwerkingspartijen op het terrein van welzijn en zorg bij elkaar te roepen vanuit de behoefte om steeds meer naar gezamenlijke visie en strategie toe te groeien. We hebben gesproken met Prisma, SWO, Thebe, De Wijngaerd, Mijzo, SOVAK, Surplus en de Gemeente Drimmelen en vonden bij alle partijen veel weerklank.

De nieuwe manier van samenwerken is vertaald in een concept afsprakenkader op het terrein van wonen, welzijn en zorg. Op 3 oktober 2024 is er een vervolg geweest, waaruit bleek dat er daagvlak bestaat voor het concept afsprakenkader. Als eerste kansrijk project voor een nieuwe samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg werd het gebied rondom de Wijngaerd benoemd. In 2025 wordt hiervoor een gezamenlijke gebiedsvisie opgesteld.

Bezoek van de gemeenteraad

Op 3 oktober 2024 was de gemeenteraad te gast bij Woonvizio. We hebben de raadsleden geïnformeerd over de rode lijn die we voor ogen hebben bij het opstellen van het Koersplan 2025-2026. De raadsleden hebben ook hun input kunnen geven. De rode lijn wordt gedeeld door de raad. Verder hebben we een inkijkje gegeven in de financiële huishouding van Woonvizio. Het was een prettige en informatieve bijeenkomst.

Doorstroommakelaar

In 2024 heeft Woonvizio de rol van doorstroommakelaar ingevoerd. Doel is om met name oudere bewoners te faciliteren en ontzorgen als zij willen verhuizen naar een meer passende woning. We faciliteren in informatie en advies, maar ook financieel als dat nodig is. In 2024 heeft dit geleid tot 12 bemiddelingen.

Trouwe huurderslunch

Op 1 november 2024 hebben we voor het eerst een trouwe huurderslunch georganiseerd. We wilden daarmee bewoners die al meer dan 50 jaar huren in het zonnetje zetten. En dat is gelukt! Met een opkomst van meer dan 150 trouwe huurders was het een geslaagde middag. Na afloop was er voor iedereen een bosje bloemen voor thuis. We gaan dit zeker herhalen.

4 Financieel beleid

Corporaties zijn verplicht om het vastgoed te waarderen op basis van de 'marktwaaarde in verhuurde staat'. Bij de berekening van de marktwaaarde wordt ervan uitgegaan dat het gehele bezit marktconform wordt verhuurd en geëxploiteerd. Als verkoop leidt tot een hogere waarde, is het uitgangspunt bij deze waarde berekening dat het bezit ook daadwerkelijk verkocht wordt. Het eigen vermogen van Woonvizier is gebaseerd op deze grondslag. Dit eigen vermogen zal vanuit het beleid van Woonvizier niet gerealiseerd worden. Hier toont zich een discrepantie tussen het eigen vermogen dat vanuit volkshuisvestelijk beleid gerealiseerd kan worden en het eigen vermogen dat vanuit een commerciële- marktoptiek gerealiseerd kan worden. Het beleid van Woonvizier gaat immers niet uit van volledige verkoop van het gehele bezit en het laten stijgen van de huren naar hetgeen maximaal mogelijk is. Het gepresenteerde eigen vermogen bestaat dan feitelijk uit:

- gerealiseerd eigen vermogen (winsten uit het verleden);
- nog te realiseren eigen vermogen (marktwaaarde versus historische kostprijs);
- niet realiseerbaar eigen vermogen (marktwaaarde versus beleidswaarde).

Geheel in lijn met de nieuwe Woningwet kiest Woonvizier ervoor om zoveel mogelijk actief te zijn binnen de sociale volkshuisvesting, binnen het DAEB-segment.

Ons financieel beleid is gericht op behoud van ons maatschappelijk vermogen. Daarbij willen we enerzijds behoedzaam te werk gaan, anderzijds willen we meer scherp te in onze beleidskeuzes. Om financieel gezond te blijven, sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financieel beleid. Daarnaast vindt toetsing plaats aan de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we op investerings- en desinvesteringkasstromen.

Waar gaat de huur nog meer naar toe? De uitgaven (kasstroom) in verhouding tot de gemiddelde huur € 599 (kasstroom huurontvangsten 2024) van Woonvizier zijn weergegeven in grafiek 1. Hierbij wordt opgemerkt dat de diverse uitgaven investeringen in nieuwbouwhuurwoningen en leefbaarheid betreffen.

Grafiek 1. Uitgaven van Woonvizier in verhouding tot de gemiddelde huur



**Dit zijn voornamelijk investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.*

4.1 Beleidswaarde

In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen van de nieuwe beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

Het bestuur van Woonvizier 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 228,3 miljoen euro.

4.2 Resultaat

Het jaarresultaat over 2024 bedraagt 41,19 miljoen euro positief, waarvan 39,95 miljoen euro positief betrekking heeft op DAEB-activiteiten en 1,23 miljoen euro negatief betrekking heeft op niet-DAEB activiteiten. Het jaarresultaat voor belastingen is op te delen in resultaten als gevolg van verhuuractiviteiten, verkoop- en projectontwikkelingsactiviteiten en waardeveranderingen vastgoed, overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en rentelasten.

In tabel 10 wordt per post een nadere toelichting gegeven van het resultaat gesplitst naar DAEB en niet-DAEB-activiteiten.

Tabel 10. Winst- en verliesrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB 2024 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.714	584	8.297
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	179	179
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.271	-1	1.270
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.259	468	36.727
Resultaat overige activiteiten	59	-	59
Overige organisatiekosten	-422	-15	-436
Leefbaarheid	-392	-	-392
Rentelasten	-3.596	3	-3.592
Resultaat voor belastingen	40.892	1.218	42.110
Belastingen	-938	-	-938
Resultaat deelnemingen	-	13	13
Resultaat niet-DAEB	1.231	-	-
Resultaat na belastingen	41.185	1.231	41.185

In tabel 11 wordt per post een nadere toelichting gegeven in de cijfers 2024 ten opzichte van 2023.

Tabel 11. Winst- en verliesrekening 2024 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	2024	2023	Toe-/afname
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.297	5.955	2.342
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	179	-20	199
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.270	786	484
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.727	-9.620	46.347
Resultaat overige activiteiten	59	72	-13
Overige organisatiekosten	-437	-541	104
Leefbaarheid	-392	-260	-132
Rentelasten	-3.593	-3.433	-160
Resultaat voor belastingen	42.110	-7.061	49.171
Belastingen	-938	535	-1.473
Resultaat deelnemingen	13	35	-22
Resultaat na belastingen	41.185	-6.491	47.676

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De stijging van het resultaat komt vooral doordat de onderhoudskosten zijn gedaald. In 2023 waren de kosten voor vooral mutatieonderhoud en planmatig onderhoud hoger. Daarnaast zijn de huuropbrengsten in 2024 circa € 0,6 miljoen hoger dan het jaar ervoor.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het positieve resultaat komt door verkoop van gronden in lage Zwaluwe-West, daarnaast worden er organisatiekosten voor de afwikkeling toegerekend.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille heeft betrekking op de verkoop van bestaand bezit en woningen verkocht onder voorwaarden (Slimmer Kopen). Het resultaat is positiever door verkopen met een relatief lagere boekwaarde (marktwaarde) lager dan voorgaand jaar.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille is veranderd van € 9,6 miljoen negatief (2023) naar € 36,7 miljoen positief (2024). De waardeveranderingen van € 36,7 miljoen positief in 2024 bestaat uit de afboeking van de onrendabele toppen van projecten (€ 5,7 miljoen) negatief en de niet-gerealiseerde waardestijging van de marktwaarde van het bezit (€ 42,2 miljoen) positief. Dit is een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat van ongeveer 9,7% van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2024. Tabel 12 laat zien hoe de waardeverandering is opgebouwd.

Tabel 12. Opbouw waardeverandering

(x € 1.000)	2024	%
Marktwaaarde 2023	468.908	100,0%
Voorraadmutaties	2.698	0,6%
Mutatie Vastgoedgegevens	34.986	7,5%
Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2024	2.427	0,5%
Validatie handboek	-25.011	-5,3%
Marktontwikkelingen	30.377	6,5%
Marktwaaarde 2024	514.385	109,7%

Voorraadmutaties

De verkoop van twaalf verhuureenheden ad € 2,2 miljoen en opgeleverde nieuwbouw van 10 verhuureenheden ad € 2,8 miljoen leiden per saldo tot een toename van € 2,7 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens

De grootste mutatie in de vastgoedgegevens heeft betrekking op de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde, dit heeft een mutatie van € 22,7 miljoen tot gevolg.

Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2024

De overdrachtsbelasting heeft een negatief effect van € 2,4 miljoen op de marktwaaarde.

Parameteraanpassing a.g.v. validatie handboek

De disconteringsvoet is na validatie bijgesteld dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van de marktwaaarde van € 23,8 miljoen.

Parameteraanpassing a.g.v. marktontwikkelingen

De macro-economische parameters (met name leegwaardestijging) zijn in 2024 ten positieve aangepast ten opzichte van 2023. De disconteringsvoet is gestegen. Deze wijziging heeft een negatief effect op de marktwaaarde.

Nettoresultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid

Het nettoresultaat van overige activiteiten bedraagt € 59.000 in 2024 en is vergelijkbaar met 2023. De overige organisatiekosten hebben betrekking op de toedeling van overheadkosten conform de memo van Aw, WSW en BZK. De leefbaarheidsuitgaven zijn in 2024 hoger dan in 2023.

Rentelasten

De rentelasten boekjaar 2024 zijn hoger dan de rentelasten in boekjaar 2023. Dit komt door meer financiering dan het vorige boekjaar.

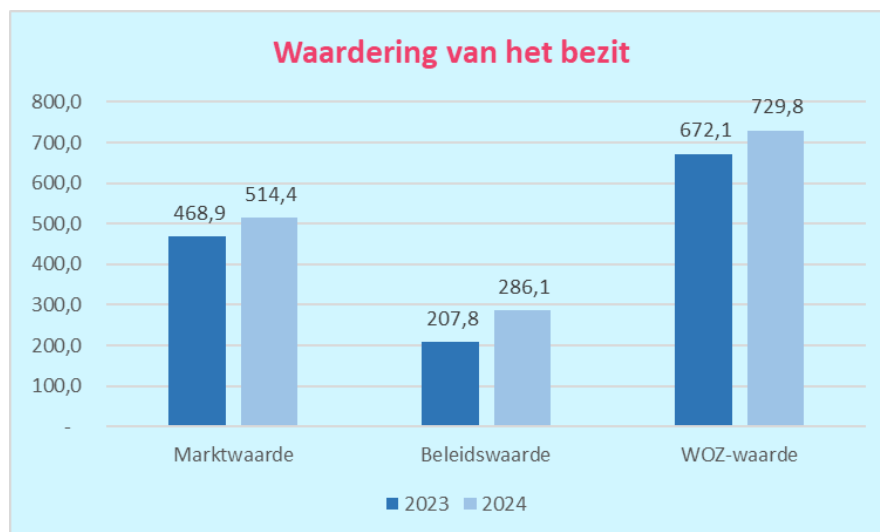
Belastingen

De latente vennootschapsbelasting (mutatie) bedraagt € 0,04 miljoen. De berekende acute vennootschapsbelasting boekjaar 2024 is € 0,96 miljoen. (2023: nihil).

4.3 Waardering van het bezit

De waardering van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie. Hierbij worden verschillende waarde begrippen gehanteerd. Woningcorporaties zijn verplicht om de marktwaarde toe te passen bij de waardering van het vastgoed. We maken voor de waardering in marktwaarde gebruik van het Handboek Marktwaardewaardering (basisversie Handboek). Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG/ZOG complexen van een update voorzien door een externe taxateur.

Grafiek 2. Waardering van het bezit



Grafiek 2 laat zien dat de totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie ultimo 2024 € 514,4 miljoen bedraagt tegenover een beleidswaarde van € 286,1 miljoen conform de geconsolideerde jaarrekening. De totale waardering op marktwaarde is gestegen met 9,7 procent ten opzichte van boekjaar 2023. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 12.2 van de jaarrekening. De nieuwe beleidswaarde is 37,7 procent gestegen ten opzichte van 2023. De methodiek is aangepast en de nieuwe beleidswaarde is ingerekend conform het nieuwe handboek marktwaardering.

De WOZ-waarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de gemeente Drimmelen en de gemeente Moerdijk. De waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde 2024 peildatum 1 januari 2023. De verhouding marktwaarde versus WOZ bedraagt in 2024 70,5 procent (2023: 69,8 procent).

Verschillenanalyse marktwaarde versus beleidswaarde

Als onderdelen van de marktwaardeberekening wijzigen, worden mogelijke effecten ingerekend in de verschillenanalyse. Dit leidt dan tot de uiteindelijke beleidswaarde.

Tabel 13. Van marktwaarde naar beleidswaarde

(x € 1.000)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2024)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2023)
Marktwaarde per 31-12	514.385	100,00%	468.908	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-91.858	-17,86%	23.188	4,95%
Betaalbaarheid (huren)	-126.165	-24,53%	-161.473	-34,44%
Kwaliteit (onderhoud)	-87.831	-17,07%	-111.317	-23,74%
Beheer (beheerkosten)	-8.888	-1,73%	-11.502	-2,45%
Disconteringsvoet	86.452	16,81%	nvt	nvt
Totaal afslagen	-228.289	-44,38%	-261.104	-55,68%
Beleidswaarde 31-12	286.096	55,62%	207.804	44,32%

Toelichting stappen:

1. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is het blijven verhuren van woningen.
2. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE bedraagt in de DAEB-tak € 655 (2022: € 649). De gemiddelde markthuur bedraagt € 1.020 (2023: € 979).
3. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een gemiddelde norm van € 3.189 per VHE (2023: € 3.130). De onderhoudsnorm is gestegen als gevolg van de nieuwe onderhoudsbegroting 2025 die in 2024 is opgesteld naar aanleiding van de nieuwe conditiemetingen.
4. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheernorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 1.038 per VHE (2023: € 972). Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.
5. Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen, wordt in deze stap de marktdisconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet voor het DAEB vastgoed is 4,17 procent en voor het niet-DAEB vastgoed 4,70 procent.

4.4 Normen financieel beleid

In ons financieel beleid en in ons Begrotingskader is vastgelegd waaraan we moeten voldoen voor een gezonde financiële positie. De financiële sturing vindt in belangrijke mate plaats op basis van kasstromen. De uitgangspunten op bedrijfsniveau zijn met name gebaseerd op de continuïteit en de financierbaarheid. De continuïteit wordt gemeten op basis van de Solvabiliteit. De financierbaarheid wordt gemeten op basis van de Dekkingsratio, de Interest Coverage Ratio, de Loan to Value en de Solvabiliteitsratio. Op projectniveau kijken we naar de rendementseisen van de investering.

Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan de financiële positie.

Ook kijken we kritisch naar de bedrijfslasten. In het financieel toetsingskader zijn ter beoordeling van investeringen en de financiële situatie van de organisatie de normeringen opgenomen zoals te zien in tabel 13.

Tabel 13. Financieel toetsingskader investeringen

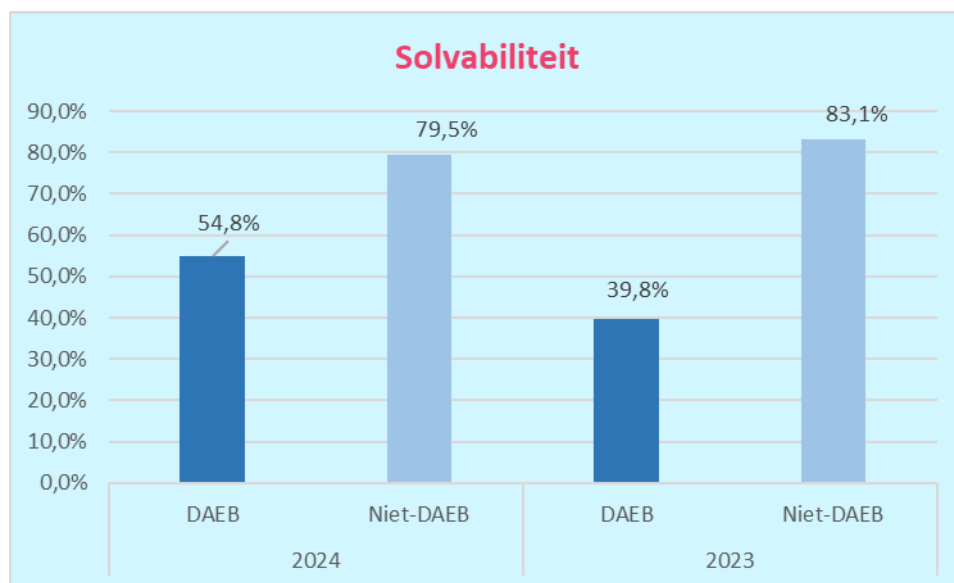
		DAEB	Niet-DAEB
Voldoen aan de normen van financieel beleid	Solvabiliteit	>30%	>30%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<70%	<70%
	Dekkingsratio	<70%	<70%
Voldoen aan de normen van het WSW en Aw	Solvabiliteit	>30%	>30%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<70%	<70%
	Dekkingsratio	<70%	<70%
Rendement nieuwe projecten	IRR-norm	Minimaal 2,10%	
Bedrijfslasten	Conform benchmark vergelijkbare corporaties	A	

In onderstaande analyse worden de parameters integraal voor DAEB en niet-DAEB weergegeven.

Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van alle activa. Zoals uit grafiek 3 blijkt, is de solvabiliteit, gebaseerd op nieuwe beleidswaarde, ten opzichte van 2023 gestegen. We voldoen aan de gestelde normen van DAEB- en niet-DAEB.

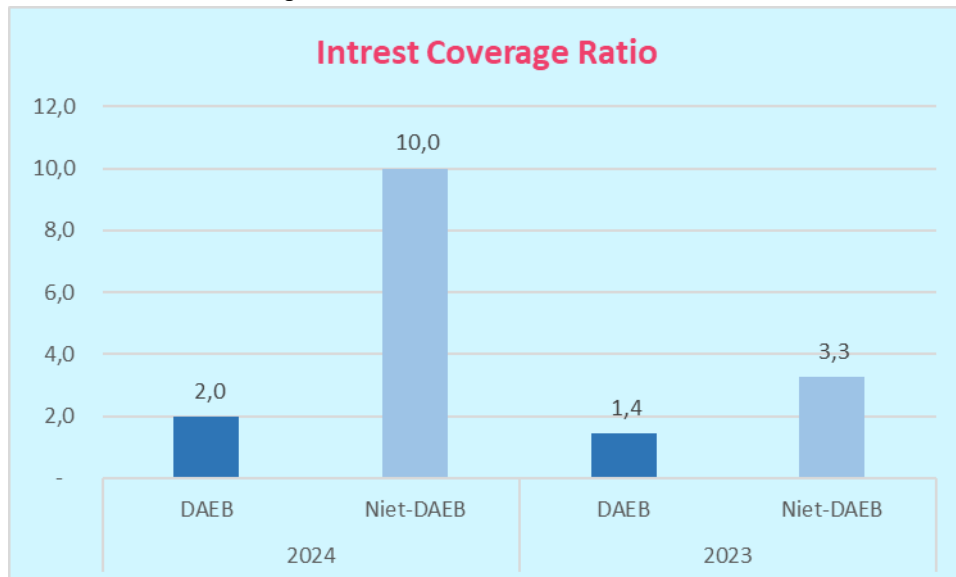
Grafiek 3. Solvabiliteit



Interest Coverage Ratio

Dit kengetal geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente betaald kan worden aan de verschafters van het vreemd vermogen. De Interest Coverage Ratio voldoet aan de interne normeringen.

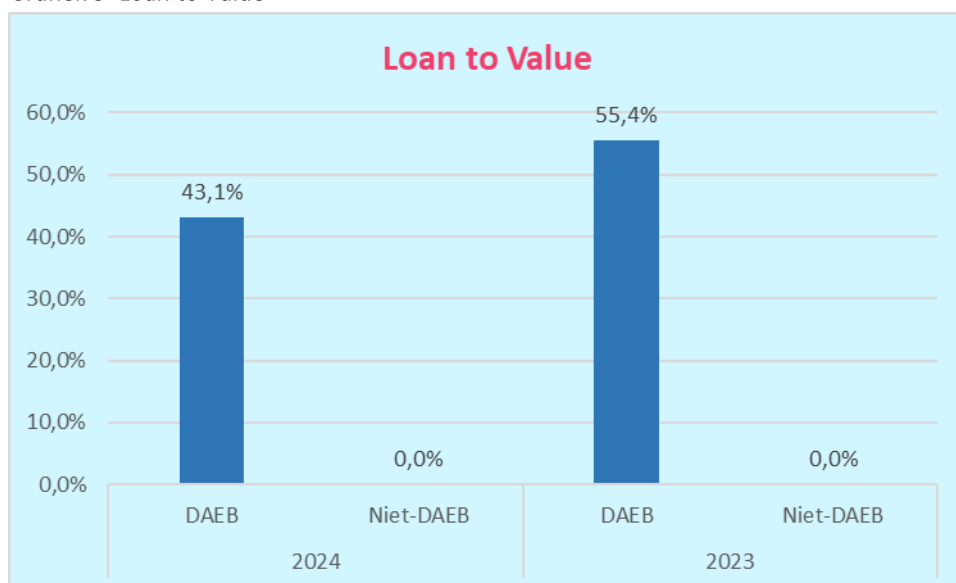
Grafiek 4. Interest Coverage Ratio



Loan to Value (LtV)

LtV is de verhouding tussen de leningen en de waarde van het sociale vastgoed op basis van beleidswaarde. Ook deze norm voldoet en geeft aan dat de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is. Daling van de LtV komt vooral door de stijging van de nieuwe beleidswaarde.

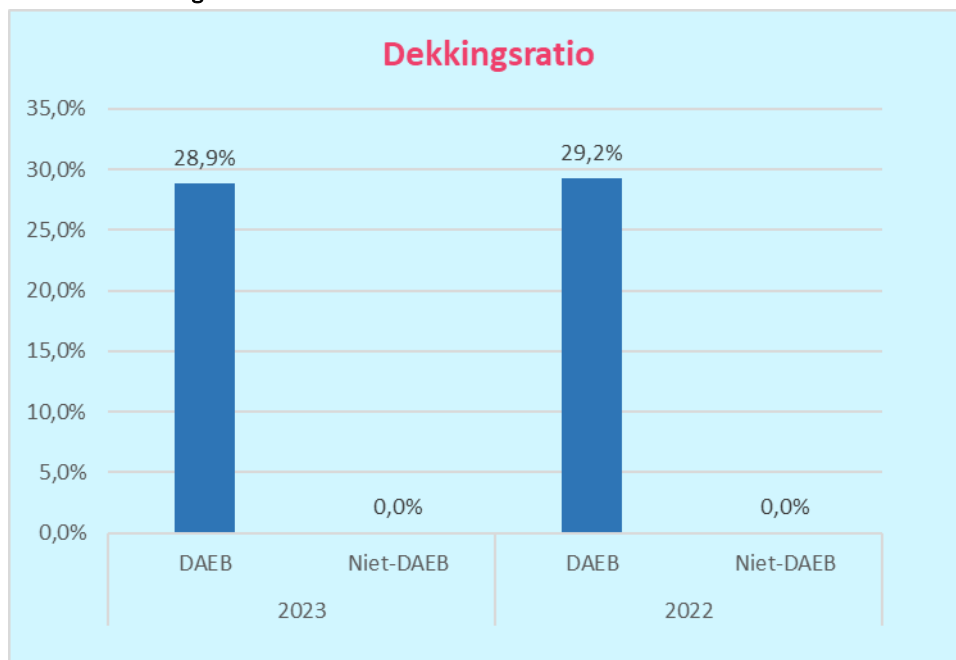
Grafiek 5. Loan to Value



Dekkingsratio

Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de lening portefeuille maximaal 70% van de marktwaarde bedraagt. De WSW geborgde lening portefeuille van 145 miljoen bedraagt 28,9% van de marktwaarde. De dekkingsratio voldoet dus ruim aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.

Grafiek 6. Dekkingsratio



Bedrijfslasten

Een deel van de Bedrijfslasten van Woonvizier wordt beïnvloed door de vennootschapsbelasting en gemeentelijke belastingen (WOZ). De netto bedrijfslasten worden getoetst door continu kritisch naar de uitgaven te kijken, door het periodiek opvragen van offertes en het eventueel bekijken van alternatieven. Ook door te benchmarken wordt inzicht verkregen in het niveau van de bedrijfslasten. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij corporaties heeft veel aandacht door de Aedes-benchmark.

4.5 Normen WSW en Aw

Woonvizier is voor haar activiteiten in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbaarheid van externe financiering. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt hierin een belangrijke rol. Het WSW verstrekt garanties aan de financiers zodat corporaties de financiering af kunnen sluiten tegen relatief gunstige condities. De zekerheid die het WSW verstrekt, is dus van enorm belang voor de beschikbaarheid en de prijs (rente) van externe financiering. Dit is niet ongelimiteerd. Het WSW beoordeelt jaarlijks alle corporaties op kredietwaardigheid. De uitkomst van het jaarlijkse onderzoek leidt tot een borgbaarheidsverklaring en de vaststelling van een borgingsplafond.

Het WSW hanteert een beoordelingssystematiek waarbij in belangrijke mate wordt gesteund op risicomanagement. Er vindt een risicoclassificatie plaats aan de hand van de beoordeling van business en financial risks. De business risks worden in kaart gebracht door middel van 24 vragen op diverse

deelgebieden. De financial risks worden beoordeeld aan de hand van vijf eerdergenoemde financiële beoordelingsratio's die Woonvizio ook toepast voor haar eigen financieel beleid.

In oktober 2024 is de beoordelingsbrief van het WSW ontvangen over 2024. In september 2024 is ook een gesprek geweest met het WSW over deze beoordeling. Het risicoprofiel van Woonvizio blijft zoals in 2023 beoordeeld om laag-midden.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) van het ministerie van Binnenlandse Zaken oefent toezicht uit op individuele corporaties. De Aw beoordeelt of Woonvizio voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. De beoordeling van Woonvizio geeft eind 2024 geen aanleiding tot opmerkingen en/of interventies.

4.6 Interne beheersing

4.6.1 Organisatie en rollen

Woonvizio past de principes van het 'Three Lines of Defence-model' toe bij inrichting van het risicomanagement. Dit model structureert de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement. Binnen het 'Three Lines of Defence'-model heeft elke 'verdedigingslijn' zijn eigen verantwoordelijkheid in de beheersing van risico's.

Tabel 14. De verdedigingslijnen volgens het 'Three Lines of Defence'- model

De verdedigingslijnen volgens het 'Three Lines of Defence'- model	
1^e verdedigingslijn	Primair verantwoordelijk voor getrouwheid en rechtmatigheid transacties binnen eigen operationele processen.
2^e verdedigingslijn	- Ondersteunt de afdelingen bij de optimalisering van de processen - Monitoring en beheersing door het uitvoeren van de P&C-cyclus - Uitvoeren interne controles uit op de 1^e lijn
3^e verdedigingslijn	- Toetst de kwaliteit van de P&C-producten - Toetst de kwaliteit van de uitgevoerde interne controles - Adviseert over verbetering in de 1^e en 2^e lijn

Tabel 15 laat de functies en rollen per lijn zien in het risicomanagement zoals dat binnen Woonvizio is vormgegeven.

Tabel 15. Functies en rollen per lijn

Type	Functie	Rol
Eerste lijn	Afdelingen (vastgoed, wonen, bedrijfsvoering)	Uitvoeren, verbeteren
Tweede lijn	P&C en manager bedrijfsvoering	Adviseren, toetsen, coördineren, bewaken
Derde lijn	Controller	Toetsen, adviseren

4.6.2 Planning en control cyclus

De doelstellingen van de organisatie en de beoogde resultaten zijn vertaald in prestatienormen. Ieder trimester is aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd op basis van prestatie-indicatoren en kengetallen, over de bedrijfsvoering en de nieuwbouwprojecten.

4.6.3 Proces risicomanagement

In 2023 is het proces risicomanagement herschreven en in concept vastgelegd. De onderliggende documenten waaronder het document risicomanagement Woonvizier, risicomatrix en Intern control plan zijn eind 2023 afgestemd met de externe accountant. Het Managementteam (MT) en de auditcommissie zijn in 2023 op de hoogte gesteld van de inhoud. Op 18 maart 2024 zijn de documenten (risicomanagement Woonvizier, risicomatrix en intern control plan 2024) goedgekeurd in de RvC.

Fase 1 en 2 van risicomanagement gaat om het identificeren, classificeren en kwantificeren van risico's. Dit doen we jaarlijks door het actualiseren van de risicomatrix, waarbij we de risicomatrix doornemen en nieuwe risico's benoemen. Input voor de actualisatie halen we bijvoorbeeld uit het koersplan, rapportages van de accountant, externe ontwikkelingen en het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw/WSW. De actualisatie wordt jaarlijks gedaan door de medewerker planning & control, het MT en de controller. De risicomatrix wordt elk jaar door het MT vastgesteld en besproken in de auditcommissie. Fase 3 gaat om het sturen en beheersen. Dit is een doorlopend proces als het gaat om de eerste lijn. Dagelijks worden de beheersmaatregelen uitgevoerd. Vanuit de tweede en derde lijn vindt toetsing van de processen en beheersmaatregelen plaats. Enerzijds door het opstellen van de P&C-producten (tertiaalrapportage, begroting, jaarrekening, DVI/DPI) en anderzijds door het uitvoeren van het intern controleplan (ICP). Rapportage over de uitgevoerde controles vindt plaats via de tertiaal-rapportages. Suggesties voor procesverbetering worden hierin ook meegenomen. Het intern controle plan wordt op basis van de actuele risicoanalyse opgesteld. Hierin worden de specifieke aandachtspunten en uit te voeren audits benoemd. De strategische en tactische risico's vormen mede input voor het interne controle plan. Het intern controle plan wordt elk jaar door het MT vastgesteld en besproken in de auditcommissie en afgestemd met de externe accountant, waarbij eventueel de uit te voeren audits en frequenties worden aangepast en/of bepaalde controles worden toegevoegd. Het jaarlijkse intern controle plan wordt voorafgaand aan het betreffende begrotingsjaar vastgesteld door de RvC.

4.6.4 Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden besproken in het MT en geaccordeerd door de directeur-bestuurder. De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan, dienen via Investeringsbesluiten door de Raad van Commissarissen vooraf te worden goedgekeurd. In 2024 zijn een aantal fasedocumenten nieuwbouw behandeld in de Raad van Commissarissen.

4.6.5 Financieel reglement Beleid en Beheer

De financiële kaders en sturelementen zijn uitgewerkt in een actueel financieel toetsingskader. Onderdeel van het Financieel reglement Beleid en Beheer zijn een Treasurystatuut, een Investeringsstatuut en een verbindingsstatuut. Het Investeringsstatuut is in 2022 herijkt: betere afspraken, duidelijke procedures en meer sturing op marktwaarde en beleidswaarde. Het Financieel reglement Beleid en Beheer en het Treasury- en beleggingsstatuut is in 2024 opnieuw vastgesteld.

4.6.6 Prijs-, krediet-, liquiditeitsrisico- en kasstroomrisico's

Voor deze risico's verwijzen we naar hoofdstuk 13 van de jaarrekening.

4.6.7 Toekomstparagraaf

De prijzen zijn fors gestegen, de inflatie is erg hoog geweest en neemt op dit moment af. Dit heeft voornamelijk invloed op onze onderhoudskosten ook nog op de komende periode.

4.7 Risicomanagement

4.7.1 Risico's en risicobeheersmaatregelen

Risicomanagement moet borgen dat de strategische doelstellingen van Woonvizio adequaat en verantwoord kunnen worden gerealiseerd. Risicomanagement is bij Woonvizio een verantwoordelijkheid van het gehele management en is integraal ingebed in de bedrijfsvoering. Het is een gedeeld instrument om op een gestructureerde en expliciete manier risico's in kaart te brengen, te beoordelen en - door er proactief mee om te gaan - beter te beheersen.

Om grip op risico's te krijgen, doorlopen we de volgende fases:

- 1) identificeren en classificeren van de risico's;
- 2) kwantificeren van de risico's;
- 3) sturen en beheersen.

4.7.2 Fase 1. Identificeren en classificeren van de risico's

Woonvizio hanteert de volgende risico-indeling:

- strategische risico's die effect hebben op het behalen van de doelstellingen van Woonvizio;
- tactische risico's, de doorvertaling van de strategische risico's naar tactisch niveau;
- operationele risico's die Woonvizio loopt in het dagelijks werk die te voorkomen zijn (door bv. eenduidige gestandaardiseerde processen en functiescheiding, interne controle, procuratieregeling, voldoen aan compliance).

Daar waar de strategische risico's veelal gerelateerd zijn aan de organisatie als geheel worden op tactisch niveau ook relevant beleid, afwegingskaders en richtlijnen gemaakt ter ondersteuning van de tactische besluitvorming en beheersing van de risico's.

Operationele risico's bevinden zich in de directe invloedssfeer van Woonvizio. Wij kunnen direct invloed uitoefenen om deze risico's te voorkomen of om de gevolgen van deze risico's te verkleinen. Bijvoorbeeld door aanpassing van onze werkprocessen of uitvoeringsplannen. Voorbeeld van interne risico's zijn het uitvallen van onze ICT-voorzieningen, het verrichten van onjuiste betalingen en het niet juist toepassen van wetgeving. Op operationele risico's zijn over het algemeen beheersmaatregelen te nemen aan de hand van een kosten-batenafweging. Beheersmaatregelen mogen immers niet duurder zijn dan het risico zelf.

In de risicomatrix wordt ook aangegeven of een risico een frauderisico betreft. Er is sprake van een frauderisico als er sprake is van een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen.

4.7.3 Fase 2. Kwantificeren van de risico's

In deze fase wordt ordening aangebracht in de lijst met risico's zodat we kunnen focussen op die risico's die de grootste impact hebben op onze organisatie en doelen en waarvan de kans dat die zich voordoen en de impact groot zijn. Woonvizio categoriseert alle activiteiten die zij doet of die zij van plan is te gaan doen naar een risicoklasse. Activiteiten worden gescoord op de dimensies (1) kans dat iets fout gaat en (2) impact daarvan op Woonvizio. Voor zowel de kans als de impact wordt een score gegeven van hoog, midden of laag. Daaruit volgt de inschatting van het bruto risico.

4.7.4 Fase 3. Sturen en beheersen

In deze fase is de beoordeling van het risico dat Woonvizio loopt in combinatie met de genomen beheersmaatregelen essentieel. Een activiteit met hoge impact en hoge kans waarvan alle risico's tegen aanvaardbare condities kunnen worden afgedekt, levert immers weinig risico meer op voor Woonvizio.

Een activiteit met hoge impact en hoge kans waarvan de risico's niet kunnen worden afgedekt, brengt voor Woonvizio wel grote risico's met zich mee. Daarom wordt per activiteit beoordeeld in hoeverre Woonvizio een acceptabele mate van risicobeheersing kan realiseren. In de risicomatrix worden de beheersmaatregelen op hoofdlijnen beschreven. Het risico dat overblijft na beheersmaatregelen is het netto risico. In de kolom aanvullingen kunnen zaken worden genomen zoals procesverbeteringen, aanvullende beheersmaatregelen of actiepunten voor komende jaren.

4.7.5 Strategische risico's

We hebben de volgende strategische risico's die effect hebben op onze doelstellingen onderkend en hieronder verder uitgewerkt:

1. Dienstverlening:

Risico dat we niet voldoen aan de doelstelling van een 8 op de Aedes benchmark van klanttevredenheid.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- monitoren klanttevredenheid;
- communicatiestrategie;
- uitdragen kernwaarden hartelijk en verbindend.

2. Portefeuillestrategie:

Risico dat de strategie niet aansluit op de vraag: onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen, aantallen, types, kwaliteit, beschikbaarheid, betaalbaarheid.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- we beginnen met een woningmarktonderzoek met de gemeente Drimmelen;
- we maken prestatieafspraken over de behoefte. Daar baseert Woonvizier zijn portefeuillestrategie op;
- flexibel te bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad;
- actief doelgroepenbeleid is verankerd in het Strategisch voorraadbeleid (SVB).

3. Samenwerkingsverbanden:

Geen goede samenwerking met onze (regionale) stakeholders.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- deelname in netwerken;
- periodiek overleg;
- partijen betrekken bij het beleid;
- actieve rol in de opzet van prestatieafspraken.

4. Continuïteit:

Duurzaam verdienmodel, doordat we niet voldoen aan de financiële kengetallen van het Aw/ WSW met als gevolg dat we geen of onvoldoende borgingsruimte krijgen om financiering aan te trekken.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- jaarlijks worden de toekomstplannen ingerekend in de begroting incl. scenario analyses. De effecten hiervan op de financiële normen worden hierbij inzichtelijk gemaakt;
- bij de financiële rapportages zoals de tertiaalrapportage, begroting en jaarrekening worden de ontwikkeling van de ratio's gerapporteerd zodat er tijdig bij gestuurd kan worden.

5. Governance en Compliance:

Bestuur en toezicht zijn niet evenwichtig van opbouw en kwaliteit.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- de interne zelfevaluatie van de RvC en beoordeling van de directeur-bestuurder;
- evenwicht van opbouw en kwaliteit bij bestuur en RvC (kracht en tegenkracht);
- goede beoordeling van governance inspecties;
- PE punten systematiek, waarbij de kwaliteit van de RvC en directeur-bestuurder wordt gemonitord;
- periodiek overleg met de huurdervertegenwoordiging en de controller.

6. Organisatie:

Organisatie is niet evenwichtig van opbouw en kwaliteit (toekomstbestendig) en beschikt niet over de juiste middelen.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door:

- strategische personeelsplanning, we hanteren een flexibele schil;
- we hebben actief aandacht voor de werk-privé balans en kijken naar mogelijkheden voor interne groei en/of taakdiversificatie. Zo vinden er 360 feedback gesprekken plaats.
- collega's worden uitgedaagd door in projectteams te werken;
- collega's leveren input vanuit hun vakgebied in het MT en de RvC.

7. Politiek en marktomstandigheden:

Politieke onzekerheid en wisselende marktomstandigheden waardoor onze doelstellingen niet behaald kunnen worden.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door scenario analyses. Met scenario analyses in de begroting proberen we inzicht te krijgen in welke invloed de politiek en markt kunnen hebben op de financiële planning.

4.7.6 Fraude risicoanalyse

In de afgelopen jaren is de fraude risicoanalyse geactualiseerd met behulp van een zogenaamde fraude assessment self analysis tool (FAST). Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Woonvizier vanuit onze activiteiten en primaire processen. In 2024 zijn er ook aanvullende mogelijke frauderisico's opgenomen in de risicomatrix van het intern controle plan. Hierbij is geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detectieve maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de drie belangrijkste fraude risico's onderkend (geen wijzigingen ten opzichte van 2023):

Tabel 16. Frauderisico's

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid, staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling via (KLIK voor wonen), bemiddelings-procedure.
Manipulatie van cijfers doormiddel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in- en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen, autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze frauderisico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd. Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen en verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraudesignalen te detecteren en te voorkomen.

Binnen Woonvizio is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en de adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp Fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercriminaliteit. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

Woonvizio beschikt niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Indien een situatie zich voordoet, worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie 'Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders'.

Naast risicomanagement op strategisch niveau maken we op projectniveau een afzonderlijke risico-inschatting. In de viermaandelijke rapportage besteden we daar aandacht aan. Daarnaast worden alle treasury-besluiten voorzien van een controllersparagraaf. Waar het zaken betreft met materiële organisatorische impact verloopt de besluitvorming door de bestuurder in het managementteam en wordt in de afweging een controllersparagraaf betrokken. Het is de kunst om dit te vertalen in activiteiten van de afdeling.

4.8 Treasury

In het treasurystatuut zijn de kaders vastgelegd rondom de totstandkoming van de besluitvorming. Het financieringsbeleid richt zich onder andere op het structureel voorzien van financiële middelen waardoor de continuïteit van de operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Ook het beperken van de risico's bij zo laag mogelijk gemiddelde rentelasten is aandachtspunt. Actueel Treasurybeleid is belangrijk voor de bedrijfsvoering en de risicobeheersing.

4.8.1 Leningenportefeuille

De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2024 124,3 miljoen euro (2023: 117,1 miljoen euro). Opgesplitst in 123,2 miljoen euro DAEB geborgd door het WSW en 1,1 miljoen euro DAEB niet geborgd door het WSW.

In 2024 zijn 2 leningen volledig afgelost:

- een fixe-lening van 2,0 miljoen euro bij de BNG;
- een basisrente lening van 6,0 miljoen euro bij de NWB.

Er zijn in totaal 3 nieuwe leningen aangetrokken (3 fixe leningen) met een totale hoofdsom van 16 miljoen euro en een looptijd van 6, 11 en 14 jaar.

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,00 procent (2023: 3,02 procent). De gemiddelde schuld per gewogen verhuureenheid bedraagt in 2024 42.319 euro (2023: 40.137 euro), de gemiddelde schuld per gewogen VHE is gestegen.

4.8.2 Renterisico

De norm voor zowel renterisico uit de portefeuille, alsmede het relatieve renterisico van 15 procent wordt in 2024 niet overschreden.

4.9 Bestuursverklaring

Het bestuur van Woonvizier verklaart dat Woonvizier haar middelen uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt.

De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag 2024 op 16 juni 2025 vastgesteld. De accountant heeft met betrekking tot de jaarrekening een goedkeurende verklaring afgegeven en hij heeft in zijn onderzoek getoetst dat het bestuursverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

Ellen van Beijsterveldt-Niels,
Directeur-bestuurder

16-06-2025

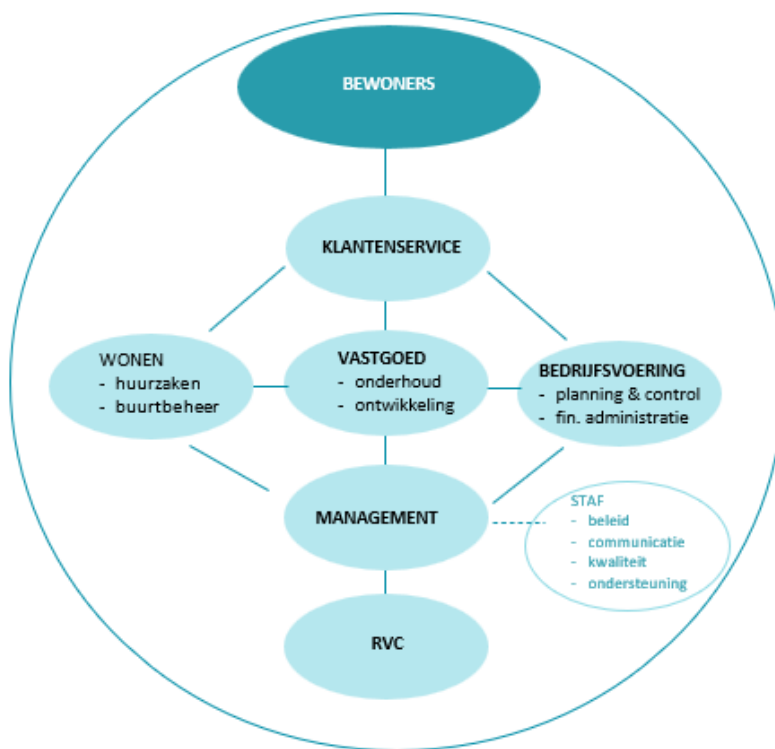
5 Organisatie

5.1 Organisatiestructuur

Woonvizier kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: mevrouw Ellen van Beijsterveldt-Niels. We zijn lid van Aedes.

Woonvizier heeft ultimo 2024 26 medewerkers (22,9 Fte) in dienst. Daarmee is het aantal medewerkers van Woonvizier stabiel gebleven (22,9 FTE eind 2023).

Afbeelding 1. Organogram Woonvizier



De RvC bestaat uit vijf leden. Op basis van interne reglementen en richtlijnen wordt de RvC geïnformeerd en worden besluiten ter goedkeuring voorgelegd. De interne richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de Governancecode voor Woningcorporaties.

Woonvizier heeft geen Ondernemingsraad. Wel worden er werknemersbesprekingen gehouden en is een personeelsvertegenwoordiging actief. In deze besprekingen zijn afspraken gemaakt over o.a. collectieve verlofdagen, personeelsactiviteiten, ARBO-zaken en worden de trimesterrapportages, de werkplannen, begroting en jaarstukken, de nieuwbouwprojecten en diverse lopende zaken besproken en toegelicht. Ook spreekt de RvC jaarlijks met de werknemers.

Het ziekteverzuim bedroeg in 2024 1,59 procent (2023: 2,65 procent). De dalende trend van 2023 zet ook door in 2024. Dit is mede te verklaren omdat er in 2024 geen langdurig zieken zijn. Met betrekking tot het verzuimbeleid wordt Woonvizier vanaf medio 2020 ondersteund door de Verzuimmakelaar.

Woonvizier is een relatief kleine organisatie. Bewust kiezen we ervoor met een flexibele, externe schil te werken. Bij voorkomende, veelal specialistische werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van deze flexibele schil.

Woonvizier heeft een 100 procent deelneming in Woonvizier Energie B.V. In de BV zitten de volgende activiteiten: huur en verhuur van WKO (vastrecht) project Smitsplein, huur en verhuur van zonnepanelen (vastrecht) project Ganshoek en aanschaf van een WKO met levering van energieproject Godwaldtstraat.

5.2 Raad van Commissarissen

5.2.1 Inleiding

Terugblik op afgelopen 5 jaar

Ons koersplan 'Lokaal kleur bekennen' liep van 2020 t/m 2024. In 2024 hebben we de tijd genomen om met elkaar terug te kijken op de prestaties van de afgelopen 5 jaar. De RvC kijkt daar met een zeer goed gevoel op terug.

Woonvizier heeft in de afgelopen jaren een positieve groei en sterke ontwikkeling doorgemaakt. De organisatie heeft een heldere koers, een positieve sfeer en een prettige en professionele werkcultuur. Processen zijn strakker georganiseerd, datakwaliteit is verbeterd en de besluitvorming is efficiënter. Woonvizier is veel meer in control en een financieel gezonde organisatie.

Woonvizier heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van een wat meer vastgoed georiënteerde corporatie naar een corporatie met meer sociaal maatschappelijke betrokkenheid. Dit is een positieve ontwikkeling en sluit aan op de veranderende eisen die aan Woonvizier worden gesteld. Woonvizier wil graag haar bijdrage leveren aan de ontwikkeling van vitale wijken en sterke gemeenschappen. Gezien de toekomstige maatschappelijke uitdagingen blijft deze rol urgent en nodig.

De voorraad sociale woningen is de afgelopen 5 jaar gegroeid met 148 woningen. Dat is een mooi resultaat en was ook nodig i.v.m. de hoge woningnood. Woonvizier heeft ook de eerste ervaringen opgedaan met flexwoningen in Terheijden. We zijn tevreden met de woningen die er zijn gerealiseerd. Aan het hoge aantal belangstellenden voor de woningen, zien we een bevestiging dat deze woningen voorzien in een behoefte. De verwachte tijdwinst hebben we in de praktijk slechts deels bereikt omdat het uiteindelijk toch een complex project bleek te zijn.

Daarnaast zijn meer woningen verduurzaamd dan het aantal woningen dat als doelstelling in het Koersplan was opgenomen. Van 2021 t/m 2024 is bij 323 woningen de complete buitenschil aangepakt. Dat zijn mooie resultaten. Maar het belangrijkste is dat de bewoners tevreden zijn. De looptijd van het vorige Koersplan wordt afgesloten met een score van 8 voor Klanttevredenheid, zo bleek uit de cijfers van de laatste Aedes Benchmark.

De Raad ziet een enthousiaste en professionele groep medewerkers op alle niveaus in de organisatie. Er is een grote betrokkenheid en de wil om te verbeteren in het leveren van goede diensten aan de huurders. Er staat een professionele organisatie die de processen op orde heeft en in control is. De bestuurder en het managementteam werken op een constructieve en prettige manier samen en dat leidt tot goede resultaten. De RvC heeft alle vertrouwen in de toekomst.

Naar een nieuw Koersplan

In 2024 is er gewerkt aan een nieuw Koersplan. Het nieuwe Koersplan is eerder een herijking dan een volledig nieuwe koers. Het is een dynamische tijd, er verandert veel in de maatschappij en in de volkshuisvesting. Daarom heeft het nieuwe koersplan een looptijd van 2 jaar: 2025 en 2026.

De RvC heeft haar bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het nieuwe Koersplan. Meer specifiek heeft de raad meegedacht over de kernopgaven die voor de komende 2 jaar richtinggevend moeten zijn voor de inspanningen van Woonvizio en aan welke kernopgave urgentie moet worden toegekend. Daarbij is 'prettig wonen, nu en straks' (beschikbaarheid van voldoende woningen) met stip gestegen van de derde naar de eerste plaats. In het vorige Koersplan voorzagen we slechts een kleine groei van de voorraad. Die beelden zijn inmiddels radicaal veranderd. De woningnood is hoger dan ooit. Dat betekent dat deze kernopgave leidend is voor de komende jaren. Woonvizio wil binnen de grenzen van haar mogelijkheden het maximaal aantal woningen toevoegen. Het Koersplan 2025-2026 wordt begin 2025 formeel vastgesteld door de RvC.

Positieve beoordeling van accountant, WSW en Aw

Woonvizio heeft een stabiele financiële positie. Door inspanningen in het verleden, is de organisatie in control. Dat wordt bevestigd door een positieve managementletter van de accountant over 2024. Daarnaast ontving Woonvizio een positieve beoordeling van het WSW in 2024 en was de inhoud van de Brief van de Aw over de Rechtmatigheid verslagjaar 2023 eveneens positief. Dat geeft de raad vertrouwen dat Woonvizio klaar is voor de groeiende maatschappelijke uitdagingen in de nabije toekomst.

Daarnaast zijn door de RvC afzonderlijke gesprekken gevoerd met Woonbelang, de medewerkers, de externe accountant en de controller. De RvC was onder de indruk van alle positieve feedback. Uit deze gesprekken zijn geen punten naar voren gekomen die extra aandacht zouden vragen van de RvC.

Verlenging contract met interne controller

Hoewel het van rechtswege voor Woonvizio geen verplichting meer is om een controller te hebben, ziet de RvC nog steeds meerwaarde in een controller. De huidige controller is nu al enige jaren actief bij Woonvizio. De raad heeft in 2024 gesprekken met de controller en de bestuurder gevoerd en heeft daarbij vastgesteld dat de controller nog voldoende kritisch vermogen heeft en door de organisatie optimaal wordt gefaciliteerd om zijn functie uit te kunnen oefenen. De RvC heeft daarom besloten om het contract van de controller met 1 jaar te verlengen tot 1 januari 2026. Eind 2025 vindt er weer een evaluatie plaats.

Oriënterend bespreken van thema's

In 2024 is de raad in een eerder stadium betrokken bij de bespreking van dilemma's en belangrijke projecten. Doordat bestuurder en raad al in de oriënterende fase met elkaar in gesprek gaan, kunnen al in een vroeg stadium beelden met elkaar worden gedeeld en afwegingen worden gemaakt. Dat maakt latere besluitvorming makkelijker en efficiënter. Voorbeeld daarvan was de uitbreiding van het aantal Woonwagendplaatsen. Ook over verduurzaming is een opiniërend gesprek gevoerd. Deze werkwijze is de raad goed bevallen en zal worden voortgezet.

Samenstelling RvC

In 2024 is er een wijziging geweest in de samenstelling van de RvC. In het eerste kwartaal van 2024 is de heer Kloet afgetreden als lid van de RvC. Op 1 februari is mevrouw Van Wieren benoemd als lid. De raad is verheugd met de komst van mevrouw Van Wieren en ziet in haar kwaliteiten een welkome aanvulling. Verder zijn in 2024 de commissarissen mevrouw Van Hezik en de heer Han herbenoemd voor een periode van 4 jaar, ingaande per 1 januari 2025.

Zelfevaluatie RvC 2024

Op 9 december 2024 heeft de RvC uitgebreid stilgestaan bij de zelfevaluatie. In aanwezigheid van de bestuurder en de bestuursadviseur werden de volgende onderwerpen aan de orde gesteld: terugblik op

zelfevaluatie 2023, functioneren RvC en samenwerking RvC-bestuurder-bestuursadviseur en de samenstelling van de remuneratie- en auditcommissie.

Tot slot

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het afgelopen jaar. Een jaar waarin de organisatie op een aantal vlakken verder geprofessionaliseerd is. Ook is de organisatie in 2024, zonder dat de bewoners er in de dienstverlening iets van hebben gemerkt, terugverhuisd van de tijdelijke kantoorlocatie naar het verbouwde kantoor aan de Middelmeede in Made. Dit zegt iets over de flexibiliteit en veerkracht van de organisatie. Graag wil de RvC daarom een groot compliment uitdelen aan de directeur-bestuurder en alle medewerkers van Woonvizer.

5.2.2 Onze visie op besturen en toezicht houden

In de visie op besturen en toezichthouden, staan de leidende beginselen voor bestuurder en toezichthouders in relatie tot hun handelen en de uitgangspunten voor een constructieve samenwerking.

Goed bestuur is het voortdurend afwegen van belangen van alle interne en externe stakeholders en voor de organisatie een duidelijk focus vasthouden. De toezichthouders zien erop toe dat de resultaten bijdragen aan de maatschappelijke doelen, dat daar de middelen op de juiste wijze voor zijn ingezet en dat gehandeld is binnen het wettelijk kader. De RvC doet dat aan de hand van de verstrekte informatie en besluitvormingsdocumenten, maar ook door de diverse gesprekken met personeel en huurdersvertegenwoordiging. Het resultaat van goed toezicht is dat uitlegbaar is hoe beleid tot stand is gekomen en welke acties hebben geleid tot de resultaten van de corporatie. In dit jaarverslag is dat te lezen.

Naast de drie formele rollen als toezichthouder, werkgever en adviseur en/of klankbord onderscheidt de RvC ook de netwerktaak en de zelfsturende taak. De rol- taakopvatting kent twee rolpatronen: één van onpartijdigheid en distantie en één van betrokkenheid en maatschappelijke relevantie.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement van de raad van commissarissen. De RvC werkt met een taakverdeling naar aandachtsgebieden en een remuneratie- en audit commissie.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonvizer elke vier jaar laat uitvoeren.

5.2.3 Governance

De Governancecode Woningcorporaties 2020 kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien.

Het belang van de maatschappelijke opdracht staat voorop in *principe 1* en de daarbij passende waarden en normen. De RvC draagt bij aan een open en integere cultuur die daarvoor nodig is door jaarlijks alle medewerkers uit te nodigen voor een gesprek. Hiervoor is altijd veel belangstelling. Er is met hen gesproken over onder meer werkdruk, onderlinge verhoudingen en de inbedding van de (vele) nieuwe medewerkers, evenals over onderwerpen die het personeel wil delen met de RvC.

Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. De RvC handelt conform dit principe door in dit jaarverslag verantwoording af te leggen over het gehouden toezicht. De

RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

De toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC staan in *principe 3* beschreven. De zelfevaluaties spelen daarin een belangrijke rol. De commissarissen staan hierin stil bij elkaars bijdragen aan de RvC als team, de individuele ontwikkelpunten, competenties en vaardigheden en ook wordt de samenwerking met de bestuurder geëvalueerd.

De dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen is in *principe 4* verwoord. De voltallige RvC had op 15 april 2024 de jaarlijkse ontmoeting met het bestuur van Woonbelang. Tijdens deze bijeenkomst is stilgestaan bij het afscheid van de heer Dudok, die zich jarenlang heeft ingezet als voorzitter van Woonbelang. De raad is hem daar zeer erkentelijk voor. De raad verwelkomt de heer Van Ham die in 2024 is aangetreden als de nieuwe voorzitter van Woonbelang. In 2024 zijn ook de heren Van Amelsfoort en Bogaerts afgetreden. De raad stelt met tevredenheid vast dat Woonbelang met mevrouw Ten Haaf en de heer Van der Made twee nieuwe bestuursleden heeft gevonden. In 2025 is de raad voornemens om met Woonbelang te bespreken op welke wijze zij met de RvC van gedachten wil wisselen en welke rol de huurderscommissarissen daarbij kunnen hebben.

Op 30 augustus 2024 heeft de RvC op de fiets een rondgang gemaakt langs diverse complexen van Woonvizier in Made. Ter plekke werd er gesproken met betrokken medewerkers, bewoners en samenwerkingspartners. Een voorbeeld was het bezoek aan Zorgcentrum De Wijngaerd, waar er met de manager zorg werd gesproken over de toekomstige uitdagingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg en ouderenhuisvesting. In 2025 wordt er weer een ontmoeting georganiseerd met het college van B&W van de Gemeente Drimmelen.

De raad is in 2024 in wisselende samenstelling aanwezig geweest bij feestelijke momenten zoals de opening van het verbouwde kantoor aan de Middelmeede in Made. Tijdens dit soort gelegenheden is er mogelijkheid om kennis te maken met bewoners en samenwerkingspartners.

Principe 5 besteedt tenslotte aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten. De RvC heeft zonder aanwezigheid van de bestuurder eenmaal met de externe accountant en twee keer met de controller gesproken over het 'in control' zijn van de organisatie.

De RvC is positief over de prestaties van de organisatie, de kwaliteit en het functioneren van de RvC en de wijze waarop de samenwerking met het bestuur gestalte krijgt. De RvC concludeert dat de governance niet alleen op papier op orde is, maar ook in de praktijk (cultuur, gedrag) werkt. In januari 2025 wordt de geactualiseerde Governancecode van kracht. De raad zal met de bestuurder het gesprek aangaan over hoe Woonvizier kan inspelen op de wijzigingen in de Governancecode.

5.2.4 Toezicht

Themabijeenkomst

Op 30 augustus 2024 vond een themabijeenkomst plaats die in het teken stond van het nieuwe Koersplan voor 2025-2026. Aan de hand van een discussie rondom een aantal stellingen/dilemma's is bepaald welke kernopgaven van belang zijn voor de komende twee jaar en is een prioritering aangebracht.

Overzicht belangrijkste besluiten en bespreekpunten

In 2024 trof de RvC elkaar vijfmaal voor een reguliere RvC-vergadering met de bestuurder. Daarnaast vonden enkele bijeenkomsten plaats waaraan de raad of een vertegenwoordiging deelnam, zoals overleg met de huurdersorganisatie, met de accountant, met de controller en met medewerkers van Woonvizier.

De RvC heeft in 2024 de volgende besluiten genomen:

Tabel 17. Besluitenlijst RvC

Nummer	Datum RvC-vergadering	RvC-besluit
2024-001	18-03-2024	Intern controleplan 2024 De RvC keurt het Risicomanagement Woonvizier en het Intern controle plan van 2024 goed, inclusief de aanbevelingen van de AC.
2024-002	18-03-2024	Bezoldiging en kilometervergoeding Conform de voorstellen van de Remuneratiecommissie worden de volgende besluiten genomen: • Bezoldiging Voor 2024 wordt de volgende bezoldiging vastgesteld (Klasse E): Lid RvC € 13.600 op jaar basis, per kwartaal € 3.400 (2023 € 3.260) Voorzitter RvC € 20.400 op jaar basis, per kwartaal € 5.100 (2023 € 4.890) Vanwege de goede performance het afgelopen jaar stelt de RvC de beloning van de bestuurder in 2024 vast op een bedrag van € 169.003,74, conform de WNT klasse E. • Kilometervergoeding De RvC stelt voor 2024 de kilometervergoeding vast op 23 cent per kilometer (2023: 21 cent), in lijn met de richtlijnen van de Belastingdienst.
2024-003	18-03-2024	Opleidingsplan De RvC stelt het opleidingsplan vast.
2024-004	18-03-2024	Introductieprogramma nieuwe commissarissen De RvC stelt het inwerkprogramma nieuwe commissarissen vast.
2024-005	17-06-2024	Bestuurlijk jaarverslag Woonvizier 2023 De RvC stelt het bestuurlijke jaarverslag 2023 vast.
2024-006	17-06-2024	Bestuurlijk jaarverslag Woonvizier Energie BV 2023 De RvC stelt het bestuurlijk jaarverslag Woonvizier Energie BV 2023 vast.
2024-007	17-06-2024	Volkshuisvestelijk bod Gemeente Drimmelen De RvC stelt het Volkshuisvestelijk bod 2025 Gemeente Drimmelen vast.
2024-008	17-06-2024	Fasedocument Ontwerpfase Tuinbouwweg De RvC keurt het Fasedocument Ontwerpfase Tuinbouwweg goed. Als er significante afwijkingen op het project optreden (> 5%), wordt het project weer voorgelegd aan de RvC.

Nummer	Datum RvC-vergadering	RvC-besluit
2024-009	17-06-2024	Fasedocument Ontwerpfase verduurzaming 35 woningen in Made De RvC gaat akkoord met het concept Fasedocument Ontwerpfase verduurzaming 35 woningen in Made, onder voorbehoud van de aanvullingen van de kostendeskundige. Het aangevulde document wordt per mail rondgestuurd, waarna definitieve besluitvorming kan plaatsvinden. <i>Toevoeging:</i> De RvC heeft op 15 juli 2024 per mail goedkeuring verleend aan het definitieve fasedocument Ontwerpfase verduurzaming 35 woningen in Made.
2024-010	17-06-2024	Procuratieregeling 2024 De RvC keurt de Procuratieregeling 2024 goed.
2024-011	17-06-2024	Herbenoeming twee commissarissen De RvC keurt de herbenoeming goed van Jankhim Han en Anita van Hezik per 1 januari 2025 onder voorbehoud van een positief advies van Woonbelang en een positieve zienswijze van de AW. <i>Toevoeging:</i> In de vergadering van 14-10 2024 is het voorgenomen besluit tot herbenoeming van de twee commissarissen bekrachtigd.
2024-012	14-10-2024	Begrotingskader 2025 De RvC stelt het Begrotingskader 2025 vast.
2024-013	14-10-2024	Begroting 2025 en Treasuryjaarplan 2025 De RvC stelt de Begroting 2025 Woonvizier vast, inclusief Treasuryjaarplan 2025.
2024-014	14-10-2024	Dividenduitkering De RvC gaat akkoord met de dividenduitkering van 5 miljoen van de niet DAEB-tak aan de DAEB-tak.
2024-015	14-10-2024	Besluit beroep 15b VPB De RvC laat de beleidskeuze om deel te nemen aan de bezwaarprocedure over aan de bestuurder.
2024-016	14-10-2024	Fasedocument Ontwerpfase 21 Flexwoningen De Ligne De RvC keurt het fasedocument Ontwerpfase 21 Flexwoningen De Ligne goed en geeft goedkeuring voor de ophoging van het budget met 218.829 euro per woning als er woningen bijkomen.
2024-017	14-10-2024	Contract controller De RvC besluit dat het contract met de controller wordt verlengd tot 1 januari 2026. In Q4 2025 vindt er weer een evaluatie plaats.
2024-018	09-12-2024	Fasedocument Ontwerpfase Verduurzaming 24 woningen Made De RvC stemt in met het fasedocument Ontwerpfase Verduurzaming 25 woningen in Made.
2024-019	09-12-2024	Financieringsstrategie De RvC keurt de Financieringsstrategie goed.
2024-020	09-12-2024	Reglement financieel beleid en beheer De RvC keurt het Reglement financieel beleid en beheer goed.
2024-021	09-12-2024	Treasury- en beleggingsstatuut De RvC stelt het Treasury- en beleggingsstatuut vast.

Nummer	Datum RvC-vergadering	RvC-besluit
2024-022	09-12-2024	Intern controleplan De RvC stelt het Intern controleplan vast.
2024-023	09-12-2024	Bezoldiging RvC en bestuurder De RvC besluit om de bezoldiging voor 2025 van de RvC-leden, de voorzitter en de bestuurder vast te stellen conform de adviesregel van de VTW. De RvC stelt de bezoldiging vast onder voorbehoud van een positieve uitkomst van de zelfevaluatie RvC en beoordeling bestuurder.

In de loop van het jaar werden tal van documenten ter informatie aan de raad voorgelegd, zowel in de vorm van beleidsnotities als in de vorm van de tertiaalrapportages en bestuursmededelingen. Deze stukken zijn van grote betekenis voor de toezichhoudende rol van de raad.

5.2.5 Werkgeversrol

De RvC besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de statutaire directie. Op grond hiervan heeft de RvC als taak het functioneren van de statutaire directie te beoordelen. De RvC stelt het bezoldigingsbeleid vast voor het bestuur binnen de kaders van de WNT en de Beroepsregel van de VTW. De beloningsstructuur voor de directeur-bestuurder is gericht op een optimale verhouding tussen de korte termijn resultaten van de corporatie en haar doelen voor de langere termijn. In het remuneratierapport wordt verslag gedaan van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de RvC. De bestuurder is in 2021 benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.

De remuneratiecommissie heeft ook het verslagjaar weer een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek gevoerd met de bestuurder. Tijdens die gesprekken is stilgestaan bij de samenwerking met externe partijen, de nieuwbouwwontwikkeling en de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder.

Er is in 2024 weer een aantal belangrijke stappen gezet in een verdere ontwikkeling van de organisatie. De RvC is bijzonder tevreden over de ontwikkeling van de kwaliteit van de ingediende stukken en over de kwaliteit van de medewerkers binnen de organisatie. De RvC heeft zijn waardering uitgesproken naar de bestuurder.

5.2.6 Samenstelling

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

In verband met het aftreden van de heer Kloet in het eerste kwartaal van 2024, is er een wervingsprocedure doorlopen voor een nieuw lid van de RvC (op voordacht van de huurdersvertegenwoordiging). De werving en selectie is begeleid door een extern bureau. Er is een

profielschets opgesteld met daarin onder meer aandacht voor de kennisgebieden vastgoedontwikkeling en ICT. De selectieprocedure heeft geleid tot de benoeming van mevrouw M. van Wieren als lid van de RvC op voordracht van Woonbelang per 1 februari 2024.

De termijn van twee commissarissen van de RvC liep af per 1 januari 2025, te weten: mevrouw van Hezik en de heer Han. Beide commissarissen zijn benoemd op voordracht van Woonbelang. In 2024 heeft de voorbereiding plaatsgevonden van de herbenoeming van beide leden. De RvC heeft vastgesteld dat de competenties, kennis en ervaring van de betreffende commissarissen nog aansluiten op de gewenste samenstelling en heeft besloten om beide commissarissen te herbenoemen, onder voorbehoud van een positief advies van Woonbelang en een positieve zienswijze van de Aw.

Woonbelang heeft positief geadviseerd ten aanzien van de herbenoemingen en ook de Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven. Daarop is de raad overgegaan tot het formeel vaststellen van de herbenoeming van mevrouw Van Hezik en van de heer Han per 1 januari 2025.

De RvC bestond in 2024 uit vijf leden, waarvan drie commissarissen zijn benoemd op voordracht van huurdersorganisatie Woonbelang (de heer Han, mevrouw Van Hezik en mevrouw Van Wieren). Tabel 18 toont de samenstelling van RvC eind 2024. Tabel 19 toont (relevante) nevenfuncties van de RvC-leden.

Tabel 18. Samenstelling RvC

Naam	Functie	Leeftijd	Beroep/ Deskundigheid	Datum benoeming/ Datum herbenoeming/ Datum aftreden (uiterlijk)
Dhr. H.A.P.J. (Robert) Bool MBA	Lid Voorzitter auditcommissie	64	Directeur sociaal leerwerkbedrijf (gepensioneerd) <i>Financieel-economisch, sociaal domein</i>	01-07-2019 / 01-07-2023 / 30-06-2027
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	59	Eigenaar deFrankrijkerAdvies <i>Toezicht, governance, juridisch, HRM</i>	01-07-2018 / 01-07-2022 / 30-06-2026
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid Lid auditcommissie	59	Overheidsaccountant <i>Financieel, economisch, governance</i>	01-01-2021 / 01-01-2025 / 31-12-2028
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid Voorzitter remuneratiecommissie	61	Bestuurssecretaris woningcorporatie <i>Volkshuisvesting, vastgoed</i>	01-01-2021 / 01-01-2025 / 31-12-2028
Mevr. Mr drs M.W. (Marieke) van Wieren MRE MRICS <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid	59	Eigenaar MW Real Estate B.V. <i>Vastgoed, ICT</i>	01-02-2024 / 01-02-2028 / 01-02-2032

Tabel 19. Nevenfuncties leden RvC

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Dhr. H.A.P.J. (Robert) Bool MBA	Algemeen Directeur Diamant-groep (gepensioneerd)	Extern bestuurslid bij Midzuid BV
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Eigenaar deFrankrijkerAdvies	
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Overheidsaccountant, Flynth Audit BV	Lid van de RvT van Stichting Trema (tevens lid van de auditcie) Bestuurslid Stichting fonds Sociaal-Cultureel Werk Noord-Brabant
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Bestuurssecretaris	Lid RvC Woonmeij Lid RvC Woonstichting Land van Altena
Mevr. Mr drs M.W. (Marieke) van Wieren MRE MRICS <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Directeur eigen bedrijf: MW Real Estate B.V.	Geen

Samenstelling commissies 2024

De RvC werkt met een audit- en een remuneratiecommissie. De auditcommissie richt zich met name op de financiën en bedrijfsvoering en de remuneratiecommissie richt zich met name op governance, HRM zaken en de werkgeversrol van de RvC. De RvC constateert dat mede door het voorwerk van de commissies de RvC-vergaderingen efficiënt verlopen.

Leden auditcommissie:

- Robert Bool, voorzitter
- Jankhim Han, lid

Leden remuneratiecommissie:

- Anita van Hezik, voorzitter
- Ruud de Frankrijker, lid

Per 1 januari 2025 zal de heer De Frankrijker terugtreden uit de remuneratiecommissie en zal mevrouw Van Wieren toetreden als lid.

Zelfevaluatie 2024

Op 9 december 2024 is er door de RvC uitgebreid stilgestaan bij de zelfevaluatie. Het eerste deel verliep in aanwezigheid van de bestuurder en de bestuursadviseur. Het tweede gedeelte vond plaats zonder hen. In aanwezigheid van de bestuurder en de bestuursadviseur werden de volgende onderwerpen aan de orde gesteld: terugblik op zelfevaluatie 2023, functioneren RvC en samenwerking RvC-bestuurder-bestuursadviseur en de samenstelling van de remuneratie- en auditcommissie.

Uit de zelfevaluatie zijn onder meer de volgende afspraken voortgekomen:

- om de strategische discussie in de raad te faciliteren, worden de thema's met een strategische inhoud zo vroeg mogelijk (opiniërend) met de RvC besproken. In de agenda wordt voldoende tijd ingeruimd voor de strategische (volkshuisvestelijke) dialoog;
- de raad neemt zich voor om heldere en strakke afspraken te maken over de verdeling van taken en verantwoordelijkheden. De leden van de RvC blijven elkaar scherp bevragen en doen dat ook richting bestuurder;

- vanaf 1 januari 2025 bestaat de remuneratiecommissie uit mevrouw Van Hezik (voorzitter) en mevrouw Van Wieren (lid). De heer De Frankrijker treedt uit de Remuneratiecommissie, maar zal wel betrokken blijven bij de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder.

In het gedeelte van de zelfevaluatie zonder bestuurder en bestuurssecretaris, heeft de RvC het toezichtspel van de VTW gespeeld. Ten aanzien van een aantal thema's is met elkaar van gedachten gewisseld en is een aantal quick wins geformuleerd. De raad stelt met genoeg vast dat zij, door het inbouwen van voldoende checks (zowel intern als extern), het vertrouwen heeft dat de stukken volledig zijn en de juiste informatie bevatten.

Geschiktheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2024 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals in de Governance code Woningcorporaties omschreven.

Geconstateerd is dat de RvC leden geen nevenfuncties bekleden die onverenigbaar zijn met hun RvC lidmaatschap. Er is ook geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij RvC-leden of directeur-bestuurder betrokken waren.

Permanente Educatie

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en doen aan kennisontwikkeling via (scholing)bijeenkomsten. De Permanente Educatie (PE) is hier ook onderdeel van geworden. Alle leden van de RvC voldoen in dit verslagjaar aan het vereiste aantal PE-punten als toegelicht in de VTW (zie tabel 20).

Tabel 20. PE-normering en behaalde punten

Naam	PE-norm 2024	PE behaald in 2024	Overschot 2024	Voldaan	Overschot 2025
Dhr. H.A.P.J.M. (Robert) Bool MBA	5	5	2	Ja	2
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	5	3	4	Ja	2
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA	5	0	5	Ja	0
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik	5	5	5	Ja	5
Mevr. Drs. M.W. (Marieke) van Wieren MRE MRICS*	4	4	0	Ja	0

*Omdat Marieke van Wieren is benoemd per 1 februari 2024 is de PE-norm 4.

Bestuurder

Voor de bestuurder geldt een norm van 36 PE-punten per jaar of een totaal van 108 PE-punten over de laatste drie jaar.

Naam	PE behaald in 2022	PE behaald in 2023	PE behaald in 2024	Voldaan	PE te behalen in 2024
Mevr. M.P.H. van Beijsterveldt	41	33,5	41	Ja	33,5

Nevenfuncties bestuurder

Mevrouw M.P.H. van Beijsterveldt is voorzitter van de Raad van Toezicht van 'De Zorggroep' in Venlo en lid van de Raad van Toezicht 'Het Werkt' in Tilburg (per januari 2025).

Bezoldiging

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2024. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 17.1 van de jaarrekening.

Wij danken het bestuur en de medewerkers voor de extra inspanningen in het verslagjaar en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbelang voor de waardevolle en plezierige contacten. Na de toelichting van het bestuur en de accountant op het Jaarverslag 2024 in de RvC-vergadering van 16 juni 2025 stellen wij hiermee de jaarrekening en het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2024 vast en verlenen het bestuur decharge.

Getekend: 16 juni 2025, Made

Mr. R.P.C. de Frankrijker
Voorzitter

Dhr. H.A.P.J.M. Bool MBA
Lid

Mevr. Ing. H.J.A. van Hezik
Lid

Drs. D.J. Han RA
Lid

Mevr. Mr. Drs. M.W. van Wieren MRE MRICS
Lid

JAAARREKENING 2024

6 Balans per 31 december 2024

(voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.999	260
Overige activa in exploitatie	-	-
	2.999	260
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	503.165	458.103
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.220	10.805
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.815	3.676
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	451	4.007
	518.651	476.591
Financiële vaste activa		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	191	178
Latente belastingvordering	563	607
Leningen u/g	367	354
	1.121	1.139
Som der vaste activa	522.771	477.990
Viottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	-	-
	-	-
Onderhanden projecten	3.330	3.501
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	149	183
Vorderingen op Maatschappijen waarin wordt deelgenomen	405	405
Overige vorderingen	1.083	1.714
Overlopende activa	-	-
	1.637	2.302
Liquide middelen	3.049	2.149
Som der viottende activa	8.016	7.952
Totaal	530.787	485.942

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	272.713	281.681
Overige reserves	78.560	76.083
Resultaat boekjaar	41.185	-6.491
	392.458	351.273
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	8.262	4.995
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	119.061	109.538
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	3.858	3.716
	122.919	113.254
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.477	8.901
Schulden aan leveranciers	1.329	3.220
Belastingen en premies sociale verzekering	864	1.079
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Overige schulden	666	1.549
Overlopende passiva	1.812	1.672
	7.148	16.421
Totaal	530.787	485.942

7 Winst- en verliesrekening 2024

(alle bedragen x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	21.530	20.890
Opbrengsten servicecontracten	915	906
Lasten servicecontracten	-818	-843
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.672	-1.694
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.577	-12.051
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.081	-1.253
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.297	5.955
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	369	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-171	-
Toegerekende organisatiekosten	-19	-20
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	179	-20
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.530	3.638
Toegerekende organisatiekosten	-31	-34
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.229	-2.818
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.270	786
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.691	-8.575
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.430	-1.048
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	-12	3
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.727	-9.620
Opbrengst overige activiteiten	59	72
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	59	72
Overige organisatiekosten	-437	-541
Leefbaarheid	-392	-260
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	48	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.641	-3.443
Saldo financiële baten en lasten	-3.593	-3.433
Resultaat voor belastingen	42.110	-7.061
Belastingen	-938	535
Resultaat deelnemingen	13	35
Resultaat na belastingen	41.185	-6.491

8 Kasstroomoverzicht 2024

(alle bedragen x € 1.000)	2024		2023	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	21.512		20.862	
Vergoedingen	914		921	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	101		21	
Ontvangen interest	-		-	
Saldo ingaande kasstromen		22.527		21.804
Erfpacht	-		-	
Betalingen aan werknemers	2.146		1.906	
Onderhoudsuitgaven	8.912		10.900	
Overige bedrijfsuitgaven	3.270		3.299	
Betaalde interest	3.639		3.317	
Betaalde interest Interne lening	-		-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	52		183	
Verhuurderbijdrage	12		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	60		58	
Vennootschapsbelasting	322		609	
Saldo uitgaande kasstromen		18.413		20.272
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.114		1.532
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.686		3.678	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	57		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	276		-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-1		-49	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen		4.018		3.629
Nieuwbouw huur	5.832		2.559	
Verbeteruitgaven	3.111		6.259	
Aankoop	-		-	
Nieuwbouw verkoop	-		64	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven	-		-	
Investerings overig	1.418		101	
Verwerving van vastgoedbeleggingen		10.361		8.983
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		-6.343		-5.354

(alle bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-6.619	-5.354
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	16.000	20.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	16.000	20.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	12.627	13.899
Aflossing ongeborgde leningen	243	365
	12.870	14.264
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.130	5.736
Toename (afname) van geldmiddelen	900	1.915
Wijziging kortgeld	-	-
Mutatie geldmiddelen	900	1.915
Liquide middelen per 1 januari	2.149	233
Liquide middelen per 31 december	3.049	2.149
Mutatie geldmiddelen	900	1.915

9 Toelichting op de jaarrekening

9.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

9.1.1 Algemeen

Woningstichting Woonvizier is statutair gevestigd in Made, gemeente Drimmelen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 002885268. Het adres van Woningstichting Woonvizier is Middelmeede 40, 4921 BZ Made.

9.1.2 Activiteiten

Woningcorporatie Woonvizier is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeentes Drimmelen en Moerdijk en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

9.1.3 Oordelen en schattingen

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

9.1.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Woonvizier de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het handboek 'Modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat'. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. de disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend;
2. in plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd;
3. voor onderhoud is nu de meerjaren onderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde;
4. indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitschakelen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt circa 56,8 miljoen euro positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

9.1.5 Presentatiewijzigingen

In 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

9.1.6 Stelselwijziging

In 2024 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

9.1.7 Consolidatie

In 2024 vindt er geen consolidatie meer plaats met de 100 procent deelneming Woonvizier Energie B.V. Volgens artikel 2:396 BW valt de deelneming onder de vrijstelling kleine rechtspersonen.

9.1.8 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover: een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

9.1.9 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
- ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is volledig niet-DAEB.
- met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- in de DAEB-tak van Woonvizier is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- de belastinglatenties zijn toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid.
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen.
- huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonvizier een verdeelsleutel toegepast op basis van de huurprijs van het gewogen aantal verhuureenheden.
- voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

9.2 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonvizier de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen voor waardering activa en passiva

9.3 Materiële vaste activa

9.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige activa in exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

De terreinen worden niet afgeschreven.

De bedrijfsgebouwen (casco nieuwbouw) over vijftig jaar.

De overige materiële vaste activa over twee tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Groot onderhoud

Woonvizio verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

9.4 Vastgoedbeleggingen

9.4.1 (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt 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 EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waarderingsmethode

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek 'Modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenari is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het door exploitateur scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren:

- indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem;
- indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	9,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij doorexpluatieren	Bedrag tussen de € 1.504 en € 2.327 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij doorexpluatieren	Bedrag tussen de € 1.303 en € 2.426 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zelfstandige studenteneenheden bij doorexpluatieren	Bedrag tussen de € 1.292 en € 2.444 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Onzelfstandige studenteneenheden bij doorexpluatieren	Bedrag tussen de € 424 en € 1.843 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) bij doorexpluatieren	Bedrag tussen de € 1.243 en € 2.481 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 854 en € 1.223 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 755 en € 1.405 op basis van m2 en bouwjaar						
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33
Beheerkosten per vhe - studenteneenheden	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereuleerde woningen	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet EGW	Percentage tussen de 6,63% en 8,07% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet MGW	Percentage tussen de 6,84% en 8,28% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet extramurale zorgeenheden	Percentage tussen de 8,37% en 9,00% opslag Bouwjaarklasse						

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 8,87	€ 8,87	€ 8,87	€ 8,87	€ 8,87
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 14,87	€ 14,87	€ 14,87	€ 14,87	€ 14,87
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet BOG	Percentage tussen de 9,67% en 10,51% opslag				
Disconteringsvoet MOG	Percentage tussen de 9,74% en 10,58% opslag				

Parameters parkeerplaatsen	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82
Beheerkosten per jaar – parkeerplaats	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83
Beheerkosten per jaar – garagebox	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%
Disconteringsvoet garagebox	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	Percentage tussen de 8,67% en 9,51% opslag				

Woonvizier heeft voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek 'Modelmatig waarderen' gehanteerd (basisversie). Voor het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en de intramurale woonegelegenheden is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden van het handboek zijn afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonvizier opereert.

Markthuur

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hierbij zijn aanbod- en transactiereferenties in de directe omgeving van het getaxeerde geanalyseerd. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.

Disconteringsvoet

Op basis van marktgegevens wordt de disconteringsvoet door Capital Value comparatief bepaald. Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek.

Exit yield

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de exit yield comparatief bepaald. Voor de opbouw van de exit yield is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet- DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonvizier 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 Woonvizier. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonvizier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Planmatig onderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting en is op complexniveau ingerekend in de nieuwe beleidswaarde.
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels.
 - c) De onderhoudsbegroting van contractonderhoud, mutatieonderhoud, reparatieverzoeken en clusteronderhoud is gevold voor de norm.
5. 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 beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonvizier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) De kostensoorten worden toegerekend aan activiteiten. Deze toerekening is gebaseerd op de urenbesteding van de individuele functies aan de verschillende activiteiten.
 - b) De kosten die onderdeel uitmaken van beheernorm beleidswaarde bestaan uit de lasten van de beheerorganisatie en de directe overige exploitatielasten. Deze kosten worden geschoond met posten die geen relatie hebben met de woningexploitatie (zoals kosten RvC, kosten controller, accountantskosten en taxatiekosten) en daarom niet opgenomen worden in de norm.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Woonvizier heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur	€ 657,76	€ 649,18
Onderhoudsnorm	€ 3.189,35	€ 3.130,41
Beheerlasten	€ 1.037,97	€ 972,10
Discontovoet	4,17% Daeb en 4,70% Niet-Daeb	6,77%

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

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

9.4.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. Het terugkooprecht wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

9.4.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van

geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

9.5 Financiële activa

9.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonvizier wordt toegerekend. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

Voorheen werd 100 procent deelneming Woonvizier energie B.V. geconsolideerd. Op basis van artikel 2:407 vindt deze consolidatie met ingang van 2022 niet langer plaats.

9.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

9.5.3 Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

9.5.4 Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

9.6 Voorraden

9.6.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht dan wel terugkooprecht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

9.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

9.7.1 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat. Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

9.8 Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

9.9 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan: kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

9.10 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woningstichting Woonvizier beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

9.11 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

9.12 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

9.13 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

9.13.1 Voorziening pensioenen

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie (werkgever gedeelte) wordt als last in de verlies- en winstrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

9.13.2 Voorziening onrendabele investeringen (ORT)

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

9.13.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor dubieuze debiteuren. Een voorziening voor oninbaarheid is gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum en wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

9.14 Belastingen

9.14.1 Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

9.14.2 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

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

9.14.3 Fiscale eenheid

Tussen Woningstichting Woonvizier en de energie BV bestaat alleen een fiscale eenheid voor de VPB. Voor de BTW is er geen fiscale eenheid van toepassing.

9.15 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald

moet worden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

9.16 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

9.17 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;

Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;

Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

10 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

10.1.1 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid. De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedroeg voor 2024: 5,8 procent tot de HT-grens (sociale sectorwoning, huursomstijging maximaal 5,3 procent) en voor het geliberaliseerde bezit 5,5 procent. De kale huur van een sociale sectorwoning ging in het verslagjaar voor Woonvizier met gemiddeld bij de huuraanpassing 4,09 procent omhoog.

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

10.1.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

10.1.4 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Woonvizier is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- er is sprake van een middelloonregeling;
- er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- de pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar;
- de regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27 procent van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor;
- als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling;
2. de toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
3. er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

Woonvizier is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0 procent (ultimo 2023: 128,8 procent). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3 procent (ultimo 2023 131,5 procent). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2 procent die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1 procent. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

10.1.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)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.

10.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

10.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting, obligoheffing WSW en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

10.1.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

10.1.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

10.1.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

10.1.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

10.1.12 Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude-opslaginstallatie (WKO) toegerekend.

10.1.13 Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management, bijdrageheffing Autoriteit Wonen en kosten van de Raad van Commissarissen.

10.1.14 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweedekansbeleid etcetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen,

beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etcetera.

10.1.15 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

10.1.16 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

11 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

11.1 Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels 'ontvangsten' en 'uitgaven verbinden' en 'ontvangsten' en 'uitgaven overig'. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

12 Toelichting op de balans

12.1 Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024 <i>(x € 1.000)</i>	2023 <i>(x € 1.000)</i>
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.272	6.083
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.012	-1.870
Boekwaarde	260	4.213
Mutaties:		
Investerings*1	1.322	366
Desinvesteringen	-	-
Overboekingen	1.492	-1.492
Afschrijvingen/waardeveranderingen	-75	-142
Desinvestering afschrijvingen	-	-2.685
Totaal van de mutaties	2.739	-3.953
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	5.089	2.272
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-2.090	-2.012
Boekwaarde	2.999	260

**1 De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen.*

Toelichting

De overboekingen ad € 1.492k zien toe op de overboeking van het eigen pand naar vastgoed in ontwikkeling. Eind 2023 is gestart met de herontwikkeling van het object naar één kantoorpand met veertien huurappartementen. Op basis hiervan is het eigen pand per 31-12-2023 gewaardeerd en opgenomen onder het vastgoed in ontwikkeling, per 31-12-2024 is het eigen pand weer opgenomen onder de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 3-5 jaar;
- bedrijfsauto's: 2-5 jaar;
- inventaris kantoor: 5-10 jaar;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
- grond: geen afschrijving;
- casco: 50 jaar;
- liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

12.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post materiele vaste activa is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
1. DAEB vastgoed in exploitatie	503.165	458.103
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.220	10.805
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.815	3.676
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	451	4.007
Totaal	518.651	476.591

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2024	2023	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Boekwaarde 1 januari:	458.103	459.097	10.805	11.257
Mutaties:				
Aankoop	-	-	-	-
Investeringsen	113	7.729	-	-
Desinvesteringen: verkoop	-2.229	-2.818	-	-
Desinvesteringen: uit expl.	-	-	-	-128
Overboekingen	5.164	1.837	-	-
Herwaarderingen	40.585	-	375	-284
Waardeverminderingen	1.430	-13.740	40	-40
Terugname waardeverminderingen	-	5.998	-	-
Totaal van de mutaties	45.062	-994	415	-452
Boekwaarde 31 december	503.165	458.103	11.220	10.805
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	307.917	268.967	4.121	3.746

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2024	2023	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Boekwaarde 1 januari:	3.676	3.747	4.007	2.045
Mutaties:				
Investeringsen (1)	-	-	3.910	3.337
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	-604	-1.029
Desinvesteringen	-195	-	-	-
Afwaardering overige projecten	-	-	-206	-
Overboekingen	-	-	-6.656	-345
Aanpassingen marktwaarde	334	-71	-	-
Totaal van de mutaties	139	-71	-3.556	1.962
Boekwaarde 31 december	3.815	3.676	451	4.007

DAEB-vastgoed in exploitatie (1) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(x € 1.000)	2024	2023	Variant
Eengezinswoningen	389.995	348.800	Basis
Meergezinswoningen	86.723	83.665	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.229	7.960	Full
Maatschappelijk onroerend goed	546	308	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	24.794	24.290	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.475	3.261	Basis
Garages en parkeerplaatsen	623	624	Basis
Totaal	514.385	468.908	

12.2.1 Verloopstaat marktwaarde 2023-2024

Verloopstaat Marktwaarde 2023 - 2024 Portefeuille (x € 1.000)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2023	458.103	10.805	468.908
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-2.229	-	-2.229
Wijziging waarderingsmodel	145	-	145
Nieuwbouw	4.782	-	4.782
Subtotaal voorraadmutaties	2.698	-	2.698
Mutatie mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	12	-	12
Vastgoedtype	9	-	9
Contractuur	8.518	185	8.703
Leegstand	794	53	847
Maximale huur	522	-	522
Mutatiegraad doorexploiteren	3.716	-	3.716
WOZ-waarde	22.686	20	22.706
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-91	-27	-117
Complexdefinitie en verkooprestricties	-1.411	-	-1.411
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	34.755	231	34.986
Methodische wijzigingen			
Toevoeging middenhuur	27	-	27
Overdrachtskosten	2.389	11	2.400
Subtotaal methodische wijzigingen	2.416	11	2.427
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Validatie markthuur	-1.187	-	-1.187
Validatie disconteringsvoet	-23.670	-154	-23.824
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-24.857	-154	-25.011
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	1.326	-37	1.290
Sociale en vrije sector huurgrens	-6	-	-6
Reguliere huurstijging	-1.126	26	-1.100
Markthuur	1.546	143	1.688
Historische leegwaardestijging	39.330	190	39.521
Splitsingskosten	-85	-2	-87
Verkoopkosten	-	-1	-1
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.809	-42	-1.851
Beheerkosten	-1.008	-5	-1.012
Belastingen en verzekeringen	582	-2	579
Disconteringsvoet	-8.700	33	-8.667
Exit yield	-	24	24
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	30.051	327	30.377
Totaal mutaties	45.062	415	45.477
Marktwaarde 2024	503.165	11.220	514.385

Toelichting marktwaarde

Woonvizier heeft voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek 'Modelmatig waarderen' gehanteerd (basisversie). Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Voor het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en de intramurale woongelegenheden is de full-versie toegepast. 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.

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.

12.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de nieuwe methodiek zoals opgenomen in het handboek en bedraagt per 31 december 2024 286 miljoen euro (2023: 208 miljoen euro). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2024	503.165	11.220	514.385
Beschikbaarheid (Scenario + 60 jaar)	-130.730	-606	-131.335
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	39.277	201	39.478
Betaalbaarheid (huren)	-125.941	-224	-126.165
Kwaliteit (onderhoud)	-86.990	-841	-87.831
Beheer (beheerkosten)	-8.885	-3	-8.888
Disconteringsvoet	86.100	352	86.452
Totaal afslagen	-227.170	-1.120	-228.289
Beleidswaarde per 31-12-2024	275.996	10.100	286.096

Toelichting nieuwe beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het handboek 'Modelmatig waarderen' gehanteerd.

Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde stijging van de disconteringsvoet met 0,5 procent leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa 25,7 miljoen euro (daling).

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (* €1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -25.730	lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 30.151	hoger
Markthuur	10% hoger	€ 2.295	hoger
Markthuur	10% lager	€ -2.290	lager
Leegwaarde	10% hoger	€ 204	hoger
Leegwaarde	10% lager	€ -200	lager
Exit Yield	0,5% hoger	€ -902	hoger
Exit Yield	0,5% lager	€ 1.038	lager
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -10.907	lager
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 lager	€ 10.907	hoger
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -10.907	lager
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 lager	€ 10.907	hoger

12.2.3 WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt 729,8 miljoen euro. De WOZ 2022 bedroeg 672,1 miljoen euro.

12.2.4 Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd, te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

De woningen aan de Groningenlaan 1 tot en met 29, Groningenlaan 31 tot en met 39 (oneven) en Frieslandlandlaan 1 tot en met 15, 16 en 18 zijn hypothecair bezwaard, in totaal 51 woningen.

12.2.5 Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Onderstaande risico's voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd.

(alle bedragen x € 1.000):

Soort	Dekking	Verzekerde som
Kantoorpand	Brand (getaxeerd)	5.004
Inventaris kantoor/magazijn	Brand (getaxeerd)	730
Computer	Brand (getaxeerd)	233
Aansprakelijkheidsverzekering	Per aanspraak	5.000
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Materiele schade	2.500
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Letselschade	6.100
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Commissarissen	Uitgebreide verzekering	2.500

12.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Ultimo 2024 is er één woning verkocht met Slimmer Kopen (2023: 0).

12.2.7 DAEB en Niet- DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin circa 200 woningen bestemd zijn voor verkoop. In 2024 zijn er twaalf sociale huurwoningen verkocht en gepasseerd bij de notaris. De verwachting is dat we elk jaar gemiddeld tien woningen verkopen.

12.2.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

Specificatie MVA io

	31-12-2024	31-12-2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Koning Gustav Adolfstraat	-167	-
Hofstedestraat (MA)	25	25
Voorstraat Made-Oost (MA)	438	220
Markstraat (TH)	-	1.915
Tuinbouwweg Made (MA)	-	1
Kantoor Middelmeede (MA)	-	1.492
Woonwagens Wagenberg	2	-
Ontwikkelsbudget	153	353
	451	4.006

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor een bedrag van € 463k aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen wordt in de jaarrekening naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders, aangegane verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

12.3 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen

(alle bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2024	Aan- en verkopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2024	Saldering rekening-courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2024
Woonvizier Energie BV	178	-	13	191	-	191
	178	-	13	191	-	191
	Boekwaarde 1-1-2023	Aan- en verkopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2023	Saldering rekening-courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2023
Woonvizier Energie BV	144	-	35	178	-	178
	144	-	35	178	-	178

Latente belastingvordering

	31-12-2024 (x € 1.000)	31-12-2023 (x € 1.000)
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	301	318
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie DAEB	262	289
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	-	-
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijving kantoorpand.	-	-
Boekwaarde per 31 december	564	606

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31-12-2024	Jaarrek. (x€1.000)	Fiscaal (x€1.000)	Verschil (x€1.000)	Nominaal (x€1.000)	Contant (x€1.000)
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.549	1.549	400	301
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB	-	1.178	1.178	304	262
					564

31-12-2023	Jaarrek. (x€1.000)	Fiscaal (x€1.000)	Verschil (x€1.000)	Nominaal (x€1.000)	Contant (x€1.000)
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.549	1.549	424	318
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB	-	1.302	1.178	336	289
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel Niet-DAEB	-	-	-	-	-
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-	-
					606

Leningen u/g

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	354	344
aflossing	-	-
Rente	3	2
Creditrente	10	8
Kosten	-	-
Stand per 31 december	367	354

De lening u/g betreft de starterslening. Met de starterslening wordt, via SVN, in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgesloten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2024 nog voor 3 woningen/kopers een vordering (2023: 3).

12.4 Voorraden

Per 31-12-2024 en 31-12-2023 heeft Woonvizier geen voorraden.

12.5 Onderhanden projecten

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Onderhanden werk		
Stand per 1 januari	3.501	3.500
Geactiveerde kosten	-	1
Geactiveerde opbrengsten	-171	-
Resultaat boekjaar	-	-
Overboeking	-	1
Stand per 31 december	3.330	3.501

De specificatie is als volgt:

	31-12-2024 (x € 1.000)	31-12-2023 (x € 1.000)
Lage Zwaluwe West deelplan II (Vlashoek)	-	-
Lage Zwaluwe West deelplan III	3.330	3.501
	3.330	3.501

12.6 Vorderingen

	31-12-2024 (x € 1.000)	31-12-2023 (x € 1.000)
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	135	157
Vertrokken huurders	64	80
Overige debiteuren	35	27
	<u>234</u>	<u>264</u>
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	-85	-81
Saldo (huur)debiteuren	149	183

	31-12-2024	31-12-2023
Overige vorderingen		
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2022	606	606
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2022	-197	-197
Vennootschapsbelasting, ontvangen vpb 2022	-409	-
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2023	904	904
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2023	-	-
Verliesverrekening 2023 over 2022	156	130
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2024	772	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2024	-962	-
Overige vorderingen	213	271
	<u>1.083</u>	<u>1.714</u>

Voorziening dubieuze vorderingen

De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is de verwachting dat een deel van de vordering niet zal worden voldaan. Er is derhalve een voorziening gevormd.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen

(alle bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2024	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2024	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2024
Woonvizier Energie BV	405	-	405	-	405
	<u>405</u>	<u>-</u>	<u>405</u>	<u>-</u>	<u>405</u>

	Boekwaarde 1-1-2023	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2023	Saldering rekening- courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2023
Woonvizier Energie BV	405	-	405	-	405
	<u>405</u>	<u>-</u>	<u>405</u>	<u>-</u>	<u>405</u>

12.7 Liquide middelen

	31-12-2024 (x € 1.000)	31-12-2023 (x € 1.000)
Kas	-	-
Rabobank	3.049	2.149
	3.049	2.149

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

12.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen voor resultaatbestemming is als volgt samengesteld:

	31-12-2024 (x € 1.000)	31-12-2023 (x € 1.000)
Herwaarderingsreserve	272.713	281.681
Overige reserves	78.560	76.083
Resultaat boekjaar	41.185	-6.491
	392.458	351.273

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad. positief € 41.185.181 als volgt te bestemmen:

- het volledige bedrag ad. positief € 41.185.181 in te brengen op de herwaarderingsreserve en overige reserve;
- de resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Herwaarderingsreserve		
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	272.713	281.681
Realisatie door verkoop	-1.634	-1.912
Realisatie door sloop	-	-
Realisatie door overig	-	-49
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	40.959	-7.007
Totaal van de mutaties	39.325	-8.968
Bruto/netto herwaardering	312.038	272.713
Effect belastingdruk op herwaardering	-	-
Stand per 31 december	312.038	272.713

De herwaarderingsreserve betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de aanschafwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag.

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Overige reserves		
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	78.560	76.084
Resultaat boekjaar	41.185	-6.491
Mutatie herwaarderingsreserve	-39.325	8.968
Stand 31 december	80.420	78.560

12.9 Voorziening onrendabele investering

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	4.995	6.648
Dotatie voorziening	3.871	6.163
Saldo per 31 december	8.866	12.811
Saldering projecten in ontwikkeling	604	7.816
Stand per 31 december	8.262	4.995

12.10 Leningen kredietinstellingen

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	118.439	112.733
Bij: verstrekkingen	16.000	19.000
Bij: agio op nieuwe leningen	-	-
Af: aflossingen	12.870	13.264
Af: vrijval agio leningen	31	31
Stand per 31 december	121.538	118.438
Af: aflossingsverplichting komend jaar	2.477	8.901
Saldo per 31 december	119.061	109.537

Marktwaaarde leningen

De marktwaaarde van de leningenportefeuille (geborgde) leningen per 31-12-2024 zoals bepaald door het WSW bedraagt 144,1 miljoen euro.

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,00 procent (2023: 3,02 procent). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de lening portefeuille bedraagt 14,1.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van 127,0 miljoen euro (borgingsplafond). De geborgde schuldrest bedraagt per ultimo 2024 123,2 miljoen euro. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van WSW.

Aflossingsverplichtingen

De aflossingsverplichting voor het komend jaar bedraagt 2,5 miljoen euro. Deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt 8,6 miljoen euro.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 13 (Financiële Instrumenten).

12.11 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	3.716	3.790
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-203	-
Opwaarderingen	346	-74
Totaal mutaties	143	-74
Stand per 31 december	3.859	3.716

De verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) betreft de terugkooprecht van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkooprecht wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De terugkooprecht heeft ultimo 2024 betrekking op 16 nieuwbouw koopwoningen (2023:17).

12.12 Kortlopende schulden

	31-12-2024 (x € 1.000)	31-12-2023 (x € 1.000)
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopende aflossingsverplichting	2.477	8.901

Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.329	3.219

	31-12-2024 (x € 1.000)	31-12-2023 (x € 1.000)
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	3	54
Omzetbelasting	861	1.025
	864	1.079

Overige schulden

Te verrekenen servicekosten huurders	130	88
Transitorisch onderhoud	231	206
Transitorisch kosten	6	61
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	293	1.186
Afekening Sovak	-	-
Diversen	6	7
	666	1.548

Overlopende passiva

Niet vervallen rente	1.624	1.532
Vooruit ontvangen huur	109	81
Reservering verlofgoed	80	59
	1.813	1.672

13 Financiële instrumenten en risicobeheersing

13.1.1 Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van Woonvizier, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Woonvizier of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van Woonvizier is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woonvizier zijn het valutarisico, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

13.1.2 Kredietrisico

Woonvizier handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft Woonvizier richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt Woonvizier voortdurend haar vorderingen en hanteert de groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de groep minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Binnen Woonvizier zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

13.1.3 Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting op de renteswaps.

Voor een toelichting van de gecommiteerde kredietfaciliteit en bijbehorende convenant wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

13.1.4 Valutarisico

Woonvizier loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

13.1.5 Renterisico

Woonvizier loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonvizier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

13.1.6 Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonvizier loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

Renteklasse				
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	Totaal
1 – 5 jaar	10.251	1.050	1.144	12.445
6 – 10 jaar	18.000	10.800	-	28.800
11 – 15 jaar	5.000	18.480	-	23.480
16 – 20 jaar	5.488	1.000	2.000	8.488
> 20 jaar	13.000	5.500	32.561	51.061
Totaal	51.739	36.830	35.705	124.274

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,00 procent.

13.1.7 Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de Jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2025	696	1.750	-
2026	646	-	1.000
2027	658		421
2028	571	3.042	-
2029	230	1.000	-

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening toegelicht:

- De rente van 1 variabele rentende leningen (1x 5,0 miljoen euro nominaal) (roll-over lening) is gebaseerd op één-weeks Euribor en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 18 basispunten.
- Gecombineerd met de transitorische rentelast over de leningenportefeuille ad 1,6 miljoen euro bedraagt de effectieve rentevoet 3,00 procent (2021: 3,10 procent)
- Basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening en de kredietopslag dient periodiek opnieuw te worden vastgelegd. Woonvizier heeft twee basisrenteleningen in haar lening portefeuille. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt 14 en 27 basispunten.
- De nominale hoofdsom van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2024 124,3 miljoen euro (2023: 117,1 miljoen euro).
- De reële (markt)waarde van de lening portefeuille ultimo 2024 bedraagt 145,2 miljoen euro (2023: 133,5 miljoen euro).

13.1.8 Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

13.1.9 Reële waarde

De marktwaarde van de leningen hebben we reeds nader toegelicht. De reële waarde van de overige financiële instrumenten wijken niet materieel af van de boekwaarde.

14 Niet in de balans opgenomen regelingen

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

14.1.1 Aangegane verplichtingen nieuwbouw en verduurzaming

Het restant van de aangegane verplichtingen uit overeenkomsten ten behoeve van nieuwbouwprojecten en verduurzaming per 31 december 2024 bedraagt 17,8 miljoen euro (2023: 4,1 miljoen euro).

14.1.2 Bankkrediet Woonvizier

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2024 0,5 miljoen euro (2023: 0,5 miljoen euro). Hiervoor is als zekerheid een negatieve pledge afgegeven.

14.1.3 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Woonvizier Energie BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

14.1.4 Volmacht WSW

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

14.1.5 Obligo WSW

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo. Het jaarlijks obligo vormt het eerste middel voor WSW om het risicovermogen aan te vullen. Het jaarlijks obligo is een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. De jaarlijkse obligoheffing is maximaal 0,34 procent. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297 procent (35.883 euro) (2023: 0,1383 procent).

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening. Het gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6 procent van de restschuld van de door Woonvizier opgenomen, door het WSW geborgde leningen. De maximale gecommiteerde obligoverplichting is hierdoor in 2024 ad €3.1 mln. (2023: € 2.8 mln.) In 2024 is geen beroep gedaan op het gecommiteerde obligo.

14.1.6 Terugkoopverplichtingen

De terugkooprecht uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

15 Toelichting op de winst- en verliesrekening

15.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Woningen en woongebouwen DAEB	20.850	20.248
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	109	105
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	26	35
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	736	711
	<u>21.721</u>	<u>21.099</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-138	-145
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-53	-64
	<u>-191</u>	<u>-209</u>
	<u>21.530</u>	<u>20.890</u>

De gemiddelde huurverhoging 2024 bedroeg 4,09% (2023: 1,73%).

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Gemeente Moerdijk	1.148	1.112
Gemeente Drimmelen	20.573	19.987
Totaal	<u>21.721</u>	<u>21.099</u>

15.2 Opbrengsten en servicecontracten

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Leveringen en diensten	940	901
Service-abonnement	121	107
Energie exploitatie	-	-
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-32	-22
	<u>1.029</u>	<u>986</u>
Te verrekenen met huurders	-115	-80
	<u>915</u>	<u>906</u>

15.3 Lasten servicecontracten

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Leveringen en diensten	707	735
Service-abonnement	110	109
Vergoeding doorbelastingen	-	-
Exploitatielasten sporthal	-	-
Energie-exploitatie	-	-
	818	843

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde kosten c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaand jaar.

15.4 Lasten verhuur en beheeractiviteit

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Toegerekende organisatiekosten	1.672	1.694

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Lonen en salarissen		
Salarissen	1.583	1.415
Sociale lasten	252	213
Pensioenlasten	187	187
	2.022	1.815

In 2024 waren er gemiddeld 26 medewerkers in dienst met een gemiddeld aantal van 21,4 FTE (2023: 24 medewerkers en 21,5 FTE). Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel:

Lonen en salarissen	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal FTE
Directie	1	1,0
Bedrijfsvoering	5	3,9
Wonen en vastgoed	16	13,3
Staf	4	3,1
Totaal	26	21,4

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/etcetera.

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Toerekening organisatiekosten:		
Lonen en salarissen	2.022	1.815
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-	-
Overige personeelskosten	431	467
Huisvestingskosten	117	237
Algemene kosten (*2)	947	936
Toe te rekenen organisatiekosten	3.517	3.454

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.671	1.694
• Lasten onderhoudsactiviteiten	1.215	1.236
• Overige directe lasten exploitatie bezit	31	34
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	31	34
• Leefbaarheid	257	154
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	19	20
• Overige organisatiekosten	293	282
Totaal toegerekende organisatiekosten	3.517	3.453

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	47,52%	49,02%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	34,54%	35,77%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	0,90%	1,00%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,89%	0,98%
• Leefbaarheid	7,29%	4,47%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,53%	0,58%
• Overige organisatiekosten	8,32%	8,18%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
*2 Algemene kosten		
Bewonersblad	10	11
Huurdersvereniging	18	16
Contributies en abonnementen	36	31
Accountantskosten	83	75
Advieskosten	150	227
Automatiseringskosten	458	379
Afschrijvingkosten inventaris en vervoermiddelen	77	62
Kantoorkosten	42	73
Bankkosten en verzekeringen	29	26
Autokosten	15	14
Overige algemene kosten	30	20
Totaal algemene kosten	947	935

15.5 Lasten onderhoud

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Kosten planmatig onderhoud	5.946	6.938
Kosten niet planmatig onderhoud	3.416	3.877
Toegerekende organisatiekosten	1.215	1.236
	10.577	12.051

15.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Verhuurderheffing	-	-
Verhuurderbijdrage	12	10
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	882	846
Verzekeringen	133	140
Overige directe lasten	22	223
Toegerekende organisatiekosten	32	34
	1.081	1.253

15.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	369	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-171	-
Toegerekende organisatiekosten	-19	-20
Boekwaarde verkochte woningen	-	-
	179	-20

15.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	3.686	3.815
Verkoopkosten	-156	-176
Toegerekende organisatiekosten	-31	-34
Boekwaarde verkochte woningen	-2.229	-2.818
	1.269	786

Bovenstaande verkopen betreft de categorie *verkoop sociaal vastgoed in exploitatie*.

15.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-5.756	-8.848
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	-
Afwaardering overige projecten	-	273
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	65	-
	-5.691	-8.575

15.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	42.015	-725
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	415	-324
Niet gerealiseerde waardeveranderingen overige activa in exploitatie	-	-
	42.430	-1.048
Opwaardering marktwaarde v.j.	-	-
Vrijval effect herwaardering	-	-
	42.430	-1.048

15.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	-346	-71
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	334	75
	-12	3

15.12 Opbrengsten overige activiteiten

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	32	31
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	11	10
Overige opbrengsten	16	31
	59	72

15.13 Overige organisatiekosten

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Bestuurskosten (Raad van Commissarissen)	92	92
Obligoheffing	36	151
Bijdrage heffing AW	16	15
Toegerekende organisatiekosten	293	282
	437	541

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar 2024 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(alle bedragen x € 1.000)

	Q concepts	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	77	77
Andere controle opdrachten	5	5
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controleren diensten	-	-
	83	83

15.14 Kosten leefbaarheid

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Sociale leefbaarheid	90	77
Fysieke leefbaarheid	45	29
Toegerekende organisatiekosten	257	154
	392	260

15.15 Financiële baten en lasten

	2024 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)
Rentebaten en rentelasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-17	-10
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.610	3.443
Saldo financiële baten en lasten	3.593	3.433

15.16 Belastingen

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening
(x € 1.000)

		42.110
Bij:		
Onderhoudslasten	-855	
Activering rente-, loon- en algemene kosten op projecten	-	
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	5.691	
Overige bedrijfslasten	57	
Resultaat deelnemingen	22	
Fiscale mutatie afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	-	
		4.915
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	230	
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-426	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-58	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-42.418	
		-42.672
Fiscale winst		4.353
niet-afrekbaar deel gemengde kosten	6	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-9	
aanwending herinvesteringsreserve	-1.621	
niet-afrekbare rente (ATAD)	2.309	
		685
Belastbare winst		5.038
Verliesverrekening		-1.255
Belastbare bedrag		3.783
Verschuldigde vennootschapsbelasting		962

Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Acute belastingen boekjaar	962	-
Teruggaaf vpb 2021	-	2
Teruggaaf vpb 2022	-41	-48
Verliesverrekening 2023 over 2022	-26	-130
Mutatie latente belastingen	42	-359
	937	-535

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19,0 procent tot de eerste schijf grens ad. 200.000 euro, alle belastbare winst daarboven wordt belast tegen 25,8 procent (2023: 25,8 procent). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,23 procent (2023: 8,50 procent).

De lagere effectieve belastingdruk ad. positief 2,23 procent wordt voornamelijk veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeveranderingen en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest, de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties en de generieke renteaftrekbeperking (ATAD).

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonvizier een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2024 en 2023 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- de waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- het vormen van een herwaarderingsreserve;
- de afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.

Woonvizier volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Woonvizier heeft met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (VSO2) gesloten. Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd.

15.17 Resultaat deelnemingen

	2024	2023
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Resultaat deelnemingen	13	35

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

16 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonvizier onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonvizier bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel') met name uit verhuur bedrijf onroerend goed, verkoop VOV-woningen, verhuur negen dure reguliere woningen, resultaat deelneming en resultaat op onderhanden projecten.

16.1 Balans DAEB-tak per 31 december 2024 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.883	250
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	503.165	458.103
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	451	4.007
	503.616	462.110
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	563	606
Leningen u/g	231	221
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	17.358	21.127
	18.152	21.954
Som der vaste activa	524.651	484.314
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	-	-
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	143	182
Overige vorderingen	1.075	1.704
	1.218	1.886
Liquide middelen	2.949	2.065
Som der vlottende activa	4.167	3.951
Totaal	528.818	488.265

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	272.713	281.681
Overige reserves	78.560	76.083
Resultaat boekjaar	41.185	-6.491
	392.458	351.273
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	8.262	4.995
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	119.061	109.538
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.477	8.901
Schulden aan leveranciers	1.277	3.093
Belastingen en premies sociale verzekering	830	1.037
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.213	6.494
Overige schulden	433	1.267
Overlopende passiva	1.805	1.667
	9.037	22.459
Totaal	528.818	488.265

16.2 Winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2024

(alle bedragen x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	20.719	20.105
Opbrengsten servicecontracten	819	806
Lasten servicecontracten	-729	-722
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.606	-1.628
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.435	-11.746
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.054	-1.229
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.714	5.587
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.530	3.638
Toegerekende organisatiekosten	-30	-33
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.229	-2.818
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.271	788
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.756	-8.575
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	42.015	-725
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.259	-9.300
Opbrengst overige activiteiten	59	64
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	59	64
Overige organisatiekosten	-422	-527
Leefbaarheid	-392	-260
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	45	108
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.641	-3.440
Saldo financiële baten en lasten	-3.596	-3.333
Resultaat voor belastingen	40.892	-6.980
Belastingen	-938	535
Resultaat deelnemingen	1.231	-46
Resultaat na belastingen	41.185	-6.491

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2024

(alle bedragen x € 1.000)	2024		2023	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	20.703		20.048	
Vergoedingen	818		885	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	97		20	
Ontvangen interest	-		100	
Saldo ingaande kasstromen		21.618		21.053
Erfpacht	-		-	
Betalingen aan werknemers	2.063		1.832	
Onderhoudsuitgaven	8.822		10.641	
Overige bedrijfsuitgaven	3.101		3.118	
Betaalde interest	3.639		3.314	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	52		183	
Verhuurderbijdrage	12		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	60		58	
Vennootschapsbelasting	322		609	
Saldo uitgaande kasstromen		18.073		19.755
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.545		1.298
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.686		3.678	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-1		-49	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen		3.685		3.629
Nieuwbouw huur	5.832		2.559	
Verbeteruitgaven	3.111		6.259	
Aankoop	-		-	
Nieuwbouw verkoop	-		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven	-		-	
Investeringen overig	1.336		98	
Verwerving van vastgoedbeleggingen		10.279		8.916
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		-6.594		-5.285

	2024	2023
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	5.000	2.456
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	5.000	2.456
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.594	-2.831
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	16.000	20.000
Ontvangst aflossing Interne lening	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	16.000	20.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	12.627	13.899
Aflossing ongeborgde leningen	243	-
	12.870	13.899
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.130	6.101
Toename (afname) van geldmiddelen	5.082	4.568
Wijzigingen aflossing leningen	-4.198	-2.728
Mutatie geldmiddelen	884	1.840
Liquide middelen per 1 januari	2.065	225
Liquide middelen per 31 december	2.949	2.065
Mutatie geldmiddelen	884	1.840

16.4 Balans niet-DAEB tak per 31 december 2024 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	116	10
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.220	10.805
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.815	3.676
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	<u>15.035</u>	<u>14.481</u>
Financiële vaste activa		
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	191	178
Latente belastingvorderingen	-	-
Leningen u/g	136	133
	<u>327</u>	<u>311</u>
Som der vaste activa	15.478	14.802
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Onderhanden projecten	3.330	3.501
Vorderingen		
Huurdebiteuren	6	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen waarin wordt deelgenomen	405	405
Overige vorderingen	8	10
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.213	6.494
	<u>2.632</u>	<u>6.909</u>
Liquide middelen	100	84
Som der vlottende activa	6.062	10.494
Totaal	<u>21.540</u>	<u>25.297</u>

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	3.747	4.080
Overige reserves	12.380	17.093
Resultaat boekjaar	1.231	-46
	17.358	21.127
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	3.858	3.716
	3.858	3.716
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	52	125
Belastingen en premies sociale verzekering	34	42
Overige schulden	231	282
Overlopende passiva	7	5
	324	454
Totaal	21.540	25.297

16.5 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2024

(alle bedragen x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	811	786
Opbrengsten servicecontracten	96	100
Lasten servicecontracten	-88	-121
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-65	-66
Lasten onderhoudsactiviteiten	-142	-305
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28	-25
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	584	369
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	369	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-171	-
Toegerekende organisatiekosten	-19	-20
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	179	-20
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1	-1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	415	-324
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12	3
Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	468	-321
Opbrengst overige activiteiten	-	8
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	-	8
Overige organisatiekosten	-15	-15
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-103
Saldo financiële baten en lasten	3	-101
Resultaat voor belastingen	1.218	-81
Belastingen	-	-
Resultaat deelnemingen	13	35
Resultaat na belastingen	1.231	-46

16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2024

(alle bedragen x € 1.000)	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	810	813
Vergoedingen	96	36
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	4	1
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	910	850
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	83	74
Onderhoudsuitgaven	90	258
Overige bedrijfsuitgaven	169	182
Betaalde interest	-	3
Betaalde interest Interne lening	-	100
Verhuurderbijdrage	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	342	617
Kasstroom uit operationele activiteiten	568	233
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	57	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	276	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	333	-
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	64
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investeringen overig	82	4
Verwerving van vastgoedbeleggingen	82	68
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	251	-68

	2024	2023
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	251	-67
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	-	-
Uitgaand		
Betaald dividend	5.000	-
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	-	2.456
Aflossing ongeborgde leningen	-	365
	5.000	2.821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.000	-2.821
Toename (afname) van geldmiddelen	-4.180	-2.654
Wijzigingen aflossing leningen	4.196	2.728
Mutatie geldmiddelen	16	74
Liquide middelen per 1 januari	84	10
Liquide middelen per 31 december	100	84
Mutatie geldmiddelen	16	74

17 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonvizier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonvizier. Het voor Woonvizier toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2024 bedraagt 170.000 euro.

De directeur-bestuurder bevindt zich volledig in de overgangsregeling, er zijn derhalve geen te vorderen posities. Voor een nadere toelichting van de Wet Normering Topinkomens verwijzen we naar de paragraaf van de RvC.

Het aantal Verhuureenheden (Vhe) van Woonvizier per 31-12-2024 was 2.991 Vhe's. Het inwonertal van de gemeente Drimmelen bedraagt per 31-12-2024: 28.294 inwoners. Indeling bezoldiging conform WNT-staffel:

Inwoners: 24.001 – 40.000 Vhe's: 2991	2024 (Woonvizier)
0 - 2.500	A tot en met D
2.501 - 5.000	E (van toepassing)
5.001 – 10.000	F
Maximale bezoldiging 2024	E = € 170.000

17.1 Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 147.222
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.532
Subtotaal	€ 169.754
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 169.754
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 140.964
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.040
Subtotaal	€ 162.004
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 163.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 162.004
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

bedragen x € 1	R.P.C. de Frankrijker	M.W. van Wieren	H.A.P.J.M. Bool	D.J. Han	H.J.A. van Hezik	A.M.P. Kloet
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01 – 31/12]	[01/02 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 01/02]
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 20.424	€ 12.484	€ 13.624	€ 13.624	€ 13.624	€ 855
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 25.500	€ 15.603	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 1.444
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 20.424	€ 12.484	€ 13.624	€ 13.624	€ 13.624	€ 855
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

bedragen x € 1	R.P.C. de Frankrijker	A.M.P. Kloet	H.A.P.J.M. Bool	D.J. Han	H.J.A. van Hezik
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 19.574	€ 13.050	€ 13.054	€ 13.054	€ 13.054
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.450	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 19.574	€ 13.050	€ 13.054	€ 13.054	€ 13.054
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

18 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Woonvizier

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van woningstichting Woonvizier te Made gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting Woonvizier 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 woningstichting Woonvizier 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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

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

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "fraude risicoanalyse" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of dat deze frauderisico's reeds in lijn liggen met onze analyse zoals hieronder opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2029.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2029, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat woningstichting Woonvizier een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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 accountants-protocol 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 materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 17 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA

20 Kengetallen

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden					
Ultimo boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
Vooroorlogs	5	5	5	5	5
Naoorlogs	2.886	2.868	2.870	2.797	2.791
Garages	73	73	73	73	73
Kantoor Zeggelaan	1	1	1	1	1
Gezondheidscentrum	14	14	14	14	14
Kinderdagverblijf	2	2	2	2	2
Verhuur gedeelte kantoorruimte Middelmeede 38	-	-	1	1	1
Bedrijfsruimten/winkels	7	7	7	7	6
Sporthal	-	-	4	4	4
Ontmoetingscentrum	2	2	2	2	2
Artsenpraktijk	-	-	-	-	-
Wachtkamer Nieuwstraat 1	1	1	1	1	1
	2.991	2.973	2.980	2.907	2.900
In het boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
Verwerving WSG	-	-	-	-	-
Verkocht	-12	-16	-7	-8	-11
Gesloopt	-	-	-	-	-
Splitsing	-	-	-	-	-
In exploitatie genomen	30	10	80	14	16
Overig		-1	0	1	-
	18	-7	73	7	5
Ultimo boekjaar:					
Woningen in aanbouw	27	30	10	50	14
	2024	2023	2022	2021	2020
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)					
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Staf	3,1	3,1	2,1	2,0	-
Controller	-	-	-	-	-
Strategie en beleid	-	-	-	-	1,0
Bedrijfsvoering	4,4	4,6	5,6	5,7	4,0
Wonen en Vastgoed	14,4	14,2	12,6	11,9	10,1
Wonen	-	-	-	-	-
	22,9	22,9	21,3	20,6	16,1

21 Financiële ratio's

Ratio's	Norm	2024	2023	2022	2021	2020
TI (Enkelvoudig)						
ICR	> 1,4	2,1	1,4	1,9	2,2	1,8
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 70,0	41,6%	52,7%	41,8%	51,4%	56,7%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 30,0	54,3%	40,1%	50,0%	45,1%	44,7%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	28,2%	28,6%	24,0%	21,7%	24,5%
Daeb						
ICR	> 1,4	2,0	1,4	1,8	2,0	1,6
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 70,0	43,1%	55,4%	43,5%	55,7%	59,6%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 30,0	54,8%	39,8%	54,2%	44,5%	44,3%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	28,9%	29,2%	24,5%	22,7%	24,9%
Niet-Daeb						
ICR	> 1,8	10,0	3,3	4,4	5,8	3,6
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 70,0	0,0%	0,0%	25,7%	33,1%	43,6%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 30,0	79,5%	83,1%	74,6%	73,8%	71,5%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	0,0%	0,0%	25,1%	30,9%	39,8%