Jaarverslag

woonwaarts

2024

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord 3
Leeswijzer 5

1. Thuis bij Woonwaarts 6
Bestuursverslag

1.1 Impressie van 2024 7
1.2 Onze organisatie 11
1.3 Duurzaamheid 20
1.4 Risicomanagement 25
1.5 Waarde en kengetallen 33
1.6 Onze samenwerkingen 38

2. Thuis in de buurt 44
Volkshuisvestelijk verslag

2.1 Onze bewoners 45
2.2 Onze woningen 53
2.3 Ons werk (in uitvoering) 61
2.4 Onze wijken 70
Bijlage: ESG rapportage 76

3. Een solide basis 79
Verslag Raad van Commissarissen

3.1 Speerpunten in 2024 80
3.2 Samenstelling van de raad 80
3.3 Taken en bevoegdheden 83
3.4 Verbonden ondernemingen 84
3.5 Vergaderingen en besluiten 84
3.6 Rol als toezichthouder 85
3.7 Rol als werkgever 87
3.8 Functioneren van de raad 88
3.9 Contacten en samenwerking 89
3.10 Integriteit 89
3.11 Het bestuur 90
3.12 Persoonlijk woord van de voorzitter 91

4. Jaarrekening 92

woonwaarts

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.



« De mooie resultaten in 2024 behaalden we dankzij de inzet en creativiteit van onze medewerkers, bewoners en partners. »

ANTOINE PEKEL
Directeur-bestuurder Woonwaarts

Hoe hebben we in 2024 samen met bewoners, gemeenten en partners gewerkt aan prettig en betaalbaar wonen? In dit jaarverslag nemen we je daar graag in mee. Als Woonwaarts zijn we actief in Beuningen, Druten en Nijmegen. Elke dag zetten we ons in voor buurten en wijken waar bewoners zich thuis voelen.

2024 was een jaar waarin veranderingen in de politiek, maatschappij en economie goed merkbaar waren. Onze bewoners voelden dat, maar ook onze organisatie en de samenleving als geheel. De druk op woningcorporaties bleef hoog. Regels, beperkte financiële middelen en knelpunten in de energievoorziening maakten ons werk ingewikkeld. Toch lukte het ons om koers te houden en onze doelen te halen.

De gemeenten in ons werkgebied zetten zich in om minstens 30% sociale huur te realiseren. Waar we eerst nog moesten zoeken naar bouwlocaties, kwamen er in het afgelopen jaar meer plekken om te bouwen. Ook rondden we al onze geplande nieuwbouw af: een bijzondere mijlpaal. In Nijmegen en Druten zetten we stappen op weg naar de aanleg van warmtenetten. Door de fusie met Huis en Hof in Nijmegen-Oost behielden we 31 sociale huurwoningen voor de stad. En we begonnen met de herstructurering van Neerbosch-Oost, waarbij we nauw optrekken met bewoners.

Herkenbaar en nabij: daar staan we voor. Ook binnen onze organisatie. Het afgelopen jaar zorgde het toevoegen van teamleiders ervoor dat er meer ruimte en aandacht kwam voor de medewerkers. Ruimte en aandacht die zij op hun beurt weer meenamen in hun werk en contacten met onze bewoners.

Een van de belangrijkste thema's in 2024 was de opvang en huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verblijfsvergunning.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(meer) verenigingsvergunning.
KPMG Accountants N.V.

Samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties zochten én zoeken we naar vernieuwende oplossingen om deze mensen een veilige plek te geven. Tegelijk houden we oog voor reguliere woningzoekenden, zodat er balans en draagvlak blijft in de wijken.

Andere thema's waar we mee te maken kregen, waren de hoge inflatie en stijgende energiekosten. Die maakten het voor veel huishoudens lastiger om rond te komen. Dit vraagt van ons om nog meer te investeren in energiezuinige woningen, bewoners beter te ondersteunen en kwetsbare bewoners extra te helpen.

Dit alles doen we niet alleen, maar sámen. De mooie resultaten in het afgelopen jaar waren nooit mogelijk geweest zonder de inzet van onze medewerkers, bewoners en partners. Hun flexibiliteit en creativiteit zijn de drijvende kracht achter onze organisatie. Met de persoonlijke verhalen in dit jaarverslag hopen we je hier een beeld van te geven.

Kijkend naar de toekomst, weten we dat de uitdagingen groot zijn. Maar met dezelfde vastberadenheid waarmee we 2024 zijn begonnen, blikken we vol vertrouwen vooruit. Door samen dezelfde kant op te gaan, komen we verder. We blijven bouwen aan fijne buurten waar iedereen een betaalbaar en duurzaam thuis kan vinden.

Antoine Pekel
Directeur-bestuurder Woonwaarts

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Hoe zag ons jaar 2024 eruit? Dat laten we je met dit jaarverslag zien in 4 delen.

Deel 1: Thuis bij Woonwaarts
Dit is het verslag van ons bestuur. Hierin vertellen we je over de belangrijkste mijlpalen van 2024. Je leest hoe we werken aan duurzame woningen, wie we zijn als organisatie en hoe we omgaan met risico's. Ook laten we zien met wie we samenwerken en welke resultaten we hebben behaald.

Deel 2: Thuis in de buurt
Dit is ons volkshuisvestelijk verslag. Hier lees je meer over onze bewoners, woningen, buurten en het werk dat we doen. Van onderhoud tot nieuwbouw en van leefbaarheid tot wijkontwikkeling.

In deel 1 en 2 delen bewoners, collega's en samenwerkingspartners hun verhalen. Over prettig wonen, samen werken aan wijken en goed onderhoud.

Deel 3: Een solide basis
Dit verslag is van de Raad van Commissarissen. Je leest hoe de raad in 2024 heeft gewerkt, wie de leden zijn en hoe zij toezicht houden. De voorzitter sluit af met een persoonlijk woord.

Deel 4: Jaarrekening
Hier vind je onze financiële verantwoording over 2024.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

1

Thuis bij Woonwaarts

Bestuursverslag 2024



KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00195915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

1.1 Impressie van 2024

Wat waren mijlpalen en markante momenten in 2024? We geven je een beeld van wat ons bezighield en waar we met trots op terugkijken.

Beperkte huurverhoging én huurverlaging

Ook in 2024 zorgden we ervoor dat de huren in de pas liepen met de inkomens van bewoners. We zien dat sommige bewoners moeite hebben om rond te komen. Net als in 2023 pasten we daarom op aanvraag een huurverlaging toe tot € 577,91 voor bewoners met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Ook maakten we gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging: bewoners met hogere inkomens kregen een hogere huurverhoging en bewoners met lagere inkomens een iets lagere.

Daarnaast verhoogden we de huren niet verder dan de streefhuur, waardoor de gemiddelde huurverhoging voor sociale huurwoningen 4,7% was. Bewoners van woningen met labels G t/m D kregen geen huurverhoging. Deze woningen krijgen zo snel mogelijk een groen label.

Nieuwe huurdersorganisatie voor Beuningen en Druten

In 2024 kwam er een nieuwe huurdersorganisatie voor onze bewoners in Beuningen en Druten. We zijn erg blij dat de huurdersvertegenwoordiging in deze gemeenten weer is geregeld. Daarmee kunnen de bewoners weer meepraten over hun belangen.

Gematigde huurverhoging én huurverlaging



Huurverlaging tot € 575,-
Voor inkomens ≤ 120% van het sociaal minimum

Inkomensafhankelijke huurverhoging
Hogere midden-inkomens: € 50
Hoge inkomens: € 100

Geen huurverhoging
Woningen met energielabel D t/m G

Overstap naar een nieuw ICT-systeem: Tobias 365

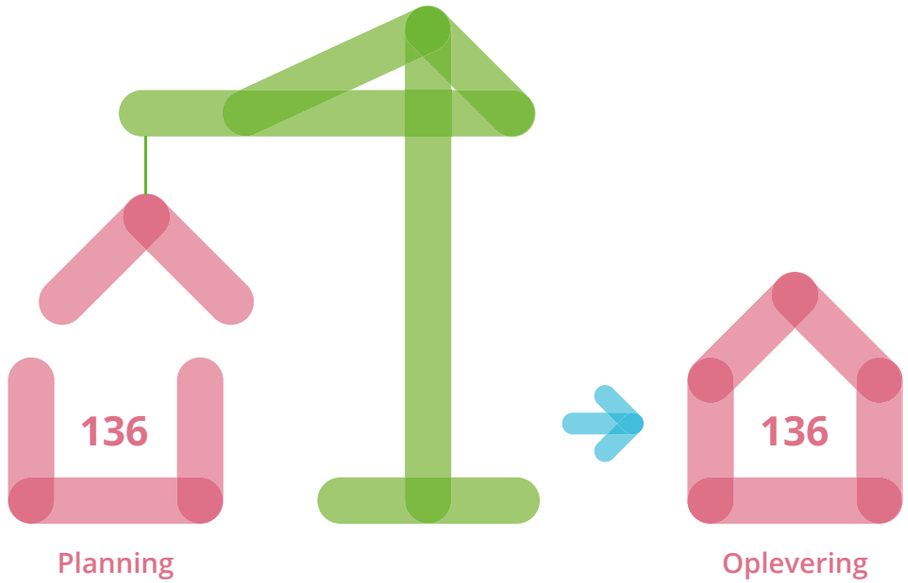
In 2024 stapten we over op een nieuw ICT-systeem, dat Tobias 365 heet. Dit was nodig omdat het oude systeem niet langer werd ondersteund. In het systeem staat alle informatie die we elke dag voor ons werk gebruiken, bijvoorbeeld over onze woningen en bewoners. We bereidden alles zorgvuldig voor en gingen in november over op het nieuwe systeem. Dankzij de inzet van onze medewerkers verliep dit soepel en hebben onze bewoners er weinig van gemerkt – onze dienstverlening bleef ongestoord doorgaan. We bedanken iedereen voor het harde werk en de vele uren!

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Honderd procent realisatie: 136 woningen erbij

Ondanks de drukte rond de overstap naar een nieuw ICT-systeem, slaagden we erin om alle geplande nieuwe woningen in 2024 te realiseren: 136 in totaal! Dit laat zien dat we op stoom zijn met het bouwen van de nodige woningen. De druk op de woningmarkt is hoog, en het is geweldig dat we in het afgelopen jaar zoveel mensen blij konden maken met een nieuwe woning.

100% Realisatiegraad in 2024



Behoud van woningen: samengaan met Huis en Hof

Naast het bouwen van nieuwe woningen zetten we ons ook in om bestaande woningen te behouden voor de volkshuisvesting. Eind 2024 gingen we samen met woningbouwvereniging Huis en Hof. Deze kleine vereniging beheerde 31 woningen in Nijmegen-Oost, maar kon deze niet langer duurzaam verhuren en onderhouden. Met de fusie namen we de woningen over. We bereiden nu het onderhoud voor. Ook hielpen we de bewoners bij het opzetten van een woongemeenschap, samen met expert in zelfbeheer Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). We kijken uit naar een mooie toekomst voor de bewoners van Huis en Hof binnen Woonwaarts.

Nieuw ondernemingsplan in voorbereiding

Ons ondernemingsplan Thuis in de Buurt liep van 2021 tot en met 2024. In de tweede helft van 2024 begonnen we met de voorbereiding voor een nieuw plan. Dit maken we in 2025. Onze strategische visie blijft grotendeels hetzelfde, maar de uitdagingen zijn veranderd. In 2025 zoeken we naar concrete oplossingen voor deze nieuwe vraagstukken.

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

Score Aedes Benchmark

	2024	2023	2022
Bedrijfslasten	A	A	A
Duurzaamheid	A	A	A
Huurdersoordeel	A	A	A

Opnieuw mooie score Aedes-benchmark

Een goede score in de Aedes-benchmark is een prestatie op zich, maar vier jaar op rij dezelfde hoge score is een prestatie om extra trots op te zijn! Net als in 2021, 2022 en 2023 scoorden we in 2024 drie keer een A (de hoogste score) op huurdersoordeel, bedrijfslasten en duurzaamheid. Dit laat zien dat onze inzet om het verschil te maken voor onze bewoners en wijken goed samengaat met tevredenheid, duurzaamheid en verantwoord omgaan met maatschappelijk geld.

Onze belangrijkste bestuursbesluiten

In 2024 overlegden het managementteam en het bestuur elke twee weken. De controller en de strateeg governance waren hierbij standaard aanwezig. Afhankelijk van het onderwerp sloten andere medewerkers aan.

Leden van het managementteam nemen ieder vanuit hun eigen functie zelf besluiten voor hun afdeling, zolang die passen binnen de goedgekeurde begroting. Zij nemen geen bedrijfsbesluiten, maar adviseren de bestuurder hierin.

Voorbeelden van besluiten

Ons bestuur nam in 2024 ruim negentig besluiten, waarvan een groot deel jaarlijks terugkeert, zoals de huurverhoging, biedingen, position papers, prestatieafspraken en rapportages. Daarnaast besloten we:

- een bouwteamovereenkomst aan te gaan met de VOF Leven in Neerbosch-Oost en een Sociaal Plan op te stellen voor de herstructurering van Neerbosch-Oost;
- grond aan te kopen voor het realiseren van een gebouw aan de Muntmeesterlaan;
- een investeringsbesluit te nemen voor de bouw van 34 woningen in Deest-Zuid;
- te fuseren met woningbouwvereniging Huis en Hof.

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.



« Woonwaarts hield bij elke stap onze positie en belangen in het oog. We voelden ons gehoord. »

GERDA VAN DE KAMP
Voorzitter bewonersvereniging Huis en Hof

‘Samen behouden we wat onze woongemeenschap zo bijzonder maakt’
Meer dan honderd jaar was Huis en Hof met 31 woningen in Nijmegen-Oost een zelfstandige bouwvereniging. Eind 2024 ging Huis en Hof samen met Woonwaarts. Gerda van de Kamp blikt als voorzitter van de bewonersvereniging terug op het proces.

‘Met stijgende onderhoudskosten en lage huurinkomsten – ook omdat mensen hier hun leven lang wonen – werd duurzaam beheer steeds moeilijker. In Woonwaarts vonden we een partner die luisterde, meedacht en openstond voor onze wensen. We wilden bijvoorbeeld zeggenschap houden over toewijzing en onderhoud. Woonwaarts ging daarin mee en betrok zelfs Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). Zij zijn gespecialiseerd in collectief wonen en zelfbeheer.

Op een mooie woensdag in november hebben we met 21 stemmen vóór en 0 stemmen tegen ingestemd met de fusie. Iedereen voelde: dit is de juiste stap. De zorgvuldigheid van Woonwaarts was daarin belangrijk. Zo huurden ze een externe organisatie in die de fusie nauwgezet begeleidde. Daardoor groeide ons vertrouwen. Op iedere vraag kregen we snel antwoord, bij alle vergaderingen was iemand aanwezig die goed checkte hoe wij erin zaten.

We zijn nu onderdeel van een professionele organisatie. Dat voelt veilig en stevig. De komende jaren staan in het teken van groot onderhoud door Woonwaarts. Daarna neemt WBVG het beheer over. Ik zie ernaar uit dat onze woningen weer klaar zijn voor de toekomst, met behoud van hun eigen sfeer. En met behoud van wat ons Huis en Hof maakt: een sterke gemeenschap, waarin we met begrip en zorg naar elkaar omkijken.’

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

1.2 Onze organisatie

Waar staan we voor als Woonwaarts? Voor wie doen we ons werk? En: welke ontwikkelingen speelden er in 2024 binnen onze organisatie en voor onze medewerkers?

WIE WIJ ZIJN

Wij zijn Woonwaarts. Een woningcorporatie werkzaam in de gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen. Daar werken we elke dag samen met bewoners en partners aan sociaal duurzame buurten. Buurten waar mensen zich thuis voelen en fijn met elkaar samen leven.

Onze missie

Samen werken we aan wijken en buurten waar iedereen zich thuis voelt. Buurten waar jij je actief voor inzet. Nu en in de toekomst.

Onze visie

Om buurten te maken waar iedereen zich thuis voelt, werken we aan gemengde wijken. Dat zijn wijken die toekomstbestendig zijn, en waar een mix aan functies en woningtypes aanwezig is voor alle soorten huishoudens en in alle prijsklassen. Zo zijn bewoners samen tot meer in staat.



Oplevering Molukkenstraat

Onze speerpunten

In ons ondernemingsplan staat hoe we samen met bewoners en partners werken aan onze missie en visie. Dit plan liep tot eind 2024. In 2025 maken we samen met partners en medewerkers een nieuw ondernemingsplan. Onze missie, visie, pijlers en organisatieprincipes blijven actueel en veranderen nauwelijks. Wat we wél opnieuw bepalen, is onze opgave en de concrete stappen die nodig zijn en passen bij de maatschappelijke en economische ontwikkelingen.



Wethouder Grete Visser bij de start bouw Vlierestraat

Onze bijdrage aan buurten en wijken waar mensen zich thuis voelen, richtte zich ook in 2024 op vier speerpunten:

1. *Vergroten van betrokkenheid bij buurt en wijk*
   Wij geloven dat je thuis voelen in je buurt, het verschil maakt. Want als je je goed voelt, haal je het beste uit jezelf én anderen. Dan zet je vanuit betrokkenheid dat stapje extra om je omgeving mooier te maken. Daarom vinden we het belangrijk dat onze bewoners invloed hebben op waar en hoe ze wonen.

2. *Verbeteren van diensten en werkzaamheden in samenkracht*
   Wij geloven dat een stevig netwerk en goede relaties met onze partners ons helpt om herkenbaar en nabij te zijn. We zoeken steeds naar de juiste balans in onze dienstverlening en doen dat in samenkracht. Ons uitgangspunt: bewoners regelen zelf hun zaken waar dat kan, we doen het samen als dat meer oplevert, en we laten het doen als dat beter of voordeliger is.

3. *Een solide basis voor een thuis*
   Wij geloven dat de uitstraling van onze woningen bijdraagt aan een aantrekkelijke buurt en het gevoel dat je er thuis bent. Daarom investeren we in leefbaarheid en zorgen we voor een goede basiskwaliteit van al onze woningen.

4. *Duurzaam investeren in maatschappelijke waarde*
   Wij geloven dat we, door onze bedrijfslasten zo laag mogelijk te houden, meer ruimte hebben om maatschappelijk te investeren. Daarom staan we open voor nieuwe ontwikkelingen die kosten besparen, zolang de kwaliteit voor bewoners minimaal gelijk blijft.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

VOOR WIE WE ER ZIJN

We zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen en voor huisvesting voor bijzondere doelgroepen. We kijken daarbij naar de veerkracht van wijken en buurten. We investeren ongelijk voor gelijke kansen. Dat betekent dat we méér investeren in wijken met sociale, economische of ingewikkelde uitdagingen. Daarbij houden we rekening met de verhoudingen tussen verschillende bewoners.

Eerste en tweede doelgroep

Onze eerste doelgroep bestaat uit mensen met een inkomen tot € 47.699,- (eenpersoonshuishoudens) en € 52.671,- (twee- of meerpersoonshuishoudens). Daarnaast zijn we er voor mensen met een (laag midden)inkomen tot € 71.549,- (eenpersoonshuishoudens) en € 79.007,- (twee- of meerpersoonshuishoudens). Voor deze laatste groep bieden we woningen in het niet-DAEB-segment of via verkoop.

Bijzondere doelgroepen

Daarnaast zijn we er voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verblijfsvergunning en mensen die vanuit een vorm voor beschermd wonen (bijvoorbeeld psychiatrie of verslavingszorg) naar een reguliere woning gaan.

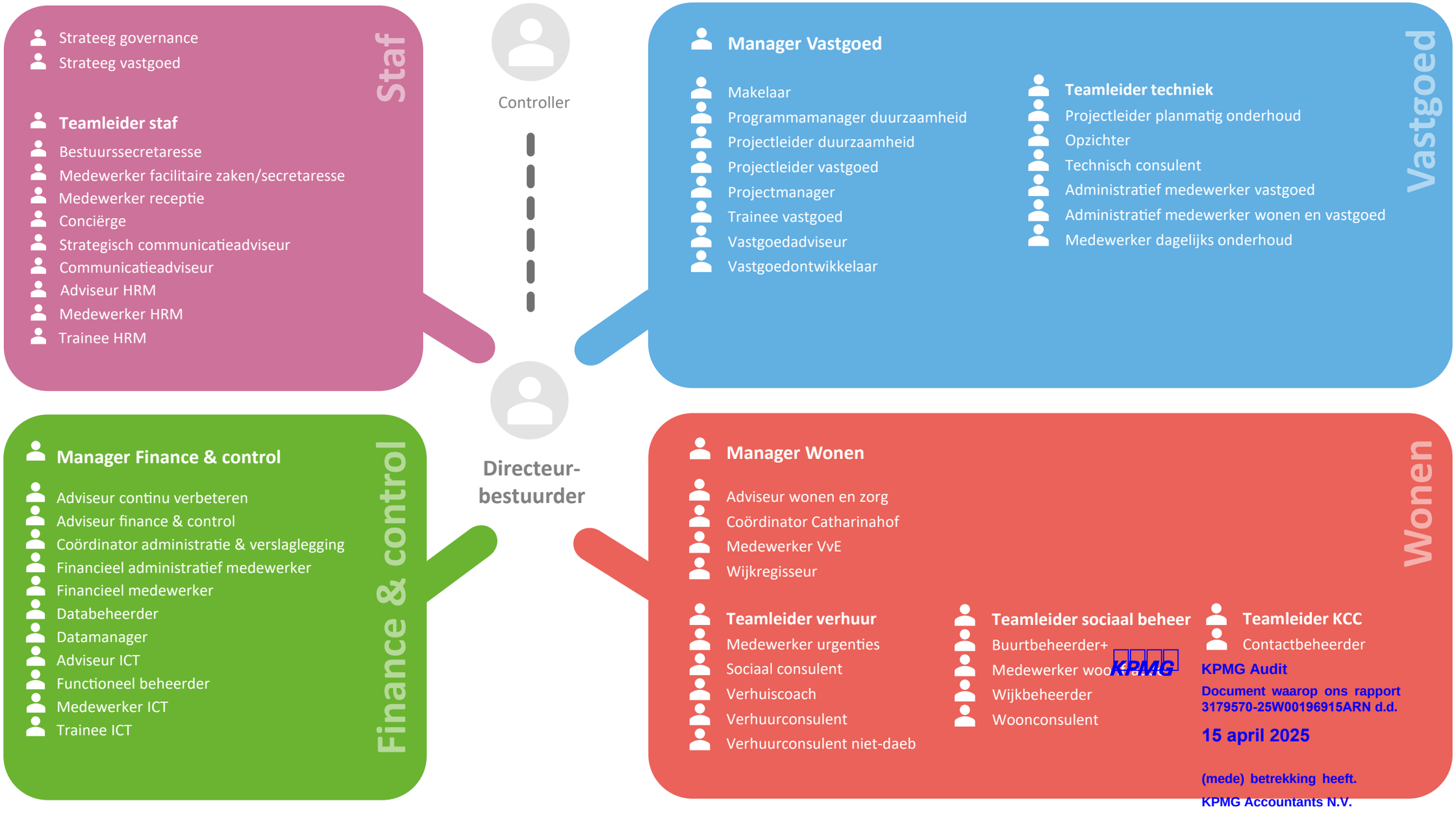
Verderop in dit verslag lees je meer over onze doelgroepen en de ontwikkelingen in 2024.

ONZE MEDEWERKERS

Onze medewerkers krijgen de ruimte en het vertrouwen van het bestuur om als vertegenwoordigers van Woonwaarts zelf verantwoordelijkheid te nemen in hun werk. Zij doen dit in een uitdagend werkveld dat steeds complexer wordt.



In 2024 zag onze organisatie er als volgt uit:



Werken bij Woonwaarts

Ondanks de krappe arbeidsmarkt groeide onze organisatie in 2024. Achttien nieuwe medewerkers begonnen bij Woonwaarts, van wie ongeveer een derde van buiten de sector kwam. Negen medewerkers verlieten onze organisatie, bijna allemaal voor een baan bij een andere corporatie. Daarnaast wisselden acht medewerkers binnen Woonwaarts van functie.

Nieuwe medewerkers werven

Op de Dag van de Mobiliteit organiseerden we onze eerste 'Thuis bij Woonwaarts'-dag. Twaalf kandidaten, zowel uit de corporatiesector als uit andere werkvelden, maakten kennis met Woonwaarts, onze medewerkers en ons werkgebied. Twee van hen werken inmiddels bij ons.

Aantal FTE en bezetting

In heel 2024 hadden we gemiddeld zo'n 120 FTE in dienst. Daarmee bleef de bezetting onder het niveau (124,4 FTE) dat we wensten. Een aantal openstaande vacatures vulden we tijdelijk in met inhuurkrachten. Hierdoor konden we ook extra gebruikmaken van de deskundigheid die deze medewerkers meenamen. Zij werkten op de afdelingen Finance & Control, Vastgoed en Wonen.

Leiderschapsprogramma

Dit jaar vernieuwden we onze organisatiestructuur. We voegden een laag teamleiders toe. Hoe ziet ons leiderschap eruit in de lente van 2025? Met die vraag startten we in maart 2024 met een leiderschapsprogramma, begeleid door Rijnconsult. Op 1 februari 2024 was ons team van leidinggevenden compleet. Om hun rol en positie te versterken, kregen zij met dit programma meer richting en duidelijkheid. Ook medewerkers dachten mee over de invulling.

De eerste maanden van het programma draaiden om een gezamenlijke basis en elkaar beter leren kennen. Daarna verschoof de focus naar de rol van de leidinggevenden zelf, met vragen als: hoe begeleid je de ontwikkeling van je team? Hoe voer je het goede gesprek? En hoe geef je het juiste voorbeeld bij 'praten mét in plaats van over'? Het programma loopt tot en met maart 2025.

Verzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim was in 2024 met 9,6% een stuk hoger dan de norm van 5,5%. Dit kwam vooral door langdurig verzuim. Gemiddeld meldde een medewerker zich 1,3 keer per jaar ziek. Dat is net iets boven de norm.

	Aantal medewerkers	Bezetting	Formatie	Werkelijke salariskosten	Begrote salariskosten	Werkelijke inhuurkosten
Eind 2023	132	114,3	117,6	€ 8.685.000,-	€ 8.745.000,-	€ 1.090.000,-
Eind 2024	142	120,6	124,4	€ 10.235.000,-	€ 10.070.000,-	€ 1.287.000,-

De stijging van personeelskosten komt onder andere door de toename van het aantal medewerkers én door een in de CAO afgesproken loonstijging van 10%.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Preventief in gesprek
Uit een eerste analyse van de arbodienst bleek dat ruim de helft van ons verzuim onder mentaal verzuim valt (denk aan psychische klachten, overspannenheid, burn-out). Dit is een trend die we ook breder in de maatschappij zien. Daarnaast hebben we te maken met een hoog percentage fysiek verzuim. Om verzuim te voorkomen en/of korter te maken, gaan we op tijd in gesprek met medewerkers. Waar dat nodig was, boden we hulp van buiten aan.

Waardering voor het harde werken

Het afgelopen jaar waren er grote projecten, zoals de overstap naar Tobias 365 en de nieuwbouw. Ook waren er openstaande vacatures en een hoog verzuim. Hiermee kwam er veel op de schouders van onze medewerkers terecht. En op die van de krachten die we inhuurden om de werkdruk binnen de perken te houden en verder verzuim te voorkomen. Als waardering voor het harde werken, boden we de medewerkers een stoelmassage aan. Meer dan de helft maakte hier gebruik van.

Aanpak van agressie en geweld

Sommige medewerkers krijgen in hun werk helaas te maken met agressie en geweld. In 2024 schaften we mobiele alarmknoppen aan en lieten we Agressiebeheer – een bureau dat organisaties helpt bij de aanpak van agressie – ons beleid en de situatie op kantoor beoordelen met een kort en snel onderzoek. In 2025 stellen we opnieuw vast hoe we bij Woonwaarts met verschillende vormen van agressie omgaan. Ook trainen we leidinggevenden en medewerkers in hoe ze met incidenten en agressie kunnen omgaan. Zo vergroten we samen de veiligheid.

Medewerkersonderzoek ‘Thuis bij Woonwaarts’

In september 2024 stuurden we alle medewerkers de vragenlijst ‘Thuis bij Woonwaarts’. We gebruikten hiervoor de standaardvragen vanuit de werkdrukscan van SKB. 107 medewerkers vulden de vragenlijst in. De leidinggevenden en HRM-adviseurs bespraken kort de resultaten op organisatieniveau. In 2025 duiken we hier verder in en maken we een verdiepende slag op afdelingsniveau. Ook nemen we stappen om de werkdruk en het verzuim te verlagen en het werkplezier te vergroten.

Méér dan werk: gezamenlijke activiteiten

Prettig samenwerken en een fijne werksfeer vinden we belangrijk. Om de verbondenheid van medewerkers met Woonwaarts en hun collega’s te versterken, waren er in 2024 verschillende activiteiten voor en door medewerkers. Zoals aan een wijktoer door ons werkgebied, de Volkshuisvestersloop, de Stevensloop, de zomer-BBQ, de Dag van de Duurzaamheid, een kerstdiner ‘buiten de deur’ en twee personeelsbijeenkomsten. Daarnaast organiseerden medewerkers zelf ook activiteiten: van een brouwerijbezoek en een weekendje Zuid-Limburg tot samen de finale van B&B Vol Liefde kijken.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.



« *Er is vertrouwen, collega's zijn toegankelijk en staan open voor ideeën. Dat voelt als een warm bad.'.* »

SUSSANAH SOARES
Woonconsulent

'De positieve sfeer sprak me meteen aan'

Hoe is het om bij Woonwaarts te werken? Dat ontdekte Sussanah Soares vorig jaar tijdens Thuis bij Woonwaarts: een middag waarop belangstellenden kennismaakten met de organisatie. De fijne sfeer en het persoonlijke contact spraken Sussanah direct aan. Als woonconsulent voelt ze zich helemaal op haar plek.

'Ik werkte bij een corporatie in een andere regio op de incassoafdeling en was toe aan een nieuwe uitdaging. Iemand tipte mij over de open middag bij Woonwaarts. Ik vond het leuk om eens bij een andere corporatie in de keuken te kijken, en gaf aan dat ik interesse had in de functie van woonconsulent. De sfeer kwam heel positief op mij over. De verhalen waren inspirerend en het klikte goed met de teamleider. Alles viel voor mij op z'n plek.

Zo begon ik in januari 2025 met mijn nieuwe baan. Als woonconsulent zet ik me in voor wijken waar het prettig wonen is. Met de bewonerscommissies in mijn werkgebied heb ik regelmatig overleg. Zij kunnen met vragen bij mij terecht en ik informeer hen over ontwikkelingen van Woonwaarts. Daarnaast werk ik samen met netwerk- en maatschappelijke partners aan een goede leefbaarheid, bijvoorbeeld in het regieteam Beuningen.

Bij Woonwaarts werken we niet op eilandjes. We doen het echt samen, met collega's van verschillende afdelingen, partners én met bewoners. Iedereen zet zich in voor een fijne wijk en zoekt de samenwerking op. Vanaf de eerste dag voelde dat als een warm bad. Er is vertrouwen, collega's zijn toegankelijk en staan open voor ideeën. Aan alles merk je dat we samen het verschil willen maken.'

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

ONZE ONDERNEMINGSRAAD

In de OR zitten drie medewerkers van de afdeling Vastgoed, drie van de afdeling Wonen en een medewerker van de afdeling Finance & Control.

Overleggen in 2024

De OR overlegde negen keer regulier intern en vijf keer met de bestuurder. Twee keer per jaar vindt een gesprek plaats met de Raad van Commissarissen. Een keer met en een keer zonder de bestuurder erbij. Dit zijn constructieve gesprekken over de ontwikkeling en de koers van de organisatie. In 2024 ging dit vooral over het invoeren van de organisatiewijziging (teamleiders) en de invoering van Tobias 365.

Training bij SBI Formaat

Ook in 2024 kreeg de OR training van SBI Formaat om de kennis te vergroten en op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen op gebied van de Wet op de Ondernemingsraden. De adviseur van SBI Formaat was het hele het jaar beschikbaar voor vragen van de OR bij bepaalde onderwerpen.

Op de agenda in 2024

Welke onderwerpen kwamen in 2024 aan bod?

De OR behandelde de volgende **instemmingsvragen**:

- aanpak agressie en geweld;
- verzuimbeleid en -protocol;
- regeling persoonlijke beschermingsmiddelen;
- huisafspraken;
- aanpassing groen mobiliteitsplan;
- hoe om te gaan met vacatures en personeelsbeleid.

En de volgende **adviesaanvragen**:

- fusie Huis en Hof;
- voorzitter Raad van Commissarissen;
- regeling voor het goede gesprek;

Daarnaast besprak de OR de volgende **onderwerpen** met de bestuurder:

- begroting 2024-2028;
- plan van aanpak Tobias 365;
- werkdrukonderzoek 2024;
- evaluatie secundaire arbeidsvoorwaarden – nog onderhanden;
- evaluatie externe vertrouwenspersoon.

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

VEILIG OMGAAN MET INFORMATIE EN PRIVACY

Bewust en veilig omgaan met informatie en privacy vinden we belangrijk. En dat onze medewerkers weten wat ze wel of juist niet moeten doen als iets verdacht lijkt. Om dit bewustzijn te vergroten, verstuurden we in 2024 twee keer een phishing e-mail naar de medewerkers. De resultaten bespraken we op een personeelsbijeenkomst en via ons intranet. Zo leerden medewerkers hoe ze phishing e-mails herkennen en voorkomen dat ze slachtoffer worden – zowel op het werk als thuis.

HUURCOMMISSIE EN KLACHTENCOMMISSIE

Huurcommissie

In 2024 legden bewoners 22 zaken over Woonwaarts voor aan de Huurcommissie. Dat is twee keer zoveel als vorig jaar. Er waren veel minder bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging, maar juist meer tegen de afrekening van de stook- en servicekosten. Ook verzochten meer mensen om huurverlaging op grond van onderhoudsproblemen. In 18% van de zaken verklaarde de Huurcommissie de klacht gegrond.

Klachtencommissie

Samen met andere corporaties uit de regio bekostigen we de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving. Deze onafhankelijke commissie bestaat uit vijf leden die geen binding hebben met de corporaties. Twee leden zijn voorgedragen door huurdersorganisaties, twee door de corporaties en de voorzitter heeft een juridische achtergrond. Een onafhankelijke secretaris ondersteunt de commissie en werkt volgens een vast reglement.

Zaken voorgelegd aan de Huurcommissie

Niet ontvankelijk	**1**	»	Afrekening SSK (stook- en servicekosten)	1
Nog geen uitspraak	**3**	»	Onderhoudsgebreken	2
			Verzet uitspraak	1
Ingetrokken	**3**	»	Onderhoudsgebreken	2
			Gedragingen verhuurder	1
Ongegrond	**11**	»	Onderhoudsgebreken	5
			Jaarlijkse huurverhoging	5
			Afrekening SSK	1
Gegrond	**4**	»	Onderhoudsgebreken	2
			Afrekening SSK	2

Positieve ontwikkeling

Ons bestuur rapporteert jaarlijks aan de Raad van Commissarissen over de klachten over Woonwaarts. In 2024 zijn zes klachten ingediend, bijna evenveel als in 2023 toen het er vijf waren. Van deze klachten werd er maar één gegrond verklaard. Dat is een goede ontwikkeling, terwijl het aantal (deels) gegronde klachten bij andere corporaties juist steeg. Ook het aantal klachten over Woonwaarts (14%) was lager dan ons aandeel in het totale aantal woningen (19%).

Klachten in 2024

Ingetrokken	1	Intern opgelost	1
Ongegrond	3	Gegrond	1

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

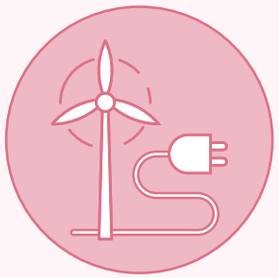
1.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid nemen we mee in alles wat we doen. In ons duurzaamheidsbeleidsplan 2020-2025 beschrijven we hoe we aan duurzaamheid werken – met medewerkers, met bewoners en met partners. Welke stappen zetten we in 2024?

DUURZAAMHEIDSBELEIDSPLAN

Ook in 2024 voerden we ons duurzaamheidsbeleidsplan uit. Hierin staan de **vier programma's van duurzaamheid** bij Woonwaarts zoals hiernaast genoemd.

In 2024 startten we met de evaluatie van ons duurzaamheidsbeleidsplan. In 2025 presenteren we het vernieuwde plan.



Duurzame energie
- Verminderen van energieverbruik door isolatie – en daarmee het verbeteren van energielabels;
- Terugdringen van energiearmoede;
- Werken aan hernieuwbare energie door zonnepanelen te leggen en woningen aardgas vrij te maken door warmtenetten en warmtepompen.



Circulariteit
- Hergebruiken van materialen;
- Gebruiken van materialen op natuurlijke basis (bio-based).



Klimaatadaptatie & biodiversiteit
- Omgaan met klimaatverandering: hitte, droogte en wateroverlast;
- Onderzoeken hoe planten en dieren kunnen helpen bij het omgaan met klimaatverandering door natuurinclusief te bouwen.



Eigen organisatie
- Onze impact op het milieu verkleinen en onze positieve invloed vergroten door veel bewoners te bereiken (lagere voetafdruk, grotere handafdruk).

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Wat we meenemen in het nieuwe plan
Duurzaamheid is een ingewikkeld thema: wetgeving verandert snel en technische innovaties volgen elkaar in hoog tempo op. De nationale prestatieafspraken voor duurzaamheid veranderden in 2024. Dit verwerken we in het nieuwe beleidsplan. Netcongestie (overbelasting van het elektriciteitsnet) beïnvloedt het aardgasvrij maken van onze woningen en projecten. Ook dit nemen we mee in het nieuwe plan.

DUURZAME ENERGIE

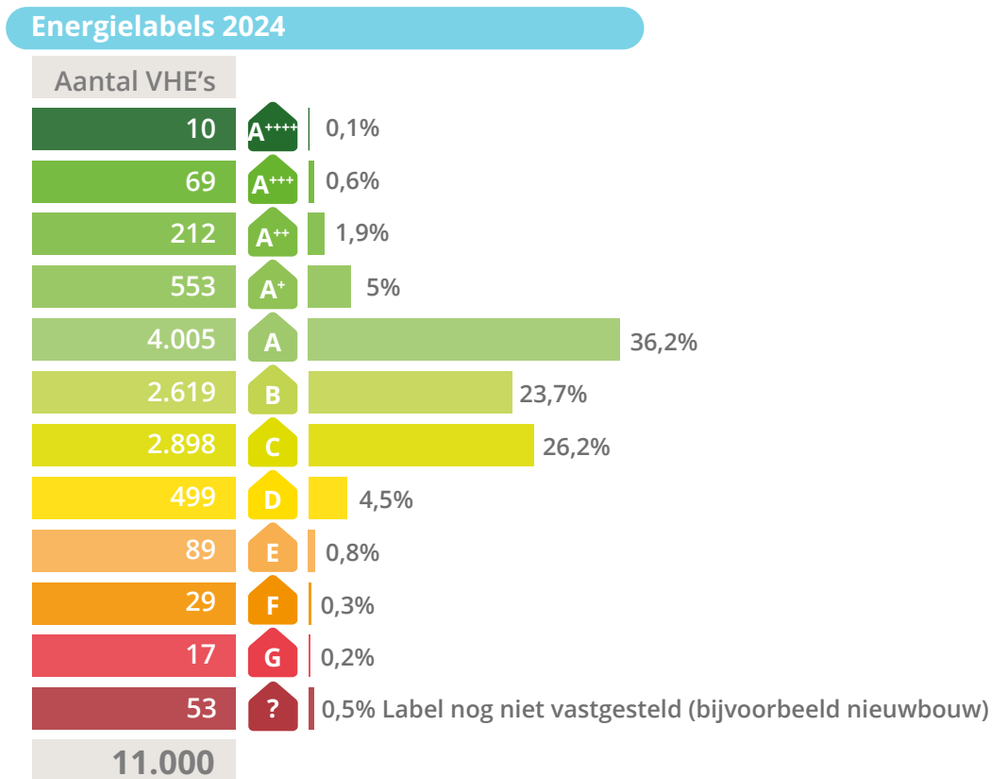
Onze focus lag het afgelopen jaar op het thema ‘duurzame energie’.

Verduurzamen EFG-labels

We werkten het afgelopen jaar opnieuw hard aan het verbeteren van de energieprestatie en energielabels van onze woningen. We liggen op schema om onze doelstelling te behalen: vóór einde 2026 willen we alle energielabels E, F en G voor reguliere woningen hebben verduurzaamd. In 2024 deden we 24 woningen en we hebben nog 135 woningen met EFG-label te gaan om dit doel te halen. Omdat monumentale panden en VvE’s eigen regels kennen, vallen zij niet onder dit specifieke project.

In 2024 gaven we ongeveer € 6 miljoen uit aan het duurzaam maken van onze bestaande woningen (2023: € 6 miljoen). We werkten vooral aan isoleren, samen met gepland onderhoud.

In de volgende tabel zie je het overzicht van onze energielabels in 2024:



Zonnepanelen

In 2024 installeerden we samen met de Zoncorporatie ruim tweeduizend zonnepanelen op 331 eengezinswoningen op verzoek van de bewoners. Een indrukwekkend aantal! Dit helpt ons bij het bereiken van onze duurzaamheidsdoelen en verlaagt de energiekosten voor de betrokken huishoudens. Op het moment heeft 34% van al onze eengezinswoningen zonnepanelen.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Veel groene energie opgewekt
Dankzij de zonnepanelen wekten we in 2024 maar liefst 2.763.660 kilowattuur (kWh) aan groene energie op. Hiermee verlagen we de CO2-uitstoot en dragen we bij aan een duurzamere toekomst.

Renovatie Valckenaer en voorbereiding op warmtenet Dukenburg

In 2024 begonnen we met groot onderhoud aan wooncomplex De Valckenaer in Lankforst. Een belangrijk onderdeel hiervan is de aansluiting op het warmtenet in Dukenburg, zodat de 189 appartementen toekomstbestendig worden. De bouwkundige werkzaamheden zijn voor het grootste deel afgerond. Het complex is klaar voor aansluiting op het warmtenet. In het voorjaar van 2025 sluiten we de eerste woningen aan op een tijdelijke warmtecentrale. Binnen enkele jaren volgt de definitieve aansluiting op duurzame restwarmte van ARN.

Buurt Energiesysteem Hengstdal

In de Bomenbuurt-Oost in de Nijmeegse wijk Hengstdal deden we onderzoek naar een Buurt Energie Systeem (BES). Dit is een kleinschalig warmtenet op basis van lucht-waterwarmtepompen. Het beheer ligt bij een energiecoöperatie waarin bewoners meebeslissen over hun eigen warmte.

Lessen uit gestopte draagvlakmeting
In 2023 begonnen we met het meten van het draagvlak bij bewoners. Zij kregen op verschillende manieren informatie over het BES, zoals via een informatiemarkt, een brochure en keukentafelgesprekken. Tijdens de meting ontstond onrust in de buurt. Om de rust te laten terugkeren, hebben we de meting stopgezet. Uit onderzoek van TNO



en Public Mediation bleek dat er in de buurt nu geen draagvlak is voor het voorgestelde BES. Architecten- en ingenieursbureau Sweco maakt de evaluatie van de draagvlakmeting. De lessen die hieruit komen, nemen we mee in andere projecten en onderzoeken naar warmtenetten.

Warmtenet Druten

In 2024 presenteerde de gemeente Druten in samenwerking met Woonwaarts, de lokale rioolwaterzuivering en het Gelders Warmte Infrabedrijf het onderbouwde plan voor het warmtenet Druten voor de wijken Druten-West en Boldershof. Op basis hiervan zijn de voorbereidingen getroffen voor een intentieovereenkomst samen met gemeente Druten, Waterschap Rivierenland, Gelders Warmte Infra Bedrijf (GWIB) en Woonwaarts. De bewoners kregen informatie. In 2025 doen de betrokken partijen haalbaarheidsonderzoek.

Warmtenet Beuningen

Ook in de gemeente Beuningen loopt een onderzoek naar het realiseren van een warmtenet. Als Woonwaarts ondersteunen we dit. In 2024 voerden we hier met de gemeente Beuningen enkele gesprekken over. In 2025 verwachten we meer voorbereidend onderzoek.

Circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit

We voerden verkennende gesprekken met bijvoorbeeld gemeenten en andere corporaties over circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. In 2025 werken we deze thema's verder uit.

Groene mobiliteit

Binnen onze eigen organisatie voerden we het groene mobiliteitsplan in. Hiermee stimuleren we medewerkers om vaker te voet, op de fiets of met het openbaar vervoer naar het werk te komen.

DAG VAN DE DUURZAAMHEID

Veel enthousiasme bij medewerkers en bewoners: op 10 oktober 2024 vierden we samen de Dag van de Duurzaamheid! We staken de handen uit de mouwen. Zo zamelden we oude brillen, gehoorapparaten, gereedschap en plantjes in. We plantten kroostegels, plaatsten balkonbakken en hielpen met het opruimen van afval in verschillende wijken. Alle thema's die vallen onder duurzaamheid kwamen samen in één activiteit. Het was een geslaagde dag, met veel belangstelling en betrokkenheid.



KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

« We kregen veel steun van onze teamleider, die ons de ruimte gaf om dit goed te doen. »



KARIN VAN DER WEERDEN EN KATJA HUISMAN
Verhuurconsulenten

‘Intern was het een flinke klus, maar bewoners hebben er niets van gemerkt’
Een spannend moment: in november 2024 gingen we succesvol over op een vernieuwde versie van het ICT-systeem waarin we dagelijks werken. Verhuurconsulenten Katja Huisman en Karin van der Weerden begeleidden deze overstap voor hun team. Een intensief, maar ook vruchtbaar traject.

Katja: ‘We wilden de overgang soepel laten verlopen én het systeem beter laten aansluiten op ons werk. Daarom hebben we eerst verbeteringen aangebracht aan ons digitale verhuurproces. Ook hebben we koppelingen toegevoegd met andere programma’s. Zo kunnen we als verhuurconsulenten sneller en makkelijker bij de informatie die we nodig hebben.’

Karin: ‘Een belangrijke verbetering is de digitale woningopname, die de verhuurconsulenten komend jaar steeds vaker gaan gebruiken. Als bewoners een woning achterlaten, krijgen ze na de woninginspectie een digitaal overzicht met foto’s direct in hun mailbox. Dit komt ook zo in het systeem. Dat werkt prettig en professioneel. Daarnaast zijn voor verhuur alle brieven en e-mails voor bewoners herschreven in begrijpelijke taal.’

Katja: ‘Onze praktijkervaring hielp bij de inrichting van het systeem. Ook hebben we collega’s nauw betrokken. Veel verbeteringen zijn doorgevoerd, maar soms bleek iets technisch niet haalbaar. Nu we ermee werken, zien we dat het de ene collega wat makkelijker afgaat dan de ander. Daarom blijven we als vraagbaak beschikbaar. Samen zetten we de puntjes op de i.’

Karin: ‘Het was een flinke klus, waar veel collega’s vanuit heel Woonwaarts aan meewerkten. Katja en ik waren heel blij met de steun van Mirjam, onze teamleider. Zij gaf ons de ruimte om dit zorgvuldig te doen. Voor ons was het dus intensief, maar het belangrijkste is: onze bewoners hebben er nauwelijks iets van gemerkt. Voor hen is dit geruisloos gegaan.’

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport d.d. 15 april 2025 betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

1.4 Risicomanagement

We hechten veel waarde aan goede interne beheersing die ons grip geeft op relevante risico's. Onze doelstellingen halen we binnen de kaders van geldende wet- en regelgeving en de Governancecode. Wat zijn onze uitgangspunten, ambities en actuele inzichten op het gebied van risicomanagement?

RISICOBEREIDHEID

Bij alles wat we doen proberen we de risico's te minimaliseren tot een acceptabel niveau. De risicobereidheid geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die we als Woonwaarts bereid zijn aan te gaan bij het realiseren van onze doelstellingen.

In een schema ziet onze risicobereidheid er als volgt uit:

Schematische weergave van onze risicobereidheid:

Risicocategorie	Vermijdend	Voorzichtig	Gemiddeld	Vooruitstrevend
Strategisch			●	
Financieel		●		
Fraude	●			
Compliance	●			
Operationeel			●	

We lichten de risicocategorieën uit het voorgaande schema toe:

Toelichting per risicocategorie:	
Strategisch	We zijn bereid om gemiddelde risico's te nemen om onze strategische doelen te bereiken. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.
Financieel	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde en mag nooit in gevaar komen. De normen van de AW zijn de harde ondergrens. We sturen intern op het duurzaam bedrijfsmodel om in de toekomst financieel gezond te blijven.
Fraude	Ons beleid richt zich op beheersing van het risico. We accepteren geen fraude van medewerkers, partners of bewoners. We hebben continu aandacht voor integer handelen.
Compliance	We willen voldoen aan wet- en regelgeving. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en de wetgeving die daaraan verbonden is.
Operationeel	We willen een doeltreffende en doelmatige bedrijfsvoering zodat we onze doelen bereiken. Risico's die dit in gevaar brengen, monitoren en beheersen we aantoonbaar.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Aanpak

Binnen Woonwaarts hebben we beleid geformuleerd voor risicomanagement. Kort samengevat is de aanpak als volgt ingericht:

Aanpak risicomanagement:

Betreft	Toelichting	Werkwijze
Strategische risico's	Gekoppeld aan de strategische doelstellingen (ondernemingsplan).	Periodieke evaluatie met risicoscore.
Operationele risico's	Risico's die voortvloeien uit de bedrijfsprocessen en invloed hebben op de doelstellingen van het proces.	Beheersingsmaatregelen opnemen in procesbeschrijvingen en interne controle op toepassing ervan.
Financiële risico's	Financiële onzekerheden zoals projectrisico's en exploitatierisico's.	Tekstuele toelichting en scenarioberekeningen in P&C-producten en investeringsvoorstellen.
Frauderisico's	Fraude in de organisatie of bedreigingen vanuit externe omgeving.	Periodieke evaluatie met risicoscores.

UITKOMSTEN RISICOANALYSES

Ontwikkelingen binnen en buiten onze organisatie kunnen invloed hebben op het bereiken van onze doelen. Daarom brengen we deze ontwikkelingen voortdurend in beeld en treffen we maatregelen als dat nodig is. Dit doen we in lijn met onze risicobereidheid.

In 2024 actualiseerden we een aantal risicoanalyses. Onderstaand vind je een korte toelichting op de belangrijkste risico's en uitkomsten. We bespraken de risicoanalyses binnen het managementteam, het bestuur, de auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

Strategische risico's

In deze risicoanalyse beoordelen we de strategische risico's in relatie tot onze ondernemingsdoelstellingen. De laatste evaluatie hielden we in januari 2025. Op basis van de huidige risicoanalyse trekken we de volgende conclusies:

- het bruto risicoprofiel wijzigt beperkt tegenover vorig jaar;
- met de beheersingsmaatregelen kunnen we de risico's sterk verminderen;
- het risicoprofiel voor Woonwaarts is daarmee acceptabel.

In 2024 zijn twee thema's toegevoegd aan de risicoanalyse. We zagen een risico in de netcongestie. Dit kan onze ambities ten aanzien van nieuwbouw en verduurzaming onder druk zetten. Ook zagen we risico's die te maken hebben met de personele capaciteit en duurzame inzetbaarheid. Onze maatschappelijke opgave is groot en de omstandigheden waarin we ons werk doen zijn complex.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 (mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Er bleven slechts twee risico's over met een verhoogd risicoprofiel, namelijk:

- **Vertraging in plannen en/of uitvoering (realiseren van de vastgoedopgave)**
  Dit is het risico dat we de investeringsopgave niet kunnen realiseren. Het gaat hierbij vooral om nieuwbouw en verduurzaming. Voor corporaties is de druk om te leveren groot. Met de huidige wooncrisis en de klimaatdoelstellingen ligt het realiseren van de vastgoedopgave onder een vergrootglas. De externe factoren die hierin meespelen, zijn ook complex. Zo zijn de beschikbaarheid van voldoende bouwlocaties, energiecongestie, de capaciteit van aannemers, snellere procedures en een oplossing voor de stikstofproblematiek harde randvoorwaarden voor het kunnen halen van de gewenste resultaten.

- **Beperkte financiële middelen om ambities te realiseren**
  Bij het samenstellen van de begroting 2025 en de meerjarenprognose stelden we opnieuw vast dat het behalen van al onze ambities op middellange termijn niet houdbaar is. De gematigde verhoging van de huren dekt de kosten- en rentestijging niet. De enorme opgave op de woningmarkt en de maatschappelijke problemen in de wijken vragen om meer capaciteit in medewerkers. We stelden een duurzaam businessmodel op als sturingsinstrument om ook op lange termijn financieel gezond te zijn. Om daaraan te voldoen, moesten we onze oorspronkelijke ambities bijstellen. We blijven dit zorgvuldig en regelmatig volgen. Want als het past binnen onze financiële kaders, gaan we nog steeds voor de invulling van onze oorspronkelijke ambities.

Financiële risico's

Met de P&C-cyclus bewaken we financiële risico's en rapporteren hierover. Voor Woonwaarts, en de corporatiesector in het algemeen, zijn er onvoldoende financiële middelen om de maatschappelijke opgave op lange termijn helemaal uit te voeren.

Risicogebieden en scenario's

De jarenlange afdracht van de verhuurderheffing en de forse prijsstijgingen in de bouw en rente, leidden tot hoge uitgaven. Tegelijkertijd staan de opbrengsten onder druk door huurverlagingen en een gematigd huurbeleid. Om hierop in te spelen, zoeken we een goede balans tussen opgave en middelen. We (her)overwegen onze prioriteiten en brengen meerdere scenario's in beeld. In de meerjarenbegroting 2025-2029 beschrijven we de verschillende risicogebieden en werken we acht scenario's uit, onder andere over extra bouwkosten, rentestijging, rentedaling en bijstelling van budgetten (met name onderhoud en duurzaamheid). Daarbij maakten we de effecten op de ratio's ICT en LTV inzichtelijk.

Tegenvallers opvangen en tijdig bijsturen

Uit de scenario-analyse blijkt dat we voldoende ruimte hebben om tegenvallers op te vangen. Ook kunnen we tijdig bijsturen om binnen de normen te blijven. We zien ook dat de financiële ruimte die we hebben erg afhankelijk is van keuzes en schattingen die we maken in het onderhoud, de verduurzaming en de ambitie van de nieuwbouw.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Matrix van het netto-risico

	KANS				
IMPACT	**1 Niet waarschijnlijk**	**2 Niet echt waarschijnlijk**	**3 Waarschijnlijk**	**4 Zeer waarschijnlijk**	**5 Bijna zeker**
5 Zeer hoog		1			
4 Hoog	1		1		
3 Gemiddeld	5	1			
2 Laag	3	2			
1 Zeer laag	3	2			

= laag risico, = gemiddeld risico, = verhoogd risico, = hoog risico

Frauderisico's

Halverwege 2024 werkten we de frauderisico's bij door een frauderisicoanalyse uit te voeren. Het frauderisico brachten we terug tot een aanvaardbaar niveau. We vonden geen nieuwe frauderisico's in vergelijking met vorig jaar. De risico's op het gebied van data- en cybercriminaliteit hebben nog een verhoogd risicoprofiel. We zien dat het risico daar hoog blijft, ook al hebben we er veel aandacht voor.

Risico's met hoog of gemiddeld profiel
De drie risico's waarbij sprake is van een verhoogd of gemiddeld risicoprofiel zijn:

- misbruiken/doorspelen van ICT-data, waaronder gegevens van huurders, crediteuren, werknemers of financiële gegevens;
- cybercriminaliteit (onder andere ransomware en phising);
- voorkeursbehandeling derden (bijvoorbeeld bij toekomstige aanbestedingen).

Naast de 'hard-controls' hebben we ook aandacht voor integriteit. Eind november 2024 organiseerden we dan ook de Week van de Integriteit, waarin de teams dilemma's en casussen bespraken.

Inventarisatie n.a.v. praktijkcasussen
Bij de actualisatie van frauderisico's werd een aanvullende inventarisatie gedaan. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) deelde een aantal praktijkcasussen uit de sector. Met een inventarisatie beoordeelden we in hoeverre Woonwaarts voldoende beheersingsmaatregelen heeft voor deze praktijkcasussen. De conclusie is dat Woonwaarts op deze terreinen een breed pakket aan beheersingsmaatregelen heeft en het restrisico laag is. Naar aanleiding van deze inventarisatie stelden we twee vervolgacties op:

- een extra audit op alle onderhoudsstromen. Deze is onderhanden en wordt in het eerste kwartaal van 2025;
- we voerden een steekproefcontrole uit op eventuele doorverkoop van woningen. Dit onderzoek is afgerond en geen van de woningen is doorverkocht.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Onderzoek Nieuwsuur
Uit een onderzoek van het televisieprogramma Nieuwsuur bleek dat sommige bestuurders en commissarissen van woningcorporaties meerdere woningen in bezit hebben (en verhuren). Dit roept de vraag op of daarbij sprake is van (de schijn van) belangenverstrengeling. Naar aanleiding van deze uitzending hebben wij zowel bij de Raad van Commissarissen als in onze interne organisatie een extra uitvraag gedaan over nevenfuncties en eventueel vastgoedbezit. Conclusie is dat de gemelde nevenfuncties en vastgoedbezit niet conflicterend zijn.

Compliance risico's

In onze sector hebben we te maken met veel en verschillende wet- en regelgeving. Het voldoen aan deze wet- en regelgeving is de norm. Op basis van vakmanschap, integriteit en gezond verstand heeft naleving een belangrijke plek in het dagelijks handelen van onze medewerkers. De wet- en regelgeving verandert voortduren en wordt steeds complexer. Het volgen van alle ontwikkelingen op dit gebied, het organisatie breed implementeren en waar mogelijk borgen in onze systemen is een lastige opgave en daarmee het grootste risico.

Met behulp van de tweede- en derdelijns controles hebben we een systeem van toezicht en borging op naleving ervan. Dit zijn de onderwerpen waar we speciaal op letten:

- inkomenstoets;
- huursombenadering;
- wettelijke toets bij investeringsvoorstellen.

Bij de verantwoording over kalenderjaar 2023 (jaarrekening en verantwoordingsinformatie Dvi), zijn door de onafhankelijk accountant geen bevindingen gedaan ten aanzien van de compliance.

Operationele risico's

Ook beschreven we onze bedrijfsprocessen en voorzagen die van (operationele) risico's. Om de onderkende risico's te beperken namen we beheersmaatregelen (key controls) op. Daarbij keken we naar wat mogelijk en wenselijk is.

Controleplan interne beheersing
De toetsing van de processen en werking van de beheersmaatregelen leggen we vast in het controleplan. Elk vier maanden rapporteren we de eventuele bevindingen en de opvolging ervan. In 2024 merkten we geen tekortkomingen van betekenis op als het gaat om de interne beheersing.



ONTWIKKELINGEN RISICOMANAGEMENT EN AMBITIES VOOR 2025

Op het gebied van risicomanagement zetten we in 2024 de volgende stappen:

- het 'Three Lines of Defence Model' groeide verder. Er is een breed pallet aan tweedelijns controles die de afdeling Finance & Control uitvoert en waarover de afdeling op vaste momenten rapporteert. Vanuit de derde lijn voert de controller interne audits uit. In 2022 zijn we hiermee begonnen en vanaf 2023 voeren we jaarlijks een zestal interne audits uit.
- in 2024 maakten we inzichtelijk wat er met auditbevindingen en -aanbevelingen gebeurt, waardoor er meer sturing is op de uitvoering ervan.
- in de begroting 2025 scherpten we het risicoprofiel aan door per type risico de risico-elementen te benoemen en hier een score aan toe te kennen (laag, gemiddeld of hoog).
- het thema risicomanagement komt inmiddels terug in de rapportages die elke vier maanden uitkomen. Hiermee geven we op vaste momenten een update van de ontwikkelingen.

Voor 2025 zetten we de volgende initiatieven in gang:

- we kijken in hoeverre we scenarioanalyses en sensitiviteitsanalyses (nog) meer kunnen inzetten voor risicomanagement;
- we actualiseren operationele risico's verder vanuit processen en stellen een overall risico-overzicht op met de belangrijkste risico's en bijbehorende beheersing.

EXTERN TOEZICHT

Ook vanuit extern toezicht beoordelen partijen ons risicoprofiel en onze risicobeheersing. Onderstaand vind je een korte samenvatting van hun bevindingen:

Toelichting per risicocategorie:

Partij	Toelichting
Accountant	In het algemeen beschouwt de accountant de administratieve organisatie en interne beheersing van voldoende niveau voor het doel van de jaarrekeningcontrole. De accountant toetste niet de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen. In de laatste managementletter constateerde de accountant geen nieuwe bevindingen en deed geen nieuwe aanbevelingen voor het verder verbeteren en doorontwikkelen van onze interne beheersing.
Autoriteit Woningcorporaties	In 2024 ontvingen we de beoordeling rechtmatigheid over verslag 2023. Bij deze beoordeling is de verantwoordingsinformatie over verslagjaar 2023 gebruikt (jaarrekening, dVi). Hierbij zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.
Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	Het WSW beoordeelde en besprak in het vierde kwartaal van 2024 de business risks. Het WSW ziet Woonwaarts als een stabiele corporatie met een financieel gezonde uitgangspositie. Woonwaarts behoudt een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

GOVERNANCECODE

De Governancecode Woningcorporaties is onderdeel van het toezichtskader. De code beschrijft principes en regels voor verantwoord en transparant toezicht in de sector. Onze Raad van Commissarissen en bestuur onderschrijven het belang van de Governancecode en volgen deze. We kijken daarbij naar meetbare regels en processen, maar ook naar gedrag en cultuur.



KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

INGRID RIKKEN EN BAS VAN DAELEN
Vastgoedontwikkelaar en manager vastgoed

‘De kunst is om op alle fronten de juiste keuzes te maken’

In 2024 bouwden we al onze geplande nieuwe woningen. Een bijzondere mijlpaal, die zorgt dat meer mensen in onze regio kans hebben op een woning die bij hen past. Manager vastgoed Bas van Daelen en vastgoedontwikkelaar Ingrid Rikken vertellen er meer over.

Bas: ‘Voor het eerst realiseerden we 100% van onze geplande nieuwbouw. Dat was het resultaat van jaren voorbereiding en een strakke uitvoering. Een project duurt gemiddeld vijf jaar. We hebben nog veel plannen en bouwen door om te voldoen aan de afspraken met gemeenten. Het is een uitdaging om zowel genoeg woningen te bouwen als te investeren in duurzaamheid en onderhoud. De kunst is om op alle fronten de juiste keuzes te maken.’

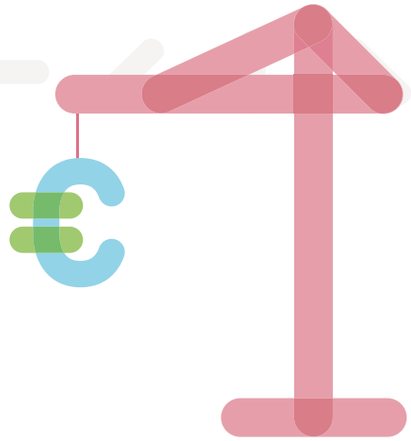
Ingrid: ‘Voor Druten en Beuningen zien we dat de noodzaak voor sociale huur groter is geworden. Gemeenten betrekken ons eerder bij nieuwe plannen, zodat we meteen kunnen meedenken. Dat helpt om sneller tot goede projecten te komen. Door standaard woningtypes en vaste budgetten te gebruiken, maken we het proces efficiënter.’

Bas: ‘Ook werken we in sommige projecten samen met sterke bouwpartners en andere corporaties. NDW21 in Nijmegen is daar een mooi voorbeeld van: vier corporaties en de gemeente realiseerden in korte tijd veel woningen. Die aanpak werkt en zetten we door, bijvoorbeeld in Winkelsteeg. Door samen op te trekken, kunnen we snel schakelen.’

Ingrid: ‘De vraag naar woningen is groot. De keuzes die we nu maken, bepalen hoe mensen over vijftig jaar wonen. Daarom ligt de nadruk niet alleen op veel en snel bouwen, maar ook op kwaliteit en een prettige leefomgeving. Sociale huur is méér dan alleen een woning. We willen mensen een plek bieden waar ze zich fijn voelen. Nu en in de toekomst.’

« Door samen te werken met bouwpartners en andere corporaties kunnen we snel schakelen. »

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W0019691SARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.



1.5 Waarde en kengetallen

In onze jaarrekening vind je twee waarderingsgrondslagen van het vastgoed: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde. Beide waarden én onze kengetallen lichten we toe.

MARKTWAARDE

Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties hun vastgoed in exploitatie waarderen op actuele waarde. Dat betekent in dit verband: de marktwaarde in verhuurde staat. Nadere uitwerking van de nieuwe Woningwet leidde tot het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Daarin staat hoe woningcorporaties hun vastgoed voor de jaarrekening moeten waarderen. Het beschrijft twee methodes: een basisversie (vereenvoudigde methode) en een full versie (uitgebreidere methode). Als Woonwaarts gebruiken we de full versie voor de waardering van ons vastgoed in exploitatie. Elk jaar voert een externe taxateur (Dansen van der Vegt) een volledige taxatie uit van een derde van ons vastgoed. De overige twee derde krijgt een markttechnische update.

Drie modellen

De marktwaarde van ons bezit stellen we in drie rekenmodellen op:

1. **WON-model:** zelfstandige en onzelfstandige woningen
2. **BOG-model:** bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en zorgobjecten
3. **PP-model:** parkeerplaatsen en (fiets)bergingen

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de DCF-methode (waarderen van toekomstige kasstromen). Bij de waarderingen in het WON- en PP-model berekenen we per complex een scenario voor doorexploiteren en een scenario voor uitponden. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze beide scenario's. In het BOG-model waarderen we alleen een doorexploitatie-scenario.

Marktwaardemodel *(x € 1.000)*	Marktwaarde 2024	Marktwaarde 2023
WON	2.101.425	1.893.426
BOG-MOG-ZOG	56.510	54.975
PP	4.157	3.938
Marktwaarde	**2.162.092**	**1.952.340**
Overboeking renovatie vanuit o.i	415	0
Totaal vastgoed in exploitatie	**2.162.507**	**1.952.340**

Verdeling marktwaarde		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.893.545	1.709.733
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	268.962	242.607
Totaal vastgoed in exploitatie	**2.162.507**	**1.952.340**

Naast het verloop van de marktwaarde op portefeuilleniveau beoordeelden we de output op complexniveau. Bij ieder complex hebben we gekeken naar de belangrijkste factoren van de marktwaardeberekening. Die hebben we afgezet tegen de gemiddelde waardeontwikkeling.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 (mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Ontwikkelingen op portefeuilleniveau

We geven een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen op portefeuilleniveau:

- gestegen contract huur: **impact +38,7 miljoen;**
- meer complexen met verkooprestricties: **impact -6,7 miljoen;**
- hogere overdrachtskosten: **impact -10,3 miljoen;**
- nieuwe macro-economische parameters: **impact +6,2 miljoen;**
- de leegwaarde is gestegen met gemiddeld 15%: **impact +187,2 miljoen;**
- hogere toekomstige leegwaardestijging: **impact +109,9 miljoen;**
- stijging van instandhoudingsonderhoud: **impact -9,3 miljoen;**
- gemiddelde stijging van de disconteringsvoet: **impact -158,4 miljoen;**
- verbetering van de exit yield: **impact +10,1 miljoen.**

BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde laat zien hoeveel het bezit van Woonwaarts daadwerkelijk waard is. Dit is lager dan de marktwaarde, doordat we vanuit onze missie, beleid en vastgoedstrategie andere keuzes maken dan marktpartijen. Zo vragen we lagere huren, hebben we een hogere onderhoudsnorm en geven we meer uit aan leefbaarheid.

Methodiek voor bepalen

Hoe we de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) bepalen, is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden. De wijziging in de berekening van de beleidswaarde heeft betrekking op:

- het toepassen van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening, maar van een eeuwigdurende benadering door het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze wijziging op de methodiek om de beleidswaarde te bepalen bedraagt ongeveer € 374 miljoen. De RTIV vereist niet dat we de beleidswaarde voor het voorgaande verslagjaar aanpassen.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. De veronderstelling is dat de beleidswaarde van niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) gelijk is aan de marktwaarde. Bij niet-woongelegenheden gaat het om de volgende categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden (PP).

Beleidswaarde ***(x € 1.000)***	**2024**	**2023**
DAEB vastgoed in exploitatie	1.007.053	755.785
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	215.983	160.682
Beleidswaarde	**1.223.036**	**916.467**

De beleidswaarde kwam in 2024 uit op 56,5% van de marktwaarde. (In 2023 kwam dit uit op 47%.)

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

MARKTWAARDE VERSUS BELEIDSWAARDE

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is de maatschappelijke bestemming. Eind 2024 bedroeg deze € 940 miljoen (2023: € 1.029 miljoen). Dit waardeverschil geeft aan wat het effect is van het beleid van een woningcorporatie ten opzichte van het beleid van een commerciële belegger. Het grootste deel daarvan is de betaalbaarheid van het vastgoed, dus het hanteren van sociale huurprijzen ten opzichte van markthuren.

DE FINANCIËLE SITUATIE PER BALANSDATUM

Het jaar 2024 sloten we af met een positief resultaat van € 196 miljoen (na belasting) (2023: -/- € 65 miljoen). Dit resultaat kwam voor een groot deel door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille (€ 181 miljoen). In deze post is het financiële effect verantwoord van de positieve marktwaardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille (€ 182 miljoen) en de onrendabele toppen bij projecten (-/- € 1 miljoen negatief).

Het nettoresultaat op de vastgoedportefeuille was € 34 miljoen. Dit lag net iets hoger dan 2023 (€ 32 miljoen). Er waren wel verschillen met 2023. Zo lagen de huuropbrengsten in 2024 € 3,5 miljoen hoger door het opleveren van nieuwbouw en door huurverhoging. De lasten verhuur- en beheeractiviteiten lagen € 1 miljoen hoger door meer personele inzet, zowel formatie als inhuur.

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit lagen € 0,7 miljoen hoger door hogere WOZ-waarde van het bezit en hogere tarieven OZB.

KENGETALLEN

De basisbeoordeling van onze financiële positie gebeurt op basis van vijf financiële ratio's:

- **solvabiliteit (vermogen):** dit geeft inzicht in onze vermogenspositie, waarbij we rekening houden met ons maatschappelijke beleid;
- **LTV (vermogen):** dit maakt inzichtelijk of onze vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde opbrengt ten opzichte van onze schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met ons maatschappelijke beleid;
- **ICR (liquiditeit):** dit maakt inzichtelijk of we op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen hebben om aan onze renteverplichtingen te voldoen;
- **dekkingsratio (onderpand):** dit beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen;
- **onderpandratio:** deze ratio bepaalt of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Onderstaande kengetallen baseerden we op de cijfers in de jaarrekening 2024. De solvabiliteit en LTV berekenden we op basis van de beleidswaarde.

Kengetal	Norm	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023
Solvabiliteit	Min. 30%	56%	74,7%
LTV	Max. 70%	45,4%	21,3%
ICR	1,4/1,8	1,90	2,78
Dekkingsratio	Max. 70%	26,9%	16,5%
Onderpandratio	Max. 70%	25,6%	

Vennootschapsbelasting

Elk jaar werken we de fiscale meerjarenprognose bij. Sinds 2019 betalen we vennootschapsbelasting. Over 2024 was de vennootschapsbelasting ruim € 5 miljoen. Op balansdatum bestaat nog een belastinglatentie van € 0,8 miljoen in verband met waarderingsverschillen op het vastgoed, zonnepanelen en leningen. Komende jaren neemt de vennootschapsbelasting toe tot € 7 à € 10 miljoen per jaar.

Financieringsbehoefte

In 2024 losten we € 15 miljoen contractueel af op de leningenportefeuille. Ook trokken we voor € 50 miljoen aan nieuwe geldleningen aan en namen we voor € 4 miljoen extra op van de variabele hoofdsomlening. Onze leningenportefeuille nam hierdoor in 2024 toe met € 39 miljoen naar € 494 miljoen. Door de Vestia Leningruil van eind 2021 is de waarde van de leningenportefeuille in de jaarrekening door het agio € 5 miljoen hoger (€ 499 miljoen).

BLIK OP DE TOEKOMST

Begroting 2025-2029

We presenteerden in 2024 een begroting met daarin op hoofdlijnen de volgende zaken onder invloed van ons portefeuillebeleid:

- per saldo gemiddeld 165 woningen groei per jaar in 2025-2029;
- renovatie gekoppeld aan duurzaamheidsinvesteringen;
- aanpak 300 woningen met E, F, G labels in drie jaar;
- energie-investeringen die leiden tot een gemiddeld A label in 2030;
- asbest gesaneerd in 2028;
- brandveiligheid extra begroot voor € 0,5 miljoen voor maatregelen die nodig zijn in 2025;
- voor het inrekenen van huurverhoging 2025 is uitgegaan van de oorspronkelijke nationale prestatieafspraken (loonindex minus 0,5%). In de herziene nationale prestatieafspraken is en lager percentage afgesproken: een huursomstijging van maximaal 4,5% in plaats van 6,1%. We rekenen beperkte huurharmonisatie in (ongeveer 0,50% per jaar);
- de onderhoudslasten voor 2025 stemden we af op de onderhoudsbehoefte en kwaliteitsbeleid van ons bezit. De jaren daarna is het gemiddelde jaarbedrag aan onderhoud gebaseerd op de benchmark 2022 met een opslag van 10%. Voor het opstellen van de begroting 2026 hebben we inzicht de onderhoudsplannen per complex.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Op korte termijn kunnen we onze plannen uitvoeren met behoud van goede kengetallen. De Autoriteit Wonen benadrukt het belang van realiseerbare plannen in de begroting. Om deze te halen, begroten we de komende drie jaar projecten die in de uitvoerings- of haalbaarheidsfase zitten. Vanaf 2028 stemmen we onze jaarlijkse nieuwbouwambitie af op wat financieel haalbaar is.

Bereiken van onze financiële grenzen

Bij de start van het begrotingsproces hebben we beleidsuitgangspunten vastgesteld. Als we die hanteren in de begroting voor de aankomende tien jaar, dan bereiken we onze financiële grenzen in 2030. De gematigde verhoging van de huren in de afgelopen jaren dekt de kosten- en rentestijging niet, zoals in de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken. De enorme opgave op de woningmarkt en de maatschappelijke problemen in de wijken vragen om meer capaciteit van medewerkers op verschillende vakgebieden.

Duurzaam businessmodel en afwijkingen

We stelden een duurzaam businessmodel op als sturingsinstrument om in ieder geval tien jaar financieel gezond te zijn en binnen de normen van onze externe toezichthouders te blijven. Om dit waar te maken, moesten we afwijken van onze oorspronkelijke beleidsuitgangspunten. Zo gaat dit ten koste van duurzaamheid (halvering van het budget aardgasvrij maken van bestaand bezit) en beschikbaarheid (we bouwen de komende 10 jaar ongeveer 200 woningen minder).

Rentedekkingsgraad als knellende factor

Waar voorgaande jaren de loan-to-value (DAEB) de knellende factor was, vormt nu de rentedekkingsgraad (DAEB) een risico. De rentedekkingsgraad komt na de aanpassingen uit op 1,44 in 2030 en 1,48 eind 2034. We blijven dit met vaste regelmaat volgen. Als het past binnen onze financiële kaders gaan we nog steeds voor onze oorspronkelijke ambities. We willen immers maximaal bijdragen, maar wél verantwoord. Zoals het er nu uitziet, lijkt die totale opgave te complex.

Hoop op passende maatregelen

Ondanks de veranderde Nationale Prestatieafspraken van december 2024 blijft het huidige businessmodel voor Woonwaarts op langere termijn financieel niet houdbaar. We hopen in de toekomst dan ook op passende maatregelen vanuit het kabinet, zodat wij onze maatschappelijke taak kunnen blijven uitvoeren. Denk aan het afschaffen van de ATAD en VPB-plicht of aan meer en hogere subsidies om maatregelen voor verduurzaming te stimuleren.

Liquiditeitspositie in 2024 en verder

In de begroting 2025 zijn we uitgegaan van een financieringsbehoefte van € 58 miljoen. Dit bedrag past binnen het borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In de begroting 2025 is de rentedekkingsgraad voor DAEB rond de norm van 1,67.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.



1.6 Onze samenwerkingen

Met wie werkten we samen in 2024? En welke gedeelde doelen hadden we daarbij voor ogen? Hier lees je hoe we krachten bundelden met bewoners, gemeenten, collega-corporaties en maatschappelijke partners.

MET GEMEENTEN

We werken goed samen met de gemeenten in ons werkgebied. Onze bestuurder heeft regelmatig bestuurlijk overleg met de betrokken wethouders. Dit gaat over verschillende volkshuisvestelijke thema's en projecten. Ook praten de bestuurder en de wethouders met elkaar over plaatselijke opgaven en hoe het gaat met de prestatieafspraken.

Beuningen

Met Beuningen maakten we in 2024 nieuwe prestatieafspraken voor meerdere jaren. Hierdoor kunnen we de komende jaren koersvast werken. We hebben een ambitie afgesproken om nog ongeveer 370 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Daarnaast gaan we op zoek naar locaties voor honderd extra woningen. We beginnen in 2025 met een experiment rondom het delen van woningen in Beuningen. We kijken of dit kansen biedt om de woningen die er zijn beter te benutten. Verder zijn we tevreden over de verhuiscoach, die ouderen begeleidt bij het verhuizen naar een woning die beter past. Daarmee gaan we de komende jaren samen met de gemeenten door.

Druten

In Druten maakten we ook meerjarige prestatieafspraken. Hier trekken we samen op met collega-corporatie De Kernen. Zij bouwen dertig nieuwe woningen in de kern Horssen. Wij bouwen tot 2030 240 nieuwe woningen in de rest van de gemeente. Op meerdere locaties in Druten is de bouw al in voorbereiding of gestart: De Heuvel, 't Erf, het Introgebouw en de Ruijterstraat.

Nijmegen

In Nijmegen maakten de corporaties, de lokale huurdersorganisaties en de gemeente prestatieafspraken voor de periode 2021-2025. Alle partijen vinden dat de corporaties goed op weg zijn om de afgesproken

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 (mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

doelstellingen op nieuwbouw en verduurzaming te halen. Eind 2024 zijn we begonnen om te komen tot nieuwe meerjarige prestatie-afspraken voor de periode 2026-2030.

MET BEWONERS

Huurdersorganisaties

In 2023 werden HuurdersBelangen Druten (HBD) en Huurdersorganisatie De Gemeenschap (HOG) opgeheven. HuurdersBelangenNijmegen (HBN) bleef over als enige huurdersorganisatie in 2024. Daarnaast ontstond een initiatief voor een nieuwe huurdersorganisatie: Huurdersbelangen Beuningen Druten (HBD). Dit leidde in 2024 onder begeleiding van de Woonbond tot een nieuwe huurdersorganisatie. Daardoor werkt Woonwaarts nu met twee formele huurdersorganisaties samen aan een goede huurdersvertegenwoordiging: HBN en HBD.

Overleggen in 2024

In 2024 overlegden we driemaal met allebei de huurdersorganisaties samen in het zogeheten centraal overleg. Daarnaast overlegden we meerdere keren met allebei de huurdersorganisaties op lokaal niveau. Samen met de huurdersorganisaties maakten we de agenda's van deze overleggen.


HuurdersBelangenNijmegen

Een greep uit de besproken onderwerpen:

- portefeuillestrategie;
- meerjarenbegroting;
- de fusie met Huis en Hof;
- prestatieafspraken;
- nieuwbouw- en renovatieprojecten;
- jaarlijkse huurverhoging;
- onderlinge communicatie;
- actualiteiten en wet- en regelgeving.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Bewoners- en activiteitencommissies

We hebben ook bewonerscommissies. Die hebben inspraak over hun gebouw of buurt. De woonconsulenten en wijkbeheerders van onze wijkteams zijn de contactpersonen voor de bewonerscommissies. Op de agenda van de commissies staan onderwerpen als het geplande onderhoud en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud, isolatie van de woningen, de afrekening van de servicekosten, financiën en de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar. In 2024 organiseerden we zoals elk jaar een bewonerscommissiedag. Daarmee houden we iedereen op de hoogte van belangrijke ontwikkelingen en bieden we ruimte voor ontmoeting.

Initiatieven voor leefbaarheid

Sinds 2022 ondersteunen we ook activiteitencommissies en initiatieven voor het leefbaar(der) maken van de wijk. Steeds minder bewoners willen zich namelijk aansluiten bij een bewonerscommissie, omdat dit ook verplichtingen geeft. Als lid van een activiteitencommissie hebben bewoners die verplichtingen niet. Toch zien we een afname in bewoners- en activiteitencommissies: van 41 in 2023 naar 35 in 2024.

We waarderen acties voor een leefbare en prettige wijk en steunen die graag. Daarom zoeken we vaker de verbinding in kleinere vormen, zoals koffiemomenten in de wijk of een actieve promotie van de jaarlijkse burendag.

Goed idee? Buurtfonds!

Ook hebben we een Buurtfonds. Daarmee helpen we bewoners die een goed idee hebben voor hun woongebouw, straat of buurt. Voorbeelden zijn de aanschaf van een partytent of klaptafels, nieuwe planten voor een gedeelde daktuin of tuingereedschap om de buurt samen netjes te houden.



MET COLLEGA-CORPORATIES

Platform Nijmeegse Woningcorporaties

Met de andere Nijmeegse corporaties werken we samen in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW). In 2024 waren we voorzitter van het platform. We vergaderen acht keer per jaar. De bestuurders hebben twee keer per jaar een heidag. We praten op strategisch niveau met elkaar over verschillende volkshuisvestelijke thema's en maatschappelijke ontwikkelingen. De afgelopen jaren is hierdoor een prettige samenwerking ontstaan.

In 2024 spraken we met elkaar over onder meer de volgende onderwerpen:

- de nieuwe visies van de gemeente Nijmegen op het gebied van wonen, wonen en zorg, warmte en klimaatadaptatie;
- de nieuwbouw- en beheerontwikkelingen voor het project NDW21;
- het Warmtenet in Dukenburg.

Woonkr8

Met negentien andere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen vormen we het samenwerkingsverband Woonkr8. Woonkr8 heeft een dagelijks bestuur met een voorzitterschap dat wisselt onder de deelnemers. Binnen Woonkr8 pakken we regionale vraagstukken en opgaven op. Dit doen we in groepen die per thema van samenstelling verschillen. Het doel is: verbinden, snelheid maken en samen méér bereiken.

Als Woonwaarts zijn we actief betrokken bij de volgende thema's:

- duurzaamheid;
- woonruimteverdeling;
- arbeidsmobiliteit;
- wonen en zorg;
- verschillende versnellingstafels in het kader van de woondeal.

MET MAATSCHAPPELIJKE PARTNERS

Vroegsignalering schulden

Samen met de Nijmeegse woningcorporaties doen we mee aan 'Vroegsignalering schulden'. Ook Vitens, de zorgverzekeraars, Vattenfall en de gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen doen mee. We vinden het belangrijk dat bewoners snel hulp krijgen zodat zij niet in (grotere) geldproblemen komen.

Geldfit en de Nederlandse Schuldhulproute

Sinds 2023 werken we samen met Geldfit en de Nederlandse Schuldhulproute. Zij zijn bereikbaar voor bewoners met geldzorgen of vragen over geld. Geldfit en de Nederlandse Schuldhulproute zorgen ervoor dat bewoners weten waar zij terecht kunnen voor verdere hulp en advies. Veel gemeenten hebben zich inmiddels aangesloten en zijn nu voor bewoners de centrale ingang. In 2024 beëindigden we daarom onze rechtstreekse samenwerking met Geldfit.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.



Bindkracht10

In aanvulling op Geldfit verwijzen we bewoners met geldzorgen naar Bindkracht10 – een organisatie voor sociaal werk in Nijmegen*. Ook zetten we de kennis en ervaring van de mensen van Bindkracht10 in bij projecten zoals NDW21, waar ze helpen bij het opbouwen van een gemeenschap. Een ander voorbeeld is een project waarin we met de andere woningcorporaties en Bindkracht10 actief op zoek gaan naar (verborgen) armoede en hulp bieden.

**In Beuningen en Druten is de organisatie niet actief en pakken de gemeenten dit zelf op.*

IN LIDMAATSCHAPPEN EN NETWERKEN

Moderne Devotie

In de Moderne Devotie werken Nijmeegse woon-, welzijns- en zorgorganisaties samen aan leefbare wijken. Wijken waar iedereen erbij hoort en de hulp krijgt die hij nodig heeft. In 2024 waren er vier bijeenkomsten, waarbij we onder andere op werkbezoek gingen bij de opvang van Iriszorg in Deventer en informatie kregen over Housing First en Gemengd Wonen-projecten.

Bouwkamer

Een aantal medewerkers doet vanuit Woonwaarts mee aan de Bouwkamer Nijmegen. Dit is een netwerk met bouwers en opdrachtgevers in de regio met als doel kennis delen.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.



Aedes

We zijn lid van Aedes. Dit is de koepelorganisatie die opkomt voor de belangen van de woningcorporaties in Nederland. Dit lidmaatschap brengt onder andere de verplichting met zich mee om de Governance-code te volgen en toe te passen. Ook wisselen onze medewerkers via het netwerk van Aedes kennis uit. De bestuurder deed mee aan project-groepen over ESG (Environment, Social en Governance) en praatte mee over de rol van de corporatiesector binnen de ruimtelijke ordening.

Vitaliteit: samen in beweging

Met 50 andere bedrijven geven we uitvoering aan het lokaal preventie-akkoord 'Wij zijn groen, gezond en in beweging Nijmegen'. Samen willen we van Nijmegen een gezonde stad maken. Als werkgever stimuleren we dit bij onze medewerkers. 'Wij zijn groen, gezond en in beweging Nijmegen' organiseert programma's over bijvoorbeeld de rookvrije generatie, gezonde voeding, voldoende beweging, aan-vaardbaar alcoholgebruik, mentale fitheid en vitaliteit op het werk.

Kracht in Mobiliteit

Kracht in Mobiliteit is samenwerkingsverband van, voor en met cor-poraties in Gelderland. Het is gericht op samen leren en ontwikkelen, verbinden, kennis en kunde delen en elkaar inspireren.

Platform 31

We doen mee aan het partnernetwerk van Platform31. Dit landelijke kennisinstituut organiseert kennissessies en doet onderzoek naar volkshuisvestelijke thema's.

Stedelijk Netwerk Nijmegen

Bestuurlijk doen we mee aan het Stedelijk Netwerk Nijmegen (SNN). Dit platform bestaat uit ongeveer 70 mensen die een belangrijke rol hebben in de Nijmeegse overheid, wetenschap, cultuur of bedrijfsle-ven. Doel is om bij te dragen aan de economische, sociale en cultu-rele ontwikkeling van de stad door kennis te delen, te netwerken en groepen samen te brengen.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

2

Thuis in de buurt

Volkshuisvestelijk verslag 2024



KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

2.1 Onze bewoners

Maak kennis met onze bewoners. Hoe zorgen we ervoor dat zij passend, fijn en betaalbaar kunnen wonen, nu én straks?

TOEWIJZEN

Wij wijzen onze woningen zoveel mogelijk passend toe, zoals dit staat in de Woningwet. Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen die ze niet kunnen betalen. Bij minstens 95% van de woningen die we elk jaar toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen, moet de huur onder de aftoppingsgrens blijven. In 2024 wezen we op vier verhuringen na alle woningen passend toe. Afgerond wezen we 99% van onze woningen passend toe.

Toewijzing van de vrije ruimte van 7,5%

Ook in 2024 moesten we minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671. Corporaties mogen 7,5% van de nieuwe verhuringen boven deze inkomensgrenzen toewijzen. Of 15% als daarvoor prestatieafspraken zijn gemaakt. In totaal wezen we 20 woningen toe aan woningzoekenden met een inkomen boven de genoemde grenzen. Dit is afgerond 3% van het aantal sociale verhuringen.

Gebruiken van de vrije ruimte

Wanneer maken we gebruik van de vrije ruimte? Bijvoorbeeld als we vooraf weten dat het inkomen gaat dalen en dan wél past bij de huur. Of als een verhuizing helpt bij het oplossen van andere problemen. Ook gebruiken we de vrije ruimte om ouderen die in een grote eengezinswoning wonen te laten doorstromen naar een kleiner appartement.

Voor mensen in woningnood

Aanvragen voor urgentie van mensen in woningnood komen uit de hele Entree-regio. Urgent woningzoekenden kunnen hun urgentieaanvraag bij iedere woningcorporatie in de regio indienen. In Nijmegen wijzen we één woningcorporatie aan die de urgentieaanvragen ontvangt. Deze verdeelt de aanvragen vervolgens naar rato van bezit over de corporaties in Nijmegen.

Voorafgaand aan iedere aanvraag vindt een kans-adviesgesprek plaats. We vragen de urgent woningzoekende naar de situatie en beoordelen of een aanvraag kans van slagen heeft. In de praktijk dient ongeveer 1/5^{e} van alle personen die we spreken een aanvraag in. Wanneer een aanvraag daadwerkelijk wordt ingediend maken we het hele dossier in orde. Op dat moment beoordelen we nogmaals of de aanvraag kans van slagen heeft.

In 2024 behandelden wij 127 ingediende aanvragen, waarvan we er 114 doorstuurden naar de regionale Urgentiecommissie. De commissie kende daarvan 60 urgenties toe. Het aantal aanvragen dat wij ontvingen steeg flink: ongeveer 30 meer dan in 2023. Tegelijkertijd kende de commissie juist 3 urgenties minder toe.

Meer woningzoekenden zetten aanvraag door

Door de krapte op de woningmarkt zetten steeds meer woningzoekenden hun urgentieaanvraag door, ook na een negatief advies.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

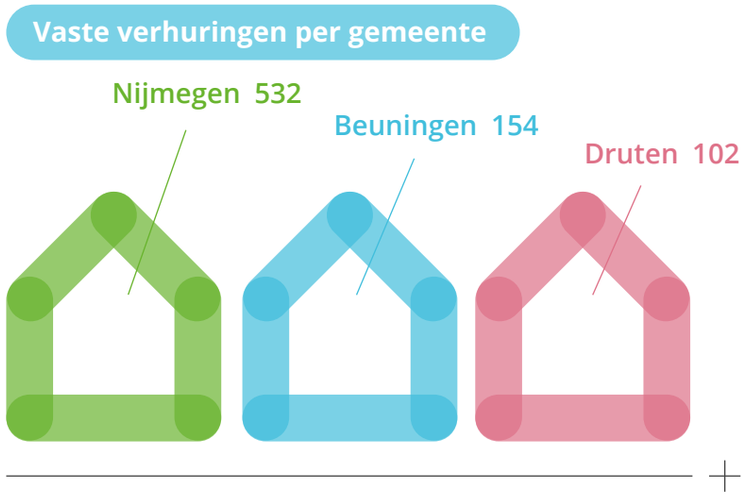
Slechts 13 van de 127 urgent woningzoekenden besloten dit na een tweede negatieve beoordeling niet te doen. Terwijl er van de resterende 114 aanvragen 43 niet werden toegekend. De Urgentiecommissie schoof 11 aanvragen door naar 2025.

90 woningen met urgentie verhuurd
In 2024 verhuurden we 90 woningen aan mensen in woningnood met urgentie. Dat is een flinke stijging ten opzichte van 2023, toen dit er 55 waren.

Niet altijd voorrang
Bij woningen die we via het meettijdmodel aanbieden, mogen we maximaal 30% uitsluiten voor urgent woningzoekenden. Dit betekent dat zij wel mogen reageren op de advertentie, maar geen voorrang krijgen vanwege hun urgentie. In de hele regio ligt dit percentage hoger: 44%. Voor Woonwaarts is dit 35%. We zien dat woningen met voorrang die vallen onder 'Van Groot naar Beter' (zie verderop in dit verslag) automatisch meetellen als uitsluiting. Wanneer we deze advertenties níet meetellen, ligt ons uitsluitingspercentage op slechts 15%. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de afspraak om niet meer dan 30% uit te sluiten. Dit punt bespreken we regionaal bij de evaluatie van de huisvestingsverordening.

Loting

In de huisvestingsverordening staat dat 15 tot 30% van de aangeboden sociale huurwoningen via loting verhuurd moeten worden. Regionaal werd in 2024 16% via loting verhuurd. Als Woonwaarts verhuurden we 18% via loting.



In de bovenstaande figuur staat het totaal aantal woningen dat wij in 2024 met een vast huurcontract verhuurden. Dit zijn de sociale huurwoningen (701), maar ook de huurwoningen in het middensegment (38) en in de vrije sector (49). Het middensegment komt voort uit de Wet betaalbare huur en is nieuw sinds 1 juli 2024. Voorheen vielen deze contracten in de vrije sector. Dat verklaart de afname van het aantal vrije sector-contracten van 85 in 2023 naar 49 in 2024.

Met voorrang verkopen

We gaan door met het verkopen van woningen met voorrang aan bewoners die een sociale huurwoning achterlaten in de woningmarktregio (**zie ook Verkopen in 2024**). Sinds de regelgeving hierover in 2024 veranderde, zien we wel een vertraging. We zijn verplicht de woningen minstens vier weken aan te bieden aan deze groep met voorrang. Dit draagt bij aan hogere leegstandskosten.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

« Met Koopvoorrang koop je voor de vaste vraagprijs en hoef je niet te overbieden. »



ANNE-CLAIRE & BJORN EN MASCHA MOERKERKEN

Bewoners en makelaar

'Meer ruimte, een tuin én uitzicht op de molen'

Anne-Claire Wendelaar Bonga en Bjorn Bakker woonden met hun twee kinderen in een huurappartement van Woonwaarts in Nijmegen. Via Koopvoorrang kochten ze hun eerste eigen huis in Beuningen. Mascha Moerkerken van Woonwaarts begeleidde het proces.

Bjorn: 'We huurden een appartement met één slaapkamer. Dat werd met een peuter en een baby te krap. Via Mascha hoorden we over Koopvoorrang. We bekeken eerder een huis in Beuningen, maar dat was het niet. Anne-Claire zei toen wel: 'Volgens mij komen we hier terug.' En inderdaad: eind 2024 zagen we dit huis, vlak bij het vorige. We deden de bezichtiging met de kinderen erbij, de baby in de draagzak.'

Mascha: 'Koopvoorrang is bedoeld voor bewoners die klaar zijn voor een volgende stap, maar op de koopmarkt weinig kans maken. Ze kopen voor de vaste vraagprijs en hoeven niet te overbieden. Zijn er meer geïnteresseerden? Dan loten we. We begeleiden bewoners bij de bezichtiging en het koopproces, en blijven aanspreekpunt tot de overdracht. En soms zelfs daarna.'

Bjorn: 'Die begeleiding was super. We mochten al voor de overdracht het huis in om te meten of dingen te regelen. Ook toen na de overdracht een net vernieuwde dakgoot begon te lekken, regelde Woonwaarts nog dat dit gemaakt werd. Inmiddels wonen we er. Het is wennen, maar ook fijn. We hebben veel meer ruimte, een tuin en vanuit de woonkamer vrij zicht op de molen.'

Mascha: 'Met Koopvoorrang dragen we bij aan verdere doorstroming. Bewoners kopen een huis en laten een huurwoning achter voor een volgende woningzoekende. En in dit geval paste het ook heel goed om deze eengezinswoning aan een jong gezin te kunnen toewijzen.'

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

STIMULEREN VAN DOORSTROMING

We stimuleren een goede doorstroming. Als voorbeeld: de bouw van een starterswoning biedt onderdak aan één huishouden, terwijl we met strategische nieuwbouw en maatwerk tot wel vier huishoudens kunnen onderbrengen.

Rol van de verhuiscoach

Om ons hierbij te helpen, zijn er verhuiscoaches. 2024 was het laatste jaar waarin naast onze eigen verhuiscoach ook een verhuiscoach vanuit de provincie Gelderland actief was in onze gemeenten. Vanaf 2025 regelen de woningcorporaties dit volledig zelf met eigen verhuiscoaches. De gemeenten dragen wel bij aan de kosten hiervoor. De verhuiscoaches werken samen en helpen bewoners bij het verhuizen van een ruime naar een kleinere, beter passende sociale huurwoning. Ze vormen hierin de schakel tussen de bewoner(s) en de corporaties. Zo leidt één verhuizing weer tot drie of vier andere verhuizingen.

Voor alle levensfases

Wij gaan voor sociaal duurzame buurten en dorpen waar bewoners in verschillende fases van hun leven zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit noemen we ook wel levensloopgeschikt. Eind 2023 hebben we als Entree-regio een nieuwe huisvestingsverordening gemaakt. Daarmee kunnen we woningen aan mensen uit bepaalde leeftijdsgroepen of met bepaalde gezinsgroottes verhuren. Dit helpt bij een goede mix van bewoners in de wijk.



Van Groot naar Beter

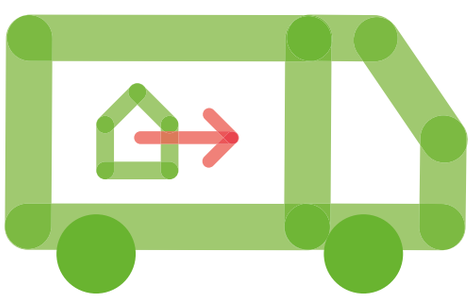
Regionaal spraken we af om woningen die geschikt zijn voor ouderen met voorrang aan hen te kunnen verhuren. Dit legden we vast in het verdeelsysteem van Entree. Met als naam: ‘van Groot naar Beter’. Om in aanmerking te komen voor deze voorrang, moeten de ouderen een grote woning achterlaten. Zo kan er een hele keten aan verhuizingen ontstaan! We adverteerden in 2024 62 woningen voor woningzoekenden met deze voorrang. Daarvan verhuurden we er 39 daadwerkelijk aan de kandidaten die we op het oog hadden.

In 2024 verhuisden in de hele Entree-regio in totaal 155 ouderen die het voorrangslabel ‘Van Groot naar Beter’ hadden. In gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen waren dit er 60. Van deze 60 bewoners hebben wij er 33 gesproken. Daarnaast spraken we 74 bewoners die (nog) niet zijn verhuisd.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 (mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Knelpunt: woning geschikt, gebouw (nog) niet

We zien knelpunten bij het aansluiten van de woonomgeving op de levensfasen van de bewoners (levensloopgeschiktheid). Bijvoorbeeld in het verschil tussen de eigen woning en het algemene woongebouw. Een voorbeeld: we hebben veel woningen die levensloopgeschikt zijn, maar waar in het gebouw geen scootmobiel mag staan omdat dit brandgevaarlijk is. De eigen woning of berging is vaak te klein om de scootmobiel neer te zetten. Hierover blijven we in gesprek met de gemeenten. We kijken bij nieuwbouw ook naar ons eigen programma van eisen hierin.



BESCHIKBAAR EN BETAALBAAR

Extra huurcategorie, nieuwe indeling

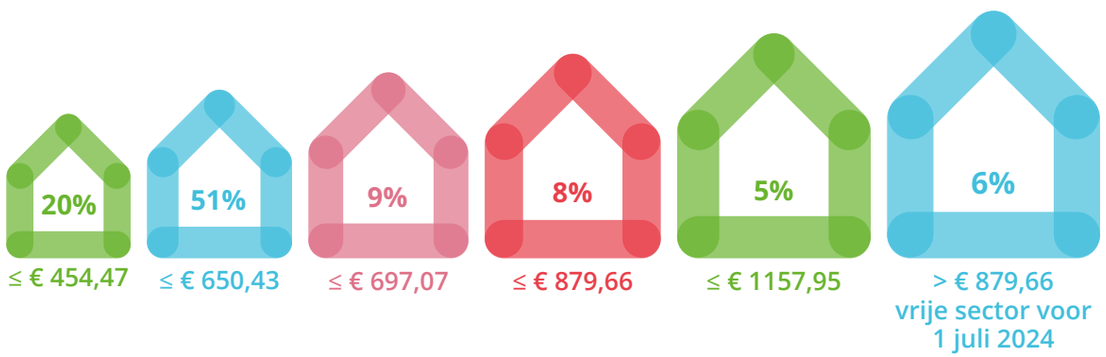
Door de invoering van de Wet betaalbare huur kwam er een extra huurcategorie bij: middenhuur. Daarom hanteren we vanaf 1 juli 2024 een nieuwe indeling van de huurprijssegmenten.

We gebruiken sindsdien aangepaste termen:

- **laagsegment:** woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale lagehuurgrens (dit segment noemden we het ‘gereguleerd segment’);
- **middensegment:** woningen met een aanvangshuurprijs tot en met de maximale middenhuurgrens (dit segment was onderdeel van het ‘vrije segment’);
- **gereguleerd segment:** hierbij gaat het om het laagsegment en het middensegment samen. Dit hele segment heeft toegang tot de Huurcommissie. De maximale huurprijs van deze woningen wordt bepaald door het wettelijke woningwaarderingssysteem (WWS).
- **hoogsegment:** woningen met een aanvangshuurprijs boven de maximale middenhuurgrens (dit segment was onderdeel van het ‘vrije segment’);
- **kwaliteitskortingsgrens:** € 454,47 – deze grens bestond al;
- **lage aftoppingsgrens:** € 650,43 – deze grens bestond al;
- **hoge aftoppingsgrens:** € 697,07 – deze grens bestond al;
- **maximale lagehuurgrens:** € 879,66 – deze grens noemden we de ‘liberalisatiegrens’;
- **maximale middenhuurgrens:** € 1.157,95 – overeenkomend met een woningkwaliteit tot en met 186 punten.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 (mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Verdeling nieuwe verhuringen 2024



Aanpak woonfraude

Omdat de woningmarkt krap is en blijft, willen we de woonruimte die we hebben goed gebruiken. Bovenal willen we zorgen voor een prettige en veilige woonomgeving voor onze bewoners. Daarom pakten we ook in 2024 woonfraude aan. Daarbij kun je denken aan illegale onderhuur, prostitutie en drugshandel. Als gevolg van onze aanpak losten we 13 problemen met woonfraude op. Om woonfraude nog beter te bestrijden, maakten we plannen voor een andere aanpak. Hier gaan we in 2025 mee door.

Woonlasten en huurachterstand

De totale huurachterstand is opnieuw gedaald ten opzichte van vorig jaar, ondanks de stijgende woonlasten. De daling was in 2024 vooral zichtbaar onder zittende bewoners. Onder de bewoners die vertrokken, daalde de achterstand licht.

Betalingsregelingen

Aan het einde van 2024 stond voor ongeveer € 144.000 aan vorderingen open in de vorm van betalingsregelingen. Dit zijn regelingen die we treffen met bewoners die de huurachterstand wel willen betalen, maar niet het geld hebben om dat in een keer te doen. Dit is een afname van ruim € 40.000 ten opzichte van vorig jaar.

Geld dat we niet kunnen innen

We boekten in 2024 € 98.000 af als ‘oninbaar’ (2023: € 73.000). Dat is geld dat we niet kunnen innen, bijvoorbeeld als een bewoner is overleden en er geen erfgenamen (bekend) zijn of er geen geld overblijft uit de erfenis.

Vonnis tot ontbinding en ontruiming

In 2024 ontruimden we 8 woningen op basis van een vonnis over huurachterstand en/of overlast, fraude of bewoners die met onbekende bestemming waren vertrokken. Als er alleen een huurachterstand is, ontruimen we liever niet. Als het niet lukt om afspraken te maken met de bewoners over het afbetalen van de huurachterstand, vragen we het vonnis wel aan. Soms lukt het ons om dan toch goede afspraken te maken, waardoor we niet ontruimen.

Achterstanden

	2024	2023
Achterstand vertrokken bewoners	€ 171.000	€ 175.000
Achterstand zittende bewoners	€ 540.000	€ 560.000
Totale achterstand	**€ 711.000**	**€ 735.000**

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Huurachterstanden voorkomen

We merken dat een grote groep bewoners moeite heeft om rond te komen. Ook zijn er bewoners die hun woning niet of weinig verwarmen om de stookkosten laag te houden. Dat geeft problemen met vocht en schimmel. We blijven ons inzetten om bewoners geen huurachterstanden te laten krijgen. Daarom nemen we snel contact op met bewoners als dat nodig is. We verwijzen ze door en spreken een betalingsregeling af. Soms verhogen we de huur niet. Dat noemen we huurbevriezing. We kijken per situatie wat de beste aanpak is, en werken daarin ook samen met partners.

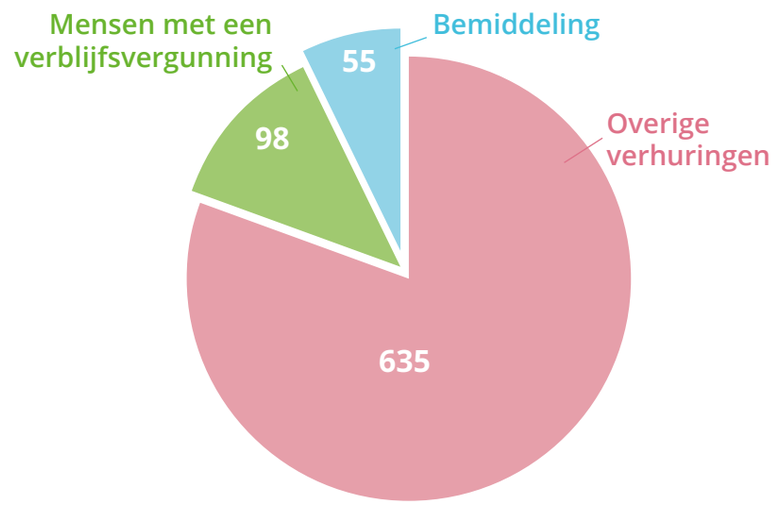
VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

We verhuren onze sociale huurwoningen via Entree. Er zijn uitzonderingen, zoals woningen die vanuit een zorginstelling op naam van de cliënt komen en woningen die we direct toewijzen, bijvoorbeeld aan mensen met een verblijfsvergunning (statushouders). In 2024 namen de gesprekken over bijzondere doelgroepen toe doordat de gemeenten Beuningen, Druten en Nijmegen alle drie werkten aan een woonzorgvisie, waarin ze uitwerken hoe deze doelgroepen ook passend kunnen wonen. Het doel is om centrale afspraken te maken over de typen doelgroepen en de prioritering bij huisvesting. Dit leidde in 2024 nog niet tot concrete afspraken.

Mensen met een verblijfsvergunning

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat mensen met een verblijfsvergunning een huis krijgen. Woningcorporaties voorzien een groot deel van deze groep van een woning. We verhuurden in 2024 98 woningen aan 150 personen met een verblijfsvergunning. Verdeeld over Beuningen (25 woningen aan 35 personen), Druten (15 woningen aan 33 personen) en Nijmegen (58 woningen aan 82 personen). Dit is een flinke stijging ten opzichte van 2023.

Bemiddeling, mensen met een verblijfsvergunning en overige verhuringen



Afspraken met gemeenten

Met een taakstelling bedoelen we de afspraken die we hebben met een gemeente over het huisvesten van mensen met een verblijfsvergunning. In Beuningen haalden we de taakstelling ruimschoots. Daar huisvestten we 9 extra personen met een verblijfsvergunning. In Druten en Nijmegen haalden we de taakstelling niet. Daar wachten 15 (Druten) en 79 (Nijmegen) mensen nog op een woning. Niet-gehaalde taakstellingen gaan mee naar het volgende jaar. In Beuningen en Druten werken we als enige woningcorporatie aan de taakstelling. In Nijmegen delen we de taakstelling met andere woningcorporaties.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 (mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Ons deel daarin is ruim 23%. In 2024 vervulden we bijna 18% van de totale opgave in Nijmegen.

Oorzaken achterstanden
De achterstanden komen vaak niet door te weinig woningen, maar doordat de koppeling ontbreekt tussen het COA en de gemeenten die hen moeten huisvesten. Ook het gebrek aan personeel bij Vluchtelingenwerk speelt een rol. In enkele gevallen zijn gezinnen zo groot dat er geen geschikte woningen zijn.

Gebrek aan informatie
We merken ook een gebrek aan informatie-uitwisseling tussen woningcorporaties en de gemeenten. Zo is het voor woningcorporaties bijvoorbeeld niet inzichtelijk waar nareizigers wonen in het kader van gezinshereniging. We voeren hierover het gesprek met de gemeenten.

Oplossingen zoeken
Naast het aanbieden van woningen zetten we ons ook op andere manieren in voor mensen met een verblijfsvergunning. Daarbij kijken we wat de beste oplossing is. Zo verlagen we bijvoorbeeld de huur als die niet past bij het inkomen. Of we maken extra kamers in de woning. In 2024 maakten we nieuwe afspraken met de gemeenten over het delen van deze kosten. We dragen ieder de helft van de kosten die we maken door het verlagen van de huur.

Voor mensen die hulp krijgen of begeleid wonen

Ook in 2024 zorgden we voor woningen voor mensen die meer aandacht, zorg of begeleiding nodig hebben. Dit deden we via zorginstellingen en instellingen voor begeleid wonen. We regelen dit samen met gemeenten en corporaties in het Rijk van Nijmegen, namelijk via de werkgroep bijzondere bemiddeling (WBB). Daarnaast hebben we als Woonwaarts zelfstandig individuele woningen en (nieuwbouw) gebouwen verhuurd aan zorgpartijen.

Samenwerking met partners
De overheid wil extramuralisering. Dat betekent dat mensen die fysiek of mentaal kwetsbaarder zijn zoveel mogelijk buiten de muren van de instelling wonen. We zien dan ook meer bewoners in onze wijken die onze aandacht nodig hebben. De problemen nemen toe. Om die in samenhang op te lossen, werken we steeds meer samen met partijen zoals de gemeenten, politie en zorgbemiddelaars.

Toewijzing en verdeling

Het aantal bijzondere doelgroepen dat de gemeente mogelijk aanwijst, stijgt. Binnen die doelgroepen neemt daarnaast het aantal (kwetsbare) mensen toe. Door het toewijzen van woningen aan mensen die meer aandacht, zorg of begeleiding nodig hebben, hebben we minder woningen beschikbaar om op de gebruikelijke manier te verhuren. We voeren daarom het gesprek met de gemeenten over de juiste verdeling van woningen binnen de huidige tekorten.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

2.2 Onze woningen

Hoe zag onze vastgoedportefeuille in 2024 eruit? En hoe werkten we aan het onderhoud en de kwaliteit van onze woningen? We geven je een overzicht.

ONDERHOUD EN CONDITIE

In 2024 voerden we voor ruim € 16 miljoen planmatig onderhoud uit van onze woningen (2023: € 16 miljoen). Daarbij werkten we aan de buitenkant van de woningen en aan de binnenkant van de woningen, bijvoorbeeld het renoveren van keuken, badkamer en toilet. Hiermee sloten we aan op de kwaliteit die we voor onze woningen voor ogen hebben en op de meerjarenplanning voor het onderhoud. Bijna al het werk dat we gepland hadden, voerden we in 2024 ook echt uit.

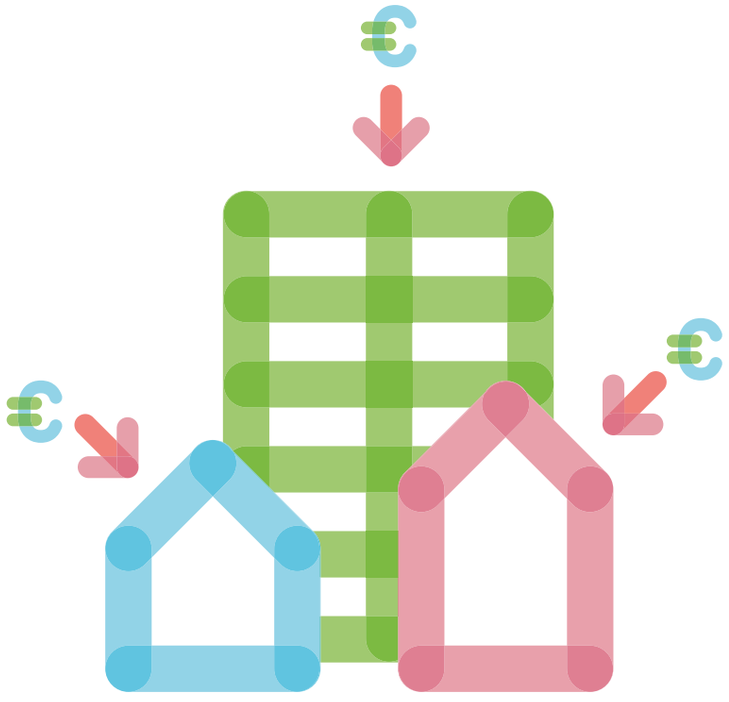
Contractonderhoud

We werkten in 2024 ook voor ruim € 2,6 miljoen aan (doorlopend) contractonderhoud. Daarbij kun je denken aan onderhoud aan liften, cv-installaties, ventilatiesystemen, brandmeldinstallaties, beveiligingsinstallaties en riolering.

Brandveiligheid verbeteren

Ook verbeterden we in 2024 de brandveiligheid van onze appartementengebouwen. Dit is onderdeel van een meerjarenproject. In totaal investeerden we in het afgelopen jaar ruim € 1 miljoen in brandveiligheid.

Totale uitgaven onderhoud: 29 miljoen



Samen werken aan onderhoud

Voor het onderhoud van de buitenkant van onze woningen werken we samen in een keten. We verdeelden de woningen over vijf partijen. Sinds 2020 inventariseren we onze woningen om onderhoudsscenario's op te stellen voor de lange termijn. In 2024 zetten we deze samenwerking voort. In 2024 besloten we om vanaf 2025 met drie van deze partijen verder te gaan in een nieuwe raamovereenkomst tot 2030. Ook voor onderhoud binnen de woningen werken we samen met vijf partijen. In 2024 werkten we verder aan het optimaliseren van deze samenwerking.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van onze speerpunten. In het eerste deel van dit jaarverslag lees je daar meer over.

Asbestsanering

We gaven in 2024 bijna € 1,3 miljoen uit aan het inventariseren en verwijderen van asbest. Zo zorgen we ervoor dat er straks in al onze woningen geen asbest meer is. Ook voerden we asbestsanering uit als er bij werkzaamheden sprake bleek van asbest. Voor een deel waren dit werkzaamheden die plaatsvonden na aanpassingen aan de woning door bewoners. Het verwijderen van asbest levert vaak extra kosten op, bijvoorbeeld voor inspectie, analyse en onderzoek.

Onderhoudskosten per gemeente in €
(exclusief toegerekende organisatiekosten)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beuningen	5.732.193	1.509.430	**7.241.623**
Druten	4.812.102	258.901	**5.071.004**
Nijmegen	15.708.114	1.301.143	**17.009.258**
Totaal	**26.252.410**	**3.069.474**	**29.321.885**



MARCEL BERKELMANS EN ROBBIE WILBERS

Projectleider van Woonwaarts en operationeel manager van elk®

‘Samen werken we aan duurzame kwaliteit en fijn wonen’

Met goed onderhoud blijven woningen prettig om in te wonen en klaar voor de toekomst. Daarvoor werken we bij Woonwaarts met vaste partners, zoals elk®. In 2024 verbeterden we 189 woningen in Lankforst; van gevelisolatie tot nieuwe badkamers. Projectleider Marcel Berkelmans van Woonwaarts en operationeel manager Robbie Wilbers van elk® vertellen meer.

Marcel: ‘Voor al onze woningen maken we onderhoudsplannen met een doorkijk van dertig jaar. Het plan is de basis, maar in de praktijk passen we de uitvoering aan als dat nodig is. We kijken steeds hoe we het onderhoud zo slim mogelijk doen, met zo min mogelijk overlast voor bewoners. Dus liever één keer de steiger op voor meerdere werkzaamheden dan telkens terugkomen.’

Robbie: ‘In Lankforst hebben we dat samen goed voorbereid. Omdat balkondeuren tijdelijk dicht moesten, bedachten we al vóór de zomer: we regelen airco’s en ventilatoren. Die oplossingen ontstaan omdat je met elkaar vooruitkijkt. We richtten ook een modelwoning in als plek om tot rust te komen of te werken. Daar konden bewoners terecht als het druk was in of rond hun woning.’

Marcel: ‘Onze samenwerking is gegroeid. We weten steeds beter wat we aan elkaar hebben. En doordat we elkaar vertrouwen, kunnen we snel schakelen als er iets verandert of als we iets willen verbeteren. Zo blijft de kwaliteit hoog, en houden we het werk prettig voor iedereen.’

Robbie: ‘Woonwaarts geeft ons ruimte om actief mee te denken. Wat is de beste aanpak, welke keuzes maken we daarin? Hoe sluiten we zo goed mogelijk aan op de bewoners en hun woonomgeving? Het is ontzettend gaaf om te zien dat de dingen die we samen bedenken, ook echt werken.’

« Hoe doen we onderhoud met zo min mogelijk overlast voor bewoners? »



ONZE PORTEFEUILLE: OMVANG EN SAMENSTELLING

Op 31 december 2024 telde onze portefeuille 12.152 verhuureenheden (vhe's):

- 11.053 zelfstandige huurwoningen;
- 65 onzelfstandige huurwoningen met gedeelde voorzieningen;
- 432 intramurale zorgwoningen;
- 602 niet-woningen zoals garages, maatschappelijk vastgoed en andere vastgoedobjecten.

In de tabellen op de volgende pagina zie je het aantal en type verhuureenheden per gemeente. We maken onderscheid tussen onze DAEB- en niet-DAEB portefeuilles.

Ontwikkeling portefeuille

Op 31 december 2024 hadden we 11.550 huurwoningen in onze portefeuille. Dit is het totaal van onze zelfstandige, onzelfstandige en zorgwoningen (DAEB en niet-DAEB). Per saldo groeide onze portefeuille in 2024 met 141 huurwoningen (zie onderstaande tabel). De groei van onze portefeuille sluit aan op onze groeiopgave en portefeuillestrategie.

Toename in groei
In 2023 groeide onze portefeuille nog met 120 huurwoningen. De toename van het aantal huurwoningen in 2024 kwam vooral door meer nieuwbouw, de fusie met Huis en Hof en een beperkt aantal woningen dat we verkochten.

Toevoegingen (+)		**Onttrekkingen (-)**	
Nieuwbouw	136	Verkocht*	12
Fusie Huis & Hof	31	Sloop	0
(Weder) aankopen	4	In verkoopproces	17
Splitsingen	0	Samenvoegingen	1
Totaal toegevoegd	**171**	**Totaal onttrokken**	**30**
Per saldo 171-30=141			

*Het verschil met verkochte woningen onder 2.2.3 heeft te maken met het verschil tussen verkoopdatum en datum waarop de woning uit exploitatie gaat.

Ontwikkeling per gemeente

Nijmegen
De groei van onze portefeuille huurwoningen realiseerden we in 2024 volledig in de gemeente Nijmegen. We voegden in deze gemeente 149 woningen aan onze portefeuille toe.

Beuningen
In de gemeente Beuningen kromp het aantal huurwoningen met 6 woningen.

Druten
In de gemeente Druten kromp het aantal huurwoningen met 2 woningen.

Overzicht alle gemeenten
Het aantal onzelfstandige woningen bleef in 2024 in alle gemeenten vrijwel gelijk (per saldo -2). Het aantal zelfstandige huurwoningen nam per saldo met 150 woningen toe, het aantal zorgwoningen daalde met 7 woningen.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Verhuureenheden per gemeente	Nijmegen	Beuningen	Druten	Totaal
DAEB				
Zelfstandige huurwoningen	6.185	2.229	1.603	**10.017**
Onzelfstandige huurwoningen	51	0	14	**65**
Zorgvastgoed	348	29	55	**432**
Niet woningen	259	5	3	**267**
Totaal	**6.843**	**2.263**	**1.675**	**10.781**
Niet-DAEB				
Zelfstandige huurwoningen	656	229	151	**1.036**
Onzelfstandige huurwoningen	0	0	0	**0**
Zorgvastgoed	0	0	0	**0**
Niet woningen	315	2	18	**335**
Totaal	**971**	**231**	**169**	**1.371**
Totaal DAEB en Niet-DAEB				
Zelfstandige huurwoningen	6.841	2.458	1.754	**11.053**
Onzelfstandige huurwoningen	51	0	14	**65**
Zorgvastgoed	348	29	55	**432**
Niet woningen	574	7	21	**602**
Totaal	**7.814**	**2.494**	**1.844**	**12.152**

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Samenstelling naar de verschillende huursegmenten per gemeente (prijspeil 2024)

Van de 11.053 zelfstandige huurwoningen vallen 1.674 woningen (15%) in het goedkope huursegment (huur ≤ € 454,47), 6.683 woningen (60%) in het huursegment betaalbaar 1 (huur > € 454,48 en ≤ € 650,43), 775 woningen (7%) in betaalbaar 2 (huur > € 650,44 en ≤ € 697,08), 1.299 woningen (12%) in het huursegment duur sociaal (huur > € 697,08 en ≤ € 879,66), 600 woningen (6%) in het middeldure huursegment (huur > € 879,66 en ≤ € 1.165,82) en 22 woningen in de vrije sector (huur > € 1.165,82).

	Nijmegen	Beuningen	Druten	Totaal
Goedkoop (≤ 454,47)	1.286	235	153	**1.674 (15%)**
Betaalbaar 1 (> 454,48 ≤ 650,43)	3.957	1.531	1.195	**6.683 (60%)**
Betaalbaar 2 (> 650,44 ≤ 697,07)	442	190	143	**775 (7%)**
Duur sociaal (> 697,08 ≤ 879,66)	759	357	183	**1.299 (12%)**
Middelduur (> 879,66 ≤ 1.165,82)	378	143	79	**600 (6%)**
Vrije sector (> 1.165,82)	19	2	1	**22 (0%)**
Totaal	**6.841**	**2.458**	**1.754**	**11.053**

Samenstelling zelfstandige huurwoningen naar woningtypen per gemeente

Van de 11.053 zelfstandige huurwoningen zijn 5.699 (52%) grondgebonden eengezinswoningen, 1.688 (15%) galerijwoningen, 3.181 (29%) portiekwoningen en 457 (4%) maisonnettewoningen. 28 woningen zijn van een ander type, zoals focuswoningen en rugzakwoningen.

Het aantal grondgebonden eengezinswoningen nam in 2024 met 31 woningen toe. Het aantal galerijwoningen nam met 67 woningen toe en het aantal portiekwoningen nam met 52 woningen toe. Het aantal maisonnettewoningen en andere woningtypen bleef gelijk.

	Nijmegen	Beuningen	Druten	Totaal
Eengezinswoning	2.883	1.574	1.242	**5.699 (52%)**
Galerijwoning	1.084	361	243	**1.688 (15%)**
Portiekwoning	2.433	523	225	**3.181 (29%)**
Maisonnettewoning	413	0	44	**457 (4%)**
Overige woningtypen	28	0	0	**28 (0%)**
Totaal	**6.841**	**2.458**	**1.754**	**11.053**

Nieuwbouw

Bij nieuwbouwprojecten letten we er goed op dat onze woningen verschillend zijn in type en in huurklasse. Daarmee sluiten we aan op onze portefeuillestrategie.

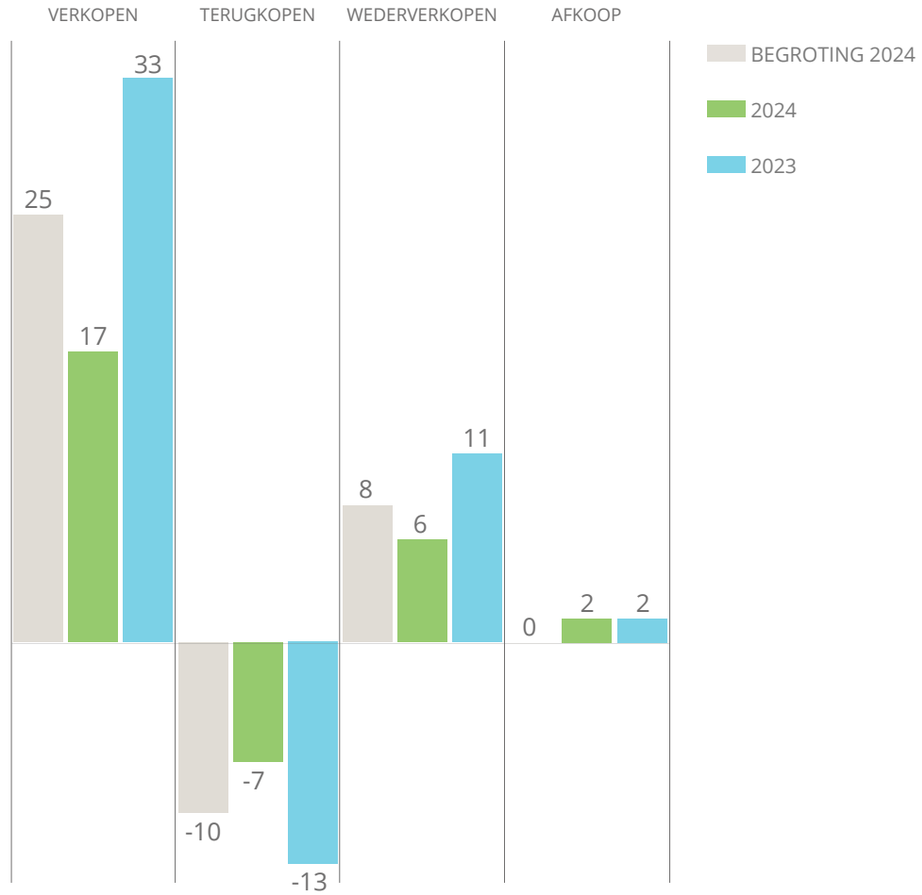
KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

VERKOPEN IN 2024

In 2024 kregen we minder huuropzeggingen van woningen die zijn gelabeld voor verkoop. Hierdoor verkochten we minder woningen dan begroot. In plaats van de begrote 25 woningen verkochten we 17 woningen, allemaal uit de sociale huur. Deze boden we aan volgens de wettelijke verkoopregels. We verkochten 12 woningen met koopvoorrang tegen een vaste prijs aan een eigen bewoner of bewoners van Portaal, SSH& of Talis. 5 woningen verkochten we tegen een vaste prijs met voorrang aan kandidaten met een middeninkomen tot € 71.548.

Meer doorstroming én kansen
We verkochten al onze woningen aan mensen die een sociale of middenhuur woning huurden. Dit betekent dat onze verkochte woningen voor 100% bijdragen aan doorstroming. Door voorrang te geven aan bewoners met een sociaal inkomen en daarna aan bewoners met een middeninkomen, komen er woningen vrij voor nieuwe bewoners. Daarnaast krijgen bewoners zo een kans op de koopmarkt, waar zij anders moeilijk tussen komen. Bij deze verkopen kunnen mensen niet overbieden; we wijzen de woningen toe via loting. We merken dat mensen dit erg prettig vinden in de huidige koopmarkt.

Woningverkoop





Verkoopopbrengst
De gemiddelde verkoopopbrengst was door de nog steeds stijgende marktwaarden hoger dan begroot. We verkochten één bijzonder pand (bedrijfsonroerend goed) dat we aanboden aan de reguliere markt. De totale verkoopopbrengst bleef per saldo € 600.000 achter op de begroting.

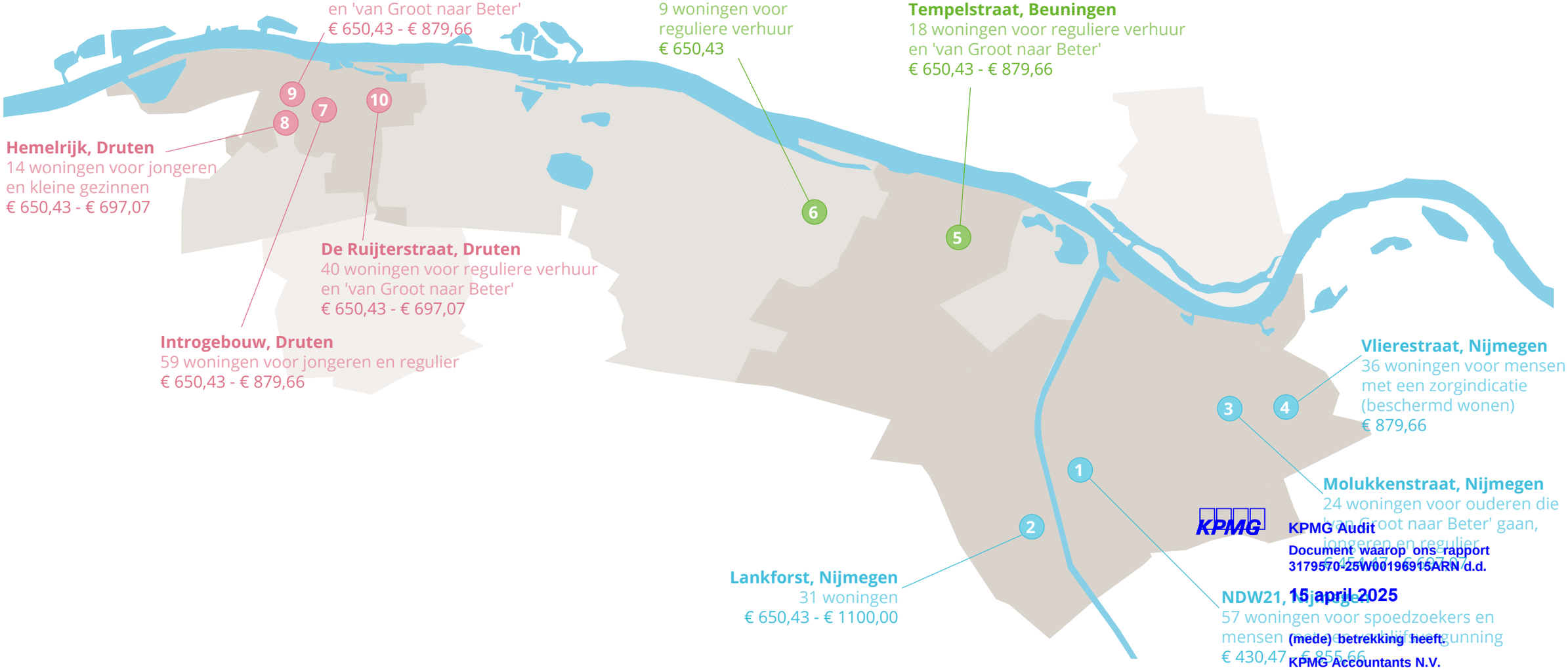
Slimmer Kopen-regeling
We kochten in 2024 7 woningen terug met de Slimmer Kopen-regeling. Hiervan namen we 4 weer op voor de verhuur. 6 – soms al in 2023 – teruggekochte woningen verkochten we met Koopvoorrang en met voorrang aan bewoners met middeninkomens. Beiden tegen een vaste prijs. Van de mogelijkheid om de Slimmer Kopen-regeling af te kopen werd twee keer gebruikt gemaakt.



2.3 Ons werk (in uitvoering)

Van gerealiseerd tot in voorbereiding: aan welke grote projecten werkten we in 2024 in onze gemeenten?

Projecten in realisatie



KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.



Hemelrijk, Puiflijk



NDW21, Nijmegen



Vlierestraat, Nijmegen



De Heuvel, Druten



Lankforst, Nijmegen



Beuningen

Negen tiny houses in Ecowieck Ewijk

Collectief particulier opdrachtgeverschap Calimero vroeg ons of we negen tiny houses (kleine huisjes) wilden bouwen in de ecowijk Ecowieck in Ewijk. Daar komen in totaal 27 tiny houses en de bewoners vormen samen een gemeenschap. We werken samen met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG), omdat zij ervaring hebben met collectieve woonvormen.

Samen met de toekomstige bewoners kozen we een tiny house uit. In het derde kwartaal van 2023 begon de bouw. Doordat de timmerfabriek failliet ging, ontstond er veel vertraging. We verwachten dat de negen tiny houses in de eerste helft van 2025 klaar zijn.

Druten

59 appartementen op locatie van voormalig Introgebouw

Eind oktober 2023 klonk het startschot voor de bouw van 59 sociale huurappartementen op de locatie van het voormalige Introgebouw aan de Van Heemstraweg. Hiermee dragen we bij aan betaalbare woningen voor kleine huishoudens in de gemeente Druten. Door de extreem hoge (grond)waterstand in de winter van 2023-2024 liep de bouw een aantal maanden vertraging op. We verwachten dat de appartementen in het derde kwartaal van 2025 klaar zijn.

44 appartementen in De Heuvel

In februari 2024 is sporthal De Heuvel gesloopt om plaats te maken voor 44 appartementen. Deze appartementen liggen in een nieuw, gemengd wijkje vlakbij winkels en andere voorzieningen. Daarmee zijn deze appartementen heel geschikt om de doorstroming van ouderen op gang te brengen in Druten en de omliggende kernen. De bouw begon in het tweede kwartaal van 2024 en bereikte in december van dat jaar het hoogste punt. We verwachten dat de appartementen in het tweede kwartaal van 2025 klaar zijn.

40 appartementen aan de Ruijterstraat

Eind 2024 begon het bouwrijp maken van de grond aan de Ruijterstraat in Druten voor 40 appartementen. We verwachten dat de bouw begint in 2025. De planning is dat de appartementen in het tweede kwartaal van 2026 klaar zijn. Net als bij De Heuvel liggen deze levensloopgeschikte appartementen vlakbij voorzieningen. Dit biedt kansen om ouderen te laten doorstromen naar een woning die beter past bij hun levensfase en behoeften.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W001196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

14 eengezinswoningen in nieuwe wijk Hemelrijk
In de nieuwe wijk Hemelrijk op de grens tussen Puiflijk en Druten namen we in 2024 14 sociale eengezinswoningen turn-key af van Van de Klok. De nieuwe bewoners kregen in juni 2024 de sleutel. Daarnaast leverde Van de Klok nog 46 koopwoningen en 8 woningen voor de middenhuur op. Zo dragen we bij aan een nieuwe gemengde woonwijk.



Nijmegen

130 flexibele woningen NDW21
In het gebied Winkelsteeg bouwen we samen met alle Nijmeegse corporaties 489 flexibele woningen. Daarvan zijn 130 woningen voor Woonwaarts. De woningen voldoen helemaal aan de bouweisen en zijn gasloos. Na ongeveer 20 jaar verplaatsen we de woningen naar een andere locatie en verhuren we ze opnieuw. Het eerste gebouw met 73 woningen was eind 2023 klaar, het tweede gebouw in april 2024. In NDW21 bouwen we aan een gemeenschap van bewoners die naar elkaar omkijken en samen prettig willen wonen.

Verduurzamen, verbeteren en vernieuwen in Lankforst
In de wijk Lankforst begonnen we in 2022 met de aanpak van 124 maisonnettewoningen. We verduurzaamden en verbeterden 72 woningen. 24 woningen vernieuwden we ingrijpend. Daarna pasten we de huurprijs aan. Garageboxen veranderden we in vier ruimten voor ondernemers en een ruimte voor ontmoeting. Ook sloopten we in 2023 een blok van 24 woningen. Hiervoor in de plaats realiseerden we 31 nieuwe appartementen. Die waren klaar in 2024 en zijn verhuurd.

24 appartementen Molukkenstraat
Aan de Molukkenstraat bouwden we 24 appartementen in en rondom de voormalige Nutsschool. In dit project bouwden we een deel van de woningen voor jongeren en een deel voor ouderen die een grote woning achterlaten. De bouw begon in het eerste kwartaal van 2023. Het project was eind mei 2024 klaar.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

36 zorgappartementen aan de Vlierestraat
We maken 36 zorgappartementen aan de Vlierestraat voor mensen die 24-uurs zorg en ondersteuning nodig hebben omdat ze dementie hebben. We verhuren de woningen aan OBG. Dit doen we met een zakelijk huurcontract voor 15 jaar met het recht op onderverhuur op basis van VPT- dit is zorg voor mensen met een indicatie voor de Wet langdurige zorg. OBG sluit vervolgens met de bewoners een huurcontract en een zorgleveringscontract. We verwachten dat de zorgappartementen in mei 2025 klaar zijn.

Verduurzaming 189 appartementen in Lankforst
In 2024 voerden we bij 189 appartementen in de wijk Lankforst maatregelen uit voor onderhoud en verduurzaming. Tijdens dit werk bereidden we de woningen voor op de aansluiting op het warmtenet in Dukenburg in de toekomst. We voerden ook isolerende maatregelen uit.

In 2025 krijgen alle appartementen een afgifteset die de CV-ketel vervangt, en een aansluiting op een tijdelijke gezamenlijke verwarmingsinstallatie. Zodra het warmtenet in Dukenburg klaar is, sluiten we deze appartementen daar op aan.

Verduurzaming 62 appartementen aan het Van 't Hoffplantsoen
In 2024 verduurzaamden we 62 appartementen aan het Van 't Hoffplantsoen. Ook plaatsten we hybride warmtepompen als tussenstap in de overgang naar gasloze woningen. Omdat er op het moment beperkte mogelijkheden zijn op het elektriciteitsnet, kozen we voor deze tussenstap.

HERSTRUCTURERING, SLOOP EN VERKOOP

Nijmegen

Gesprekken met bewoners over verkoop Grote Broek
In december 2023 namen we het besluit met de huidige bewoners (opnieuw) in gesprek te gaan over de verkoop van de Grote Broek. In de loop van 2024 voerden we verschillende gesprekken hierover. De bewonersvereniging startte zelfs een crowdfundactie om de aankoop van het pand mogelijk te maken. We blijven hierover in gesprek.

Sloop 168 maisonnettes en nieuwbouw in Neerbosch-Oost
In de wijk Neerbosch-Oost willen we 168 maisonnettewoningen slopen en vervangen door nieuwbouw. In 2024 stelden we met de belanghebbende een sociaal plan vast. Vervolgens kregen de eerste 48 gezinnen een ander huis. Dit loopt goed. Samen met de gemeente Nijmegen en collega-corporatie Talis, die ook 144 maisonnettes heeft in Neerbosch-Oost, werken we toe naar een gefaseerde buitenplanse omgevingsplanactiviteit: een vorm van aanpassing van het bestemmingsplan. Hiervoor startten we een participatietraject op met belanghebbenden en stakeholders.

Uitgangspunt is om binnen de wijk Neerbosch-Oost op dezelfde oppervlakte meer woningen terug te bouwen dan we slopen. In het participatietraject namen we 500 tot 550 woningen als indicatie op als aantal woningen voor Woonwaarts en Talis gezamenlijk.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Beuningen

Mogelijke verkoop van het klooster in Weurt
In september 2024 besloten we de verkoop van het klooster in Weurt verder uit te werken en te onderzoeken. We doen dit omdat we het monumentale pand maar beperkt kunnen verduurzamen.

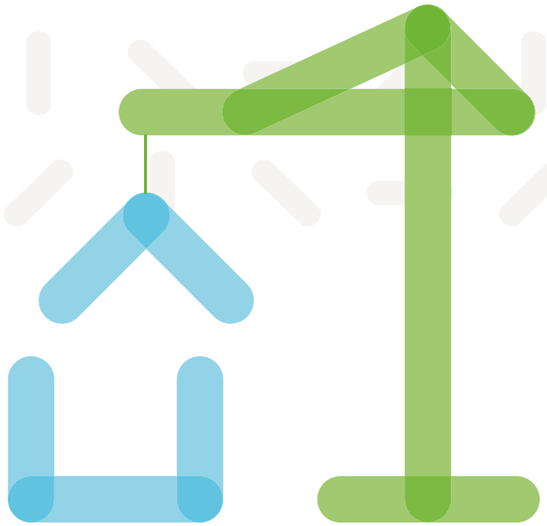
IN ONTWIKKELING OF ONDERZOEK

Met goede en passende projecten in onderzoek of ontwikkeling hebben. Zo blijven we werken aan onze portefeuille en onze maatschappelijke opgave. Hieronder vind je een overzicht van lopende projecten waarover in ieder geval een besluit over de haalbaarheid is genomen. De andere projecten hebben we nog in onderzoek.

Beuningen

41 sociale huurwoningen op de Hoge Woerd in Ewijk
Beuningen maakte een plan voor 150 grondgebonden woningen tussen Beuningen en Ewijk. Van de 150 woningen zijn er 41 bedoeld voor sociale verhuur. De gemeente zette het plan met een tender in de markt, die in december 2023 is gepubliceerd. Koopmans won eind 2024 de tender. Met deze partij realiseren we de komende jaren de 41 sociale huurwoningen.

17 woningen boven de Aldi in Beuningen
De Aldi in Beuningen onderzoekt de mogelijkheid om 17 woningen bovenop de nieuwe winkel aan het Thorbeckeplein in het centrum van Beuningen te ontwikkelen. We zijn in gesprek met Aldi over het afnemen van deze woningen.



Druten

49 appartementen op 't Erf
We ontwikkelden met de architecten van opZoom een bouwplan voor 49 appartementen op de locatie 't Erf. Adviesbureau Pouderoyen Tonnaer maakte het conceptbestemmingsplan en de ruimtelijke inpassing. Met de gemeente maakten we afspraken over de parkeernorm en de afvoer van regenwater. Ook sloten we de realisatieovereenkomst. In juni 2023 keurden we een aangepast haalbaarheidsbesluit goed. In december 2023 startte de gemeente de bestemmingsplanprocedure op. Op 23 mei 2024 was het bestemmingsplan onherroepelijk. De bouwteamselectie is in augustus van datzelfde jaar gestart en in december is de bouwteamovereenkomst met Giesbers Wijchen ondertekend. Volgens de planning dient architect opZoom de aanvraag omgevingsvergunning april 2025 in.

Sociale huurwoningen Deest-Zuid fase 1
In Deest-Zuid realiseert de gemeente Druten een uitbreiding van de bestaande dorpskern. Door hier woningen te ontwikkelen, dragen we als Woonwaarts bij aan een nieuwe, gemengde wijk die een toevoeging is op de bestaande dorpskern. In 2024 keurde onze Raad van Commissarissen het investeringsbesluit voor dit project goed. Hiermee zijn de kaders voor de aanbestedingsprocedure voor de 34 sociale huurwoningen vastgesteld. Begin 2025 wordt de leidraad voor selectie verstuurd: dat vormt het startschot voor de aanbestedingsprocedure.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

« Ook al ben ik het niet overal mee eens, als bewoner voel ik me serieus genomen. »

ART VODEGEL EN FRANK WINDT
Projectconsulent en bewoner

‘De deur staat altijd open’

In Neerbosch-Oost hebben we plannen voor een nieuwe buurt. We willen 168 maisonnettes vervangen voor nieuwe appartementen. Dat betekent dat alle bewoners moeten verhuizen. Sommigen verhuizen naar een tijdelijke woning omdat ze terug willen naar de nieuwbouw. Frank Windt is een van hen. Samen met projectconsulent Art Vodegel laat hij zien dat het bij zo’n ingrijpend project niet alleen gaat om wát er gebeurt, maar vooral om hóe je het samen doet.

Frank: ‘Ik woon hier dertien jaar en voor mij had alles bij het oude mogen blijven. Sinds kort ben ik verhuisd naar een tijdelijke woning. Maar Woonwaarts pakt het goed aan. Art en zijn collega Elke werken vanuit een projectwoning. Je hoeft geen nummer te trekken, de deur staat open. Art is benaderbaar, denkt mee en doet zijn werk met een lach. Hij zegt het zoals het is. Zonder poespas, vanuit gelijkwaardigheid. Dat waardeer ik.’

Art: ‘De maisonnette waar Frank in woonde, is gebouwd in de jaren ’60 en aan het einde van zijn levensduur. We bouwen energiezuinig en levensloopgeschikt terug. Dat doen we in contact met de bewoners. In 2024 zijn we samen met Bindkracht10 bij 167 huishoudens op bezoek geweest. Om woonwensen op te halen en te vragen waar bewoners hulp bij nodig hadden. Niet alles is mogelijk, maar we doen ons best voor wat wél kan.’

Frank: ‘Ik snap dat dingen veranderen, maar dat betekent niet dat ik het overal mee eens ben. Ik moet bijvoorbeeld elektrisch gaan koken. Daar baal ik van. Maar ik heb geleerd: als je tegen de stroom in blijft zwemmen, word je moe. Dan kun je beter meebewegen. Het helpt als je mensen zoals Art tegenover je hebt, die naar je luisteren en je serieus nemen.’

Art: ‘Omdat we midden in de wijk zitten, weten we wat er speelt. Dat zou ik op kantoor missen. Soms komen bewoners met een vraag over het project, soms voor een praatje. Er is veel betrokkenheid. In gesprek met Frank zie ik de kracht van Neerbosch-Oost: open, vriendelijk en met humor.’

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft
KPMG Accountants N.V.

Nijmegen

Huurappartementen en zorgwoningen Waalfront
In blok 2 van de ontwikkeling Waalfront nemen we ongeveer 101 woningen turn-key af van Lingotto/BPD. Dit omvat 60 zelfstandige huurappartementen en 41 zorgwoningen, die we verhuren aan het RIBW. Volgens het huidige plan komen er in blok 2 ook 12 vrije sector-woningen (koop of huur), die door BPD/Lingotto worden ontwikkeld. De verdeling van de 60 zelfstandige huurwoningen is als volgt:

- Ongeveer 50 m²: betaalbaar I (€ 650,43)
- Ongeveer 60 m²: betaalbaar II (€ 697,07)
- Ongeveer 70 m²: duur sociaal (€ 879,66)

De bouw start naar verwachting halverwege 2026.

Uitbreiding woongroepen Wollewei
In de wijk Malvert verhuurt ZZG zorggroep 24 appartementen met een intramuraal huurcontract. Zelfstandig wonende ouderen met dementie hebben per 6 appartementen een woonruimte voor dagbesteding en samen eten. ZZG zorggroep gaf aan dat het huidige aantal medewerkers voor 6 bewoners financieel niet meer rendabel is. Daarom vroeg de zorggroep ons om per woongroep uit te breiden. In 2023 is het haal-baarheidsbesluit vastgesteld. We verwachten in het eerste kwartaal van 2025 een investeringsbesluit voor de realisatie van het project.

41 appartementen stationsomgeving Goffert 1c1
In april 2024 namen we het haalbaarheidsbesluit voor de ontwikkeling van 41 appartementen voor stationsomgeving Goffert 1c1. Hiermee begint de ontwikkeling van het gebied de Winkelsteeg. In het najaar van 2024 selecteerden we een aannemer. Het ontwerp werken we in het bouwteam verder uit. Het investeringsbesluit verwachten we in het derde kwartaal van 2025.

90 woningen Goffert 1A/1C2
In 2024 startte het aanbestedingsproces voor de bouwdelen Goffert 1A en 1C2. Hier komen 90 sociale huurwoningen voor ons als Woon-waarts en 90 sociale huurwoningen voor collega-corporatie Portaal. We verwachten de gunning in maart 2025.

132 appartementen op locatie Kanaalknoop Noord
De ontwikkelcombinatie Amvest/Borghese kocht de locatie Kanaalknoop Noord direct van de eigenaar. De gemeente heeft onder andere aan-gegeven dat er 30% sociale huur moet komen. De vier Nijmeegse corporaties overleggen hierover met de ontwikkelcombinatie. Als Woonwaarts verwachten we 132 appartementen af te nemen.

Woontoren aan de Muntmeesterlaan
Aan de Muntmeesterlaan kocht de ontwikkelcombinatie Klok/Hen-driks grond aan. Wij werden benaderd voor het aandeel sociale huur-woningen. We verwachten de woontoren met ongeveer 100 sociale huurwoningen af te nemen. Er lopen gesprekken tussen de ontwikkel-combinatie en de gemeente Nijmegen. In 2025 werken we het plan verder uit.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Irenestraat in Druten

In 2019 kochten we een locatie van ZZG zorggroep: een pand aan de Irenestraat in Druten. In 2023 bleek een haalbaar ontwerp niet mogelijk vanwege de parkeernorm die toen gold. Daarom onderzochten we in 2024 of we het perceel konden invullen met flexwoningen. Dit bleek niet zo te zijn. Recent is de parkeernorm in de gemeente naar beneden bijgesteld. Daardoor onderzoeken we opnieuw of we 20 tot 25 appartementen kunnen ontwikkelen. Het pand bleek niet geschikt om er huurwoningen in te maken. Daarom bereiden we nu alvast de sloop voor.



KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.



2.4 Onze wijken

Je thuis voelen in je buurt maakt het verschil. Als je je goed voelt, haal je het beste uit jezelf, anderen én je omgeving. Hoe zetten we ons hiervoor in, samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners?

ELKAAR ONTMOETEN EN SAMEN DINGEN DOEN

We ontmoeten onze bewoners graag, en stimuleren de ontmoeting tussen bewoners onderling. We ondersteunen initiatieven hiervoor. Zo zorgen we voor gemeenschappelijke ontmoetingsruimten in de wijk. Ook organiseren of ondersteunen we ontmoetingsmomenten, waarbij bewoners samen een kopje koffiedrinken of een soepje eten.

Investeren in een fijne wijk

We dragen bij aan bewoners- en activiteitencommissies en ideeën voor de omgeving. Ook investeren we in onze medewerkers die in de wijk aanwezig zijn. Het aantal medewerkers dat zich volledig bezighoudt met leefbaarheid steeg in 2024 met ruim 2 fte.

Burendag met taart

We sluiten elk jaar aan op de landelijke Burendagen. Het aantal buren dat daaraan meedoet, zien we voorzichtig groeien. Bewoners die iets organiseren op Burendag, krijgen van ons taart voor alle deelnemers.

Herkenbaar en nabij bij de Valckenaer

Dit project is een mooi voorbeeld van goede samenwerking, zowel binnen onze organisatie als met externe partners en de bewoners. Door gebruik te maken van een modelwoning waren we zichtbaar en makkelijk benaderbaar voor de bewoners. De modelwoning is ook beschikbaar gesteld voor een activiteit die de bewoners zelf organiseerden. Drankjes, hapjes, live muziek en een bingo zorgden voor een geslaagde ontmoeting.

Samen eten in Tolhuis

In de complexen Tolhuis 64ste, 66ste en 67ste straat voerden we werkzaamheden aan de rookgaskanalen uit. Dit vroeg afstemming met de VvE en medewerking van de bewoners. Soms hadden we een flinke uitdaging om in contact te komen, maar bij alle bewoners lukte dit!

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 (mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Het was een mooie gelegenheid om kennis te maken. Bij ieder blok hebben we de werkzaamheden afgesloten met een frietkar. De bewoners konden samen eten. Dit zorgde voor verbinding. ‘Nu heb ik eens een praatje gemaakt met mijn buren en leer ik meer mensen kennen in het gebouw’, was een reactie die we veel hoorden.

Vuil prikken in Neerbosch-Oost

In Neerbosch-Oost kwamen we regelmatig afval en grof vuil tegen rondom de woningen. Door de zichtbaarheid van de wijkbeheerder en wijkconsulent en het aanspreken van bewoners verminderde dit al sterk. Daarnaast is er in samenwerking met Bindkracht10 een groepje jonge wijkhelden actief: zij prikken vuil en houden zo de omgeving schoon.

Aanpak afval Muntweg en Daalderstraat

Halverwege 2024 gingen we in gesprek met de gemeente Nijmegen over het aanpakken van het afvalprobleem in de Muntenbuurt. Samen met de gemeente stelden we een nieuwsbrief op voor de bewoners van de Muntweg en de Daalderstraat. Daarin vroegen we naar hun ideeën en input om het afvalprobleem echt op te lossen. Daar kwamen leuke en waardevolle reacties op, die we meenamen in een plan.

Groene hoek en feestelijke opening

In het eerste kwartaal van 2025 start de gemeente met het groener maken van de hoek Muntweg en Daalderstraat om zo het afvalprobleem aan te pakken. Daarna is er een feestelijke opening met een hapje en drankje samen met de bewoners. Dit dient als pilot. Als die succesvol is, willen we dit ook doen op andere plekken in Nijmegen.



KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Viering en betrokkenheid De Nieuwe Buut

Halverwege 2024 was het complex De Nieuwe Buut (Molukkenstraat) klaar. Dit zijn 24 woningen met een gedeelde binnentuin, die in het najaar van 2024 is aangelegd. Om dit te vieren, hebben we samen met de bewoners een gezellig moment met een hapje en drankje georganiseerd. Hoveniersbedrijf De Enk houdt samen met vrijwilligers uit het complex het groen bij. Dit vergroot de betrokkenheid van de bewoners en verlaagt de servicekosten.

Inzamelactie kleding voor Sierra Leone

Een betrokken bewoonster uit Neerbosch-Oost zet zich in voor een heel goed doel. Vanuit haar woning zamelt ze tweedehands kleding in voor mensen in Sierra Leone. Dankzij donaties, waaronder ingezamelde kleding van medewerkers van Woonwaarts, verstuurde ze in 2024 zo'n twintig zakken kleding. De kleding is inmiddels uitgedeeld in een dorp in het West-Afrikaanse land. Ook in 2025 is er een inzamelactie. Dit initiatief laat zien hoe lokale betrokkenheid een positieve impact kan hebben, zelfs internationaal!

Steeds meer samen, ook met partners

We werken samen met bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners aan een prettige wijk waarin mensen zich thuis voelen. Het aantal partners waarmee we hierin samen optrekken, groeit nog steeds. Daardoor krijgen we ook steeds meer slagkracht, bijvoorbeeld als het gaat om het opknappen van tuinen van bewoners die dat zelf niet (helemaal) kunnen. Ook hebben we in al onze gemeenten contact met de buurtteams en doen we mee aan de buurtbemiddeling.



GELIJKE KANSEN EN GOEDE SPREIDING

In 2023 begonnen we aan het ontwikkelen van een nieuw streefhuren-beleid. Hiermee stimuleren we gelijke kansen en een betere spreiding van de verschillende bewoners in de wijken. Met als doel een betere leefbaarheid en sociaal duurzame wijken. De uitwerking van dit beleid blijkt in de praktijk nog niet zo gemakkelijk. In 2024 voerden we hierover in onze organisatie meerdere gesprekken om te onderzoeken hoe we dit het beste toepassen in onze wijken en buurten. We ronden het beleid in 2025 samen met onze huurdersorganisaties af.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 (mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

« Iedereen is hier nieuw. Dat zorgt voor energie: mensen willen elkaar leren kennen. »



JANNEKE WIJDEVELD EN MAARTEN BEVERS

Medewerker ontmoetingsplaats HEEM en medewerker welzijnsorganisatie Bindkracht10

'Soms geef je een duwtje, soms wacht je juist even af'

*Met verschillende partners en de buurtverbinder bouwen we in de nieuwe wijk NDW21 aan **een community**. Dat gaat niet altijd vanzelf, maar stap voor stap groeit er iets moois. Janneke Wijdeveld van broed- en ontmoetingsplaats HEEM en Maarten Bevers van welzijnsorganisatie Bindkracht10 vertellen meer over hun werk in de wijk.*

Maarten: 'Het is bijzonder om vanaf het begin bij deze wijk betrokken te zijn. Alle Nijmeegse corporaties verhuren hier appartementen. Buurtverbinder Mirjam is bij alle bewoners langs geweest om te horen wie ze zijn en hoe zij willen bijdragen. Zo ontstond meteen contact. Ieder gebouw heeft nu een eigen appgroep. Bewoners delen daarin van alles, van een gevonden voorwerp tot de vraag wie er samen wil sporten. Daarnaast kijken we waar wij de verbinding kunnen versterken, vanuit de vraag: waar worden jullie als bewoners blij van?'

Janneke: 'Op deze plek is iedereen nieuw. Dat maakt deze wijk uniek en zorgt voor energie. Mensen zijn nieuwsgierig en willen elkaar leren kennen, maar de stap naar buiten kan spannend zijn. Vanuit HEEM helpen we daarbij, bijvoorbeeld door een wekelijks eetmoment te organiseren en samen aan de slag te gaan in de tuin of het open atelier. Tegen mensen die komen zeggen we vaak: vraag je buren eens mee.'

Maarten: 'Het bouwen van een community kost tijd. Soms geef je een duwtje, soms wacht je juist even af. En soms begint het met een klacht. Dat klinkt misschien gek, maar ook dát is een vorm van meedoen. Een klacht kan het begin zijn van een oplossing. Daarom luisteren we daar ook goed naar.'

Janneke: "We hopen dat mensen zich gezien en welkom voelen. En dat ze weten dat hun bijdrage aan de wijk, of die nu groot of klein is, ertoe doet. Het gaat niet alleen om wat wij aanbieden, maar om wat bewoners zélf willen en kunnen. Zo bouwen we samen iets moois dat ook echt wortel schiet. Daarmee komt de wijk blijvend tot bloei.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 betrekking heeft.
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

KOSTEN LEEFBAARHEID

Hieronder zie je de uitgaven voor leefbaarheid per gemeente. We maakten een splitsing tussen out-of-pocketkosten (de kosten die we daadwerkelijk uitgaven) en toerekening van organisatiekosten (uren die medewerkers besteden aan leefbaarheidsprojecten). De out-of-pocketkosten zijn uitgaven voor woonmaatschappelijk werk (zoals buurtbemiddeling), de aanleg en het onderhoud van straten en wegen, en een veilige en schone buurt. De personeelskosten zijn met ruim € 300.000 toegenomen sinds het vorige jaar. We zien een toename van kwetsbare huurders die geen of te weinig vangnet hebben. Dit vraagt meer van onze organisatie, wat leidt tot een uitbreiding van onze formatie.

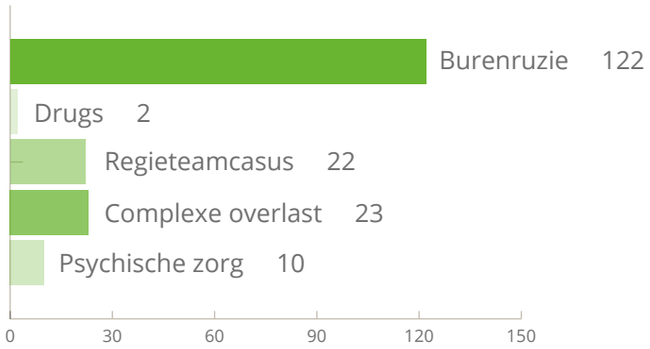
Leefbaarheidsuitgaven per gemeente in €

	Beuningen	Druten	Nijmegen	*Totaal*
Leefbaarheidsuitgaven	100.437	160.516	360.529	***621.482***
Overige leefbaarheids-bijdragen (personeel)	330.257	244.548	962.982	***1.537.787***
Totaal	**430.694**	**405.064**	**1.323.511**	***2.159.269***

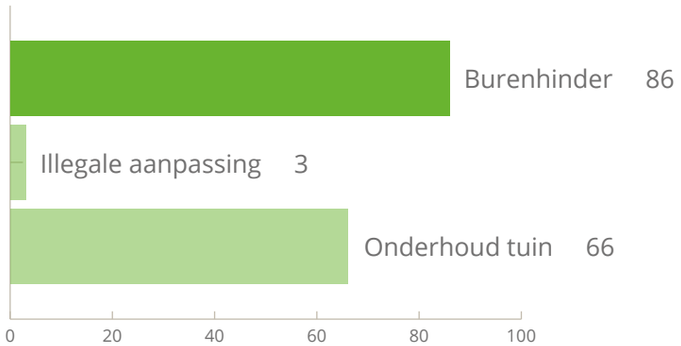
WIJK- EN BUURTBEHEER

In 2024 steeg het aantal meldingen over leefbaarheid flink: van 60 naar 155. Deze stijging komt doordat meer mensen in de wijk zorg krijgen in plaats van in een instelling en we actiever aanwezig zijn in de wijken. Daarnaast kregen we 179 meldingen over overlast, 12 minder dan vorig jaar. De herkomst van de meldingen is vergelijkbaar met voorgaande jaren. De meeste meldingen (65%) kwamen uit Nijmegen.

MELDINGEN OVERLAST



MELDINGEN LEEFBAARHEID



Aan het aantal meldingen is niet af te lezen of de melding (deels) terecht of onterecht is. Dat blijft subjectief.

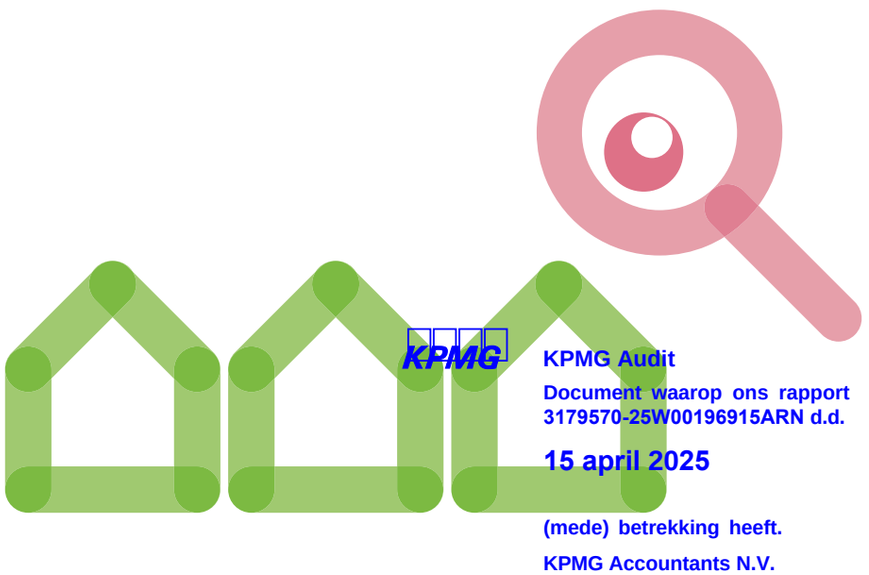
KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Samenwerken en heldere afspraken

We sloten opnieuw een samenwerkingsovereenkomst met buurtbemiddeling. Ook herhaalden we intern de gemaakte afspraken over ieders rol in het overlastproces. In eerste instantie is het aan de bewoners zelf om er iets aan te doen, eventueel met hulp van buurtbemiddeling. Wij komen in actie wanneer dit niet helpt, of wanneer meer dan twee huishoudens betrokken zijn. Zo zetten we onze middelen doelgericht in. Dit zorgt er wel voor dat we niet altijd weten hoe een melding is afgerond.

Meer meldingen buurtbemiddeling

In Beuningen deden we 6 meldingen, in Druten 5 en in Nijmegen 15. In Nijmegen werken ook collega-corporaties Portaal en Talis met buurtbemiddeling. Daardoor kunnen we het aantal meldingen vergelijken. We bezitten in Nijmegen ongeveer 22% van de corporatiewoningen. Van alle meldingen was een kwart (25%) afkomstig van Woonwaarts. Dat lijkt in lijn met de andere woningcorporaties.



ESG-rapportage Woonwaarts 2024

BIJLAGE BIJ VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG

Woningcorporaties hoeven volgens de Europese richtlijnen niet te rapporteren over ESG (Environment, Social, Governance). Onze Rijksoverheid trekt zich op dit vlak zelfs terug. Als Woonwaarts geven we je wél graag inzicht in de waarde die ESG biedt voor milieu, maatschappij en bestuur, omdat we dit belangrijk vinden.

We keken naar de impact die ons handelen in 2024 had op milieu, maatschappij en bestuur. Daarnaast keken we naar de impact die deze thema's hadden op onze activiteiten. Op basis daarvan geven we in deze bijlage een verantwoording op de volgende onderwerpen: Klimaatverandering, Eigen medewerkers en Zakelijk gedrag. De keuze voor deze onderwerpen maakten we op grond van de indeling van de Europese standaard voor duurzaamheidsrapportages (ESRS).



E1 Klimaatverandering

Nog maar 1% EFG-label
Slechts 1% van onze woningen heeft nog een slecht energielabel (label E, F of G). In 2024 maakten we 826 labelstappen bij 676 woningen. Hiermee lopen we ruim op schema om ons doel te halen om in 2027 geen EFG-labels meer in onze portefeuille te hebben. Bijna 44% van onze woningen heeft een A-label of hoger. Dit draagt bij aan duurzame, betaalbare huurwoningen in ons verzorgingsgebied.

Elektrische warmtepompinstallaties
8% van onze woningen is geheel gasloos. In 2024 plaatsten we 50 compleet elektrische warmtepompinstallaties in de bestaande bouw. Hierdoor dringen we de uitstoot van onze woningen terug. Op deze manier zorgen we voor minder belasting van het milieu.

Zonnepanelen
37,8% van onze woningen heeft inmiddels zonnepanelen. Dat is een stijging van 4,5% ten opzichte van het jaar daarvoor. Deze installaties dragen bij aan minder fossiel energieverbruik van bewoners. Daarnaast dragen ze bij aan een lagere energierekening. Ondanks de veranderende regelingen omtrent salderen, is het voor huurders nog steeds voordelig om zonnepanelen te hebben. Hier letten we op bij plaatsing.

Duurzame energie
In 2024 wekten alle gemonitorde installaties op de daken van onze woningen ruim 2.700.000 kilowatt aan duurzame energie op.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

4,4% reductie van CO2-uitstoot
We investeren in de verduurzaming van onze woningen en zien dat de CO2-uitstoot per woning daardoor daalt. De gemiddelde uitstoot van onze woningen was in 2023 31,67 kg CO2 per vierkante meter woonoppervlakte. Dit verminderde in 2024 tot 30,28 kg CO2 per m2 woonoppervlakte op basis van de nta8800.





S1 Eigen medewerkers

Geslacht
Eind 2024 werkten 142 collega's bij Woonwaarts. De verdeling man-vrouw is in evenwicht. Wel zien we een oververtegenwoordiging van mannen in de vastgoed- en ICT-functies en een oververtegenwoordiging van vrouwen in de administratieve en sociaal-maatschappelijke functies. Binnen Woonwaarts identificeert niemand zich als non-binair.

Verdeling man-vrouw binnen Woonwaarts

Mannen	71	Van wie 4 in een leidinggevende functie
Vrouwen	71	Van wie 4 in een leidinggevende functie

Gezondheid
Medewerkers zijn ons belangrijkste kapitaal. Vitale medewerkers zijn de ruggengraat van een goed draaiende organisatie. Het gemiddelde ziekteverzuim was in 2024 met 9,6% een stuk hoger dan de norm van 5,5%. Dit kwam vooral door lang verzuim: bijna 7%. Uit een eerste analyse van de arbodienst komt naar voren dat ruim de helft van ons verzuim onder mentaal verzuim valt (psychische klachten, overspannenheid, burn-out). Dit is een trend die we ook in de maatschappij zien. Daarnaast hebben we te maken met een hoog percentage fysiek verzuim. Met een preventieve en amplitieve* verzuimaanpak streven we naar een verzuimpercentage van 7,5% in 2025.

* Een amplitieve aanpak richt zich op het versterken van de positieve aspecten van werkbeleving en functioneren. We voeren bijvoorbeeld ontwikkelgesprekken met medewerkers om te ontdekken hoe zij het best tot hun recht komen.

Verzuimcijfers

Verzuimpercentage	9,6%
Ziekmeldingsfrequentie	1,3
Nul verzuimers	31,7%
Frequent verzuimers	14%

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Loonkloof	
Man - Vrouw*	-5%
Organisatie**	2,01

Salarisverschillen
* Verschil in gemiddeld bruto loon uurloon tussen mannen en vrouwen in het nadeel van de vrouwelijke collega's

** Gemiddelde salaris van de 5 meest verdienende medewerkers t.o.v. het mediane salaris in de organisatie

De loonkloof tussen mannen en vrouwen lag, zonder rekening te houden met achtergrondkenmerken, met 5% op hetzelfde niveau als bij de Rijksoverheid. Landelijk ligt dit percentage op 12,5%. De loonkloof tussen de top en de 'gewone' medewerker is met een factor 2 uitzonderlijk laag. Bij de grote bedrijven bedroeg deze factor 6, bij ambtenaren 4,3 en in het onderwijs 2,5 (dit is de sector met het kleinste verschil).

Voor het bepalen van het loon van een nieuwe medewerker volgen we het CATS-model, beschreven in de CAO Woondiensten.

Meldingen vertrouwenspersoon
Bijna 15 medewerkers richtten zich in 2024 tot de vertrouwenspersoon. Meer dan 10 hiervan gingen naar de interne vertrouwenspersoon. Meestal bleef het bij één gesprek. Een enkele keer werden meerdere gesprekken gevoerd. Er volgden geen officiële meldingen uit deze gesprekken.

Agressie
In 2024 was er één melding van agressie van een bewoner tegen een medewerker van Woonwaarts. Hiervan is aangifte gedaan bij de politie.





G1 Zakelijk gedrag

Ontwikkeling
Vanuit de organisatie hebben alle medewerkers een opleidingsbudget. Daarnaast heeft iedere medewerker een persoonlijk loopbaanbudget. In 2024 werd 55% van het begrote opleidingsbudget gebruikt.

ICT-veiligheid
De dreiging van cybercriminaliteit in de vorm van hacking, fishing, malware en ransomware-aanvallen neemt heel erg toe. Daarom besteedden we in 2024 bijzondere aandacht aan ICT-veiligheid en bewustwording van medewerkers. Regelmatig testen we medewerkers op hun vaardigheden en stuurt de afdeling ICT nepmails om de reacties te peilen.

Integriteit
De integriteit van de medewerkers bepaalt de integriteit van de organisatie. Onze visie op integriteit legden we vast in een gedragscode. Daarnaast besteden we elk half jaar aandacht aan integriteit, fraude en risicobeheer. Dit doen we in afzonderlijke overleggen aan de hand van fictieve voorbeelden en casussen uit de sector.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

3

Een solide basis

Verslag Raad van Commissarissen



KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Hoe blikt de Raad van Commissarissen terug op 2024? In dit deel van het jaarverslag lees je hoe de raad in het afgelopen jaar zijn taken als toezichthouder, werkgever en ambassadeur van Woonwaarts heeft ingevuld. Aan het eind deelt onze voorzitter Helma Janssen Duighuizen haar persoonlijke boodschap.

3.1 Speerpunten in 2024

In 2024 realiseerde Woonwaarts 100% van de voorgenomen nieuwbouw. Een mooie prestatie, zeker omdat in ditzelfde jaar ook de overgang naar een nieuw primair ICT-systeem plaatsvond. Daarnaast zette Woonwaarts samen met bewoners belangrijke stappen voor een warmtenet in Dukenburg. En opnieuw behaalde de organisatie een 'triple-A' score in de Aedes Benchmark. Als Raad van Commissarissen (RvC) ondersteunden we de bestuurder bij deze ontwikkelingen en hielden we toezicht op de voortgang.

Fusie Huis en Hof

Eind 2024 namen we de 31 woningen over van woningbouwvereniging Huis en Hof in Nijmegen-Oost. Voor de kleine vereniging was dit een heel spannende, maar ook noodzakelijke stap. Voor Woonwaarts was het een kans om deze woningen te behouden voor de volkshuisvesting in een veerkrachtige wijk van Nijmegen. Tijdens het hele proces zagen we erop toe dat de juiste stappen werden gezet. Ook investeerden we in het contact met de nieuwe bewoners. Uiteindelijk hebben we met vertrouwen besloten tot de fusie. De komende tijd bouwen de bewoners verder aan hun woongemeenschap. Wij blijven de ontwikkelingen volgen.

Omdat Woonwaarts de verkrijgende stichting is in deze fusie, leggen we in hoofdstuk 8.1 van de jaarrekening verantwoording af over de bezoldiging van het bestuur en de RvC van Huis en Hof.

Vooruitblik naar bouwlocaties

Ondanks de gerealiseerde nieuwbouw blijft de wooncrisis een grote uitdaging. Daarom spraken we in 2024 als raad ook over de volgende bouwlocaties waar Woonwaarts een verschil kan maken voor de gemeenschap:

- Neerbosch-Oost: hier vervangt Woonwaarts in een intensief sloop-nieuwbouwtraject verouderde maisonnettes door woningen die beter aansluiten op de huidige én toekomstige woonbehoeften;
- Muntmeesterlaan: hier werkt Woonwaarts aan een nieuwe, gemengde wijk tussen de Goffert en de Kanaalknoop;
- Deest-Zuid: hier voegt Woonwaarts een hele nieuwe wijk toe aan het dorp; dit biedt ook kansen voor het versterken van de leefbaarheid en verbeteren van de voorzieningen.

3.2 Samenstelling van de raad

In 2024 bestond de RvC uit vijf leden, inclusief de voorzitter. Dit jaar waren er twee wisselingen in de raad. Op 2 januari 2024 trad Peter Sampers toe als opvolger van Gertjan van den Brink, die per 31 december 2023 aftrad. Daarnaast namen we afscheid van Nanda de Wilde en verwelkomden we haar opvolgster, Karin Huisman.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Werving en selectie

Passend functieprofiel

We bekijken regelmatig of het functieprofiel van de commissarissen nog actueel is. Dit doen we in ieder geval bij elke vacature. Als dat nodig is, passen we het functieprofiel aan op basis van nieuwe ontwikkelingen en behoeften. Onze Selectie- en Remuneratiecommissie (her)benoemt en werft kandidaten en brengt hierover verslag uit aan de hele raad.

Honorering

Als RvC-leden krijgen we een jaarlijkse vergoeding voor geleverde prestaties. Deze vergoeding voldoet aan de Wet Normering Topinkomens en de beroepsregels van de VTW. Daarnaast krijgen we onze reiskosten vergoed op basis van de kilometers die we daadwerkelijk maken.

De vergoedingen vind je in het volgende overzicht van de samenstelling van de raad.



Samenstelling Raad van Commissarissen, met rooster van aftreden



Voorzitter
Helma Janssen Duighuizen
Herbenoemd op 17-03-2021
Aftredend op 16-03-2025
Herkiesbaar Nee
Selectie- en remuneratiecommissie Lid
Vergoeding in 2024 € 18.932,-
Behaalde PE punten 5
Geboortejaar 1961
Woonplaats Nijmegen
Burgerlijke staat Gehuwd
Opleiding Nederlands Recht Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep Algemeen Directeur
Nevenfuncties
- Lid RvT Stichting primair Onderwijs Groesbeek
- Lid comité van aanbeveling Stichting Kinderhulp Bodghaya



Vicevoorzitter
Wim Vonk
Herbenoemd op 01-09-2022
Aftredend op 31-08-2026
Herkiesbaar Nee
Huurderscommissaris Ja
Selectie- en remuneratiecommissie Voorzitter
Vergoeding in 2024 € 14.200,-
Behaalde PE punten 9
Geboortejaar 1955
Woonplaats Beuningen
Burgerlijke staat Gehuwd
Opleiding Doctoraal Gezondheidswetenschappen, diff. Beleid & Beheer Maastricht
Beroep Interimmanager/-bestuurder/managementconsultant
Nevenfuncties Niet van toepassing



Lid
Peter Sampers
Benoemd op 02-01-2024
Aftredend op 01-01-2028
Herkiesbaar Ja
Auditcommissie Voorzitter
Vergoeding in 2024 € 14.200,-
Behaalde PE punten 13
Geboortejaar 1961
Woonplaats Heythuysen
Burgerlijke staat Gehuwd
Opleiding Registeraccountant en PhD
Beroep Hoogleraar Financial Accounting
Nevenfuncties
- Lid Auditcommissie, Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO), Den Haag



Lid
Nanda de Wilde
Herbenoemd op 30-08-2020
Aftredend op 01-09-2024
Herkiesbaar Nee
Huurderscommissaris Ja
Auditcommissie Lid
Vergoeding in 2024 € 9.466,-
Behaalde PE punten 12
Geboortejaar 1978
Woonplaats Etten-Leur
Burgerlijke staat Ongehuwd
Opleiding Rechten Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep Vastgoedadvocaat en ondernemer
Nevenfuncties
- Voorzitter RvC Destion



Lid
Frank de Feijter
Benoemd op 01-07-2022
Aftredend op 02-07-2026
Herkiesbaar Ja
Vergoeding in 2024 € 14.200,-
Behaalde PE punten 9
Geboortejaar 1989
Woonplaats Arnhem
Burgerlijke staat Gehuwd
Opleiding Planologie MSc en geografie MSc
Beroep Senior onderzoeker circulaire economie
Nevenfuncties Niet van toepassing

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Vervolg

* Alle commissarissen zijn onafhankelijk volgens artikel 30.6 van de Woningwet.

Samenstelling Raad van Commissarissen - vervolg



Lid
Karin Huisman
Benoemd op 30-06-2024
Aftredend op 01-07-2028
Herkiesbaar Ja
Vergoeding in 2024 € 8.350,-
Behaalde PE punten 16
Geboortejaar 1976
Woonplaats Lent
Burgerlijke staat Ongehuwd
Opleiding Nederlands Recht
Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep Advocaat bij Brunet Advocaten
Nevenfuncties
- Lid gemeentelijke bezwaarschriftencommissie Heumen



3.3 Taken en bevoegdheden

Als RvC houden we toezicht op het bestuur van Woonwaarts en op de algemene gang van zaken. Daarnaast zijn we werkgever en adviseur voor het bestuur, én bevlogen ambassadeurs van Woonwaarts.

We bewaken:

- het behalen van de (strategische) doelstellingen;
- de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de strategie;
- de risicobeheersing;
- de controlesystemen;
- de maatschappelijke/financiële verantwoording;
- de naleving van wet- en regelgeving.

Vertegenwoordiging huurdersorganisaties

In de RvC zitten twee huurderscommissarissen: zij zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Een van hen heeft Nijmegen als eerste aandachtsgebied, de ander Beuningen en Druten. Als volledige raad overleggen we in ieder geval elk half jaar met de vertegenwoordigers van de verschillende huurdersorganisaties.

Deelcommissies

Auditcommissie
De twee commissarissen in deze deelcommissie zorgen ervoor dat we als raad goed zicht houden op de cyclus van Planning & Control.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Selectie- en Remuneratiecommissie
De twee commissarissen in deze deelcommissie onderhouden vanuit de rol van werkgever de contacten met het bestuur. Dit doen zij namens de hele raad. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over de coaching en het beoordelen en belonen van het bestuur, en ook over het werven, selecteren en herbenoemen van het bestuur. Daarnaast zorgt deze commissie voor het (her)benoemen of werven van commissarissen.

Onze volledige taakomschrijving vind je in de statuten van Woonwaarts en in het Reglement van de Raad van Commissarissen.

3.4 Verbonden ondernemingen

We houden als RvC toezicht op het functioneren en de continuïteit van eventuele verbindingen van Woonwaarts. In 2024 kende Woonwaarts geen verbonden ondernemingen.

3.5 Vergaderingen en besluiten

In 2024 vergaderden we zeven keer. Ook kwamen we samen voor de zelfevaluatie en een studiedag. De studiedag had als thema ‘gemengde wijken en verschillende bewonerstypen’.

We namen 21 besluiten. We lichten er een aantal uit als voorbeeld:

- we stemden in met de jaarstukken 2023;
- we besloten over de inhoud van de biedingen op volkshuisvestelijke opgaven 2024 Beuningen, Druten, Nijmegen;
- we spraken uitvoerig over en stemden in met verschillende investeringsvoorstellen;
- we gaven akkoord voor de meerjarenbegroting 2024-2027;
- we benoemden Karin Huisman als nieuw lid van de RvC;
- we stemden in met de nieuwe portefeuillestrategie van Woonwaarts.

Het bestuur en het management praatte ons als RvC in elke vergadering bij over de voortgang van twee ontwikkelingen in 2024: de overgang naar een nieuw ICT-systeem en de fusie met Huis en Hof.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

3.6 Rol als toezichthouder

Visie op Besturen en Toezicht Houden

In 2020 hebben we volgens de geldende Governancecode 2020 samen met het bestuur de 'Visie op Besturen en Toezicht Houden' vastgesteld. In 2024 troffen we voorbereidingen om deze te actualiseren, met als reden de aanpassing van de organisatiestructuur door het toevoegen van teamleiders. Om de visie opnieuw te bekijken, organiseerden we een dialoogsessie onder begeleiding van leiderschapsexpert Marilieke Engbers. In 2025 willen we, na het aantreden van onze nieuwe voorzitter, een nieuwe toezichtsvisie vaststellen die past bij de toekomst van Woonwaarts.

Kaders voor toezicht

De Woningwet en de actuele Governancecode bieden de kaders voor onze rol en taken als toezichthouder, werkgever en klankbord van het bestuur. Daarnaast zijn de strategische visie, het ondernemingsplan van Woonwaarts en onze eigen 'Visie op Besturen en Toezicht Houden' concrete toetsingskaders voor het functioneren van onszelf en het bestuur. In 2022 voegden we hier het Management Control Framework aan toe. Dit document geeft interne sturingskaders voor integraal beleid dat actueel blijft.

Informatievoorziening

Om onze taken zo goed mogelijk uit te voeren, informeert het bestuur ons regelmatig over de volkshuisvestelijke opgaven van Woonwaarts. Vanuit de controller en de strateeg governance, de huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en het managementteam van Woonwaarts krijgen we via gestructureerde weg informatie.

Een overzicht van de informatie die we ontvangen:

- de managementrapportages van Woonwaarts;
- rapportages van de controller;
- tussentijdse voortgangsrapportages;
- projectevaluaties;
- rapportages van de accountant;
- alle belangrijke rapportages van de Autoriteit woningcorporaties (Aw);
- alle belangrijke rapportages van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Ook informeel

Daarnaast vinden we het belangrijk om ook informeel te horen hoe het gaat met de organisatie, de medewerkers en de bewoners. Daarom voeren we geplande én spontane gesprekken en gaan we regelmatig op werkbezoek.

Governancetoets

Er zijn in 2024 geen situaties geweest waarbij de Raad van Commissarissen of het bestuur moest afwijken van de bepalingen uit de Governancecode 2020.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Risicobeheersing

Woonwaarts heeft een onafhankelijke controller die een belangrijke rol speelt bij het beheersen van risico's. De controller is bevoegd om bij bestuurlijke misstanden of wanbeleid het bestuur te passeren en direct contact op te nemen met onze voorzitter. In 2024 gebruikte de controller deze bevoegdheid niet.

Reguliere gesprekken

De voorzitter en de controller voerden in 2024 twee reguliere voortgangsgesprekken. Ook spreken we als RvC minstens één keer per jaar met de controller, de manager Financiën en de externe accountant over risico's. Het bestuur is daar niet bij.

Toezicht op strategie

We houden toezicht op de strategie van Woonwaarts. Daarom ontvangen we documenten over actuele zaken van de bestuurder, de externe accountant en andere partijen. We zijn betrokken bij strategische beslissingen die bijvoorbeeld gaan over huurprijsbeleid, investeren in vastgoed en afspraken met belanghouders.

Actualiteit meewegen

De actualiteit kan invloed hebben op de strategie. Wanneer we denken dat het goed of nodig is om van de vastgestelde strategie af te wijken, bepalen we in overleg met het bestuur wat de juiste beslissing is. Ook zijn we betrokken bij het nemen van besluiten over toekomstige projecten, op basis van de bestaande portefeuillestrategie.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Woonwaarts werkt met verslaglegging eens in de vier maanden. Iedere vier maanden ontvangen we als RvC de managementrapportage, met daarbij de financiële verantwoording. Ook de interne en externe niet-financiële doelstellingen van Woonwaarts staan hierin. Op basis hiervan monitoren we de voortgang van de strategische doelstellingen. Dit geeft ons relevante informatie voor het uitoefenen van onze taken en het voeren van voortgangsgesprekken met het management.

Auditcommissie adviseert en ondersteunt

De Auditcommissie bestaat uit twee commissarissen, het bestuur, de controller en de manager Financiën. Deze commissie bespreekt alle financiële stukken die we als RvC belangrijk vinden. De Auditcommissie adviseert en ondersteunt ons in onze functie van toezichthouder. De commissie neemt zelf geen besluiten.

Leden van de commissie

In 2024 bestond de Auditcommissie uit Peter Sampers (voorzitter), Nanda de Wilde en Karin Huisman. Met het vertrek van Nanda de Wilde per 1 september 2024 nam Karin Huisman haar lidmaatschap over via een dakpanconstructie. Dat betekent dat de zittingstermijnen elkaar overlappen, zodat het aantredende lid kan leren van het vertrekkende lid.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.



Onderwerpen in 2024
In 2024 kwam de Auditcommissie zes keer bij elkaar en besprak onder andere de volgende zaken:

- het vervangen van het primaire systeem van Woonwaarts;
- het beoordelen van interne controle- en risicobeheersingssystemen;
- de financiële rapportages door het jaar heen;
- hoe onderhoud in de meerjarenbegroting wordt ingerekend;
- de audits die de controller door het jaar heen uitvoert;
- werkzaamheden externe accountant.

De Auditcommissie deelt haar notulen met de gehele raad.

3.7 Rol als werkgever

Vanuit onze rol als werkgever gaan we regelmatig in gesprek met de bestuurder van Woonwaarts over ambities, taakinvulling, werkplezier en het functioneren van de organisatie als geheel. We nemen hierbij een open en coachende houding aan. Terwijl we onze formele taken vervullen, vermijden we zoveel mogelijk de traditionele werkgever-werknemerverhouding. Samen met bestuurder Antoine Pekel stelden we de resultaatgebieden en bijbehorende doelen voor 2024 en daarna vast. Daarnaast bespraken we hoe we deze monitoren, begeleiden en ondersteunen.

Beoordeling bestuur

Jaarlijks voert de Selectie- en Remuneratiecommissie namens de hele raad in ieder geval een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek met het bestuur. Hierbij neemt de commissie de input mee van verschillende belanghebbenden, zowel van binnen als van buiten de organisatie. Voor het beoordelingsgesprek stelt het bestuur een zelfevaluatie op, gebaseerd op de opgestelde prestatieafspraken. De commissie beoordeelt niet alleen de behaalde resultaten, maar kijkt ook naar thema's zoals werkwijze, draagvlak bij medewerkers, integriteit en samenwerking. Met een gewogen oordeel per onderdeel komt de commissie tot een eindoordeel. De commissie deelt het verslag van de beoordeling, het gesprek en het proces met de hele raad, waarbinnen dit vervolgens wordt besproken. Daarnaast voerde de commissie in 2024 zoals afgesproken ieder kwartaal een voortgangsgesprek met de bestuurder.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Klankbordfunctie

We zijn ook klankbord voor het bestuur. Om deze rol goed te vervullen, moet de relatie met het bestuur open zijn en gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Daarin investeren we. Regelmatig voeren we met het bestuur dilemmagesprekken over actuele volkshuisvestelijke vraagstukken. Deze gesprekken vergroten het begrip voor elkaar en verhelderen hoe ieder naar mogelijke oplossingen kijkt.

In 2024 spraken we bijvoorbeeld over de volgende vraagstukken:

- ‘Hoe geven we vorm aan gemengde wijken met verschillende bewonerstypen? En waar zit hierin de meerwaarde voor bewoners?’
- ‘Onder welke voorwaarden werken we aan warmtenetten?’

Daarnaast klankborden onze leden ook regelmatig informeel met het bestuur.

3.8 Functioneren van de raad

Vanzelfsprekend is het voor de kwaliteit van het toezicht bij Woonwaarts belangrijk dat wij goed functioneren. We investeren daarom op verschillende manieren in het professionaliseren van de raad als geheel en van de individuele leden.

Professionalisering

Hoe verschillend kan woongeluk er voor mensen uitzien? En hoe kunnen gemengde wijken hieraan bijdragen? In 2024 organiseerden we samen met communicatie-onderzoeksbureau Motivaction en Makelaar in Woongeluk Mark Teeuwissen een studiedag over dit thema. We discussieerden over wat we precies bedoelen met gemengde wijken en over de behoeften van onze huidige en toekomstige bewoners. Hierbij betrokken we ook de wijkregisseurs van Woonwaarts, omdat zij hier in de praktijk op sturen.

Kennissessies

Ook doen onze commissarissen individueel of samen met het bestuur regelmatig mee aan kennissessies over actuele zaken of veranderingen in wet- en regelgeving.

Zelfevaluatie

Als RvC zoeken we altijd naar manieren waarop we toezicht houden en samenwerken verder kunnen verbeteren. In 2024 hielden we een dialoogsessie op basis van een zelfevaluatie-vragenlijst, waarmee we elkaar feedback gaven op het functioneren. Daarbij gingen we ook met elkaar in gesprek over onze gedeelde toezichtsvisie en het herijken daarvan. Dit deden we onder begeleiding van leiderschapsexpert Marilieke Engbers.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

3.9 Contacten en samenwerking

Woonwaarts zoekt actief de samenwerking op om zo efficiënt mogelijk te werken aan goede en betaalbare huisvesting voor onze doelgroep. We voeren doorlopend gesprekken met stakeholders, zoals bewoners, huurdersvertegenwoordigers, gemeenten en partners in zorg en welzijn. Dit gebeurt op verschillende niveaus en over diverse thema's.

Contacten met belanghouders

We vinden het belangrijk om de belanghouders van Woonwaarts goed te kennen en inzicht te hebben in hun behoeften en verwachtingen. In de raad zijn twee commissarissen benoemd op voordracht van de bewoners. Zij zijn huurderscommissarissen en onderhouden, zonder aanwezigheid van het bestuur, contact met de huurdersorganisaties. Als RvC vergaderen we twee keer per jaar met de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties en hebben we regelmatig overleg met de controller over verschillende onderwerpen. Ook ontmoeten we medewerkers van Woonwaarts tijdens strategische sessies en bijeenkomsten. In 2024 ging extra aandacht uit naar de contacten met de bewoners, het bestuur en de RvC van Huis en Hof.

Eigen netwerk van de leden

De individuele leden van onze raad hebben ieder vanuit hun eigen professionaliteit een netwerk in de samenleving, en in het werkgebied van Woonwaarts. Via dit netwerk blijven we als commissarissen ook via andere wegen op de hoogte van de (strategische) positie van Woonwaarts in de lokale situatie. Een deel van onze raad woont in het werkgebied. Dit draagt bij aan goede kennis en contacten.

De relatie met het bestuur

In 2024 werkten we als RvC opnieuw op een opbouwende, prettige en waardevolle manier samen met de bestuurder. Hoezeer de wereld om ons heen ook verandert en daarmee onze opgaven beïnvloedt: we weten elkaar steeds weer te vinden in het realiseren van de doelstellingen van Woonwaarts – ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Als RvC investeren we actief in deze samenwerking. De open en heldere manier waarop Antoine Pekel communiceert en ons informeert draagt bij aan deze vruchtbare samenwerking. We zien dat hij deze open houding ook binnen de organisatie en naar externe belanghebbenden hanteert, wat mede bijdraagt aan zijn succesvol handelen als bestuurder.

3.10 Integriteit

Woonwaarts volgt de Governancecode 2020 van brancheverenigingAedes. Organisatie, bestuur en raad handelden in 2024 volgens deze code. We kregen geen meldingen over het schenden van integriteit. Daarom maakten we ook geen gebruik van onze meldingsplicht.

Onafhankelijkheid en belangenverstrengeling

We zijn er scherp op dat alle commissarissen onafhankelijk zijn en blijven, zoals ook in artikel 30 lid 6 van de Woningwet staat. Ons reglement voor de RvC bevat bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. We werken als raad natuurlijk volgens ons eigen reglement. De leden van de raad en het bestuur hebben geen onverenigbare (neven)functies. Ook hebben de leden van de RvC en het bestuur geen overeenkomsten gesloten waarbij tegenstrijdige belangen speelden.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Bespreking binnen de raad

Het bestuur informeert de raad over hoe Woonwaarts als organisatie omgaat met integriteit en over hoe we dit jaarlijks bespreken. Ook in de vergaderingen van de Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie is integriteit onderwerp van gesprek. Als dat nodig is, houden we hierover een extra overleg. De zelfevaluatie behandelt integriteit specifiek. Om dit onderwerp vrij te bespreken, houden we vóór onze vergadering overleg zonder dat het bestuur of anderen daarbij aanwezig zijn.

Oordeel externe accountant

We actualiseerden onze interne frauderisicoanalyse in juni 2024. De externe accountant stelt dat de interne beheersing binnen de primaire processen in de basis op orde is. Ook geeft de accountant in de managementletter aan dat de punten die vorig jaar zijn gesignaleerd worden opgepakt.

3.11 Het bestuur

Antoine Pekel was in 2024 voor het tweede jaar bestuurder van Woonwaarts.

Bezoldiging

De beloning van het bestuur is volgens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Sinds 2014 gelden voor topfunctionarissen aanvullende salarisnormen: de staffels. Deze waren ook in 2024 van toepassing. De norm was € 233.000,-.

Bezoldigingsklasse H

Om in lijn met de staffelbepaling het salaris van het bestuur vast te stellen, kijken we naar het aantal verhuureenheden van Woonwaarts en naar hoe groot de gemeente is waarin de corporatie (het meeste) bezit heeft. Woonwaarts valt in bezoldigingsklasse H. Dit bedrag bestaat uit drie normbedragen voor beloning, pensioen en onkosten.

De beloning van de bestuurder zag er in 2024 als volgt uit:

De heer A.R.E.W. Pekel	
01-01 t/m 31-12-2024	
Bezoldiging	€ 149.850
Pensioen	€ 22.020
Totaal	**€ 171.870**

De honorering van de bestuurder vind je ook terug in de toelichting op de jaarrekening 2024.

Netwerken en nevenfuncties

De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties. Ook heeft hij buiten zijn functie als directeur-bestuurder geen bestuurlijke rol in netwerken.

Leren en ontwikkelen

We vinden het belangrijk dat het bestuur en wij als toezichthouders blijven leren en ontwikkelen. Zodat we op de hoogte zijn van wat er speelt in de sector en goed ons werk kunnen doen. De directeur-bestuurder haalde in 2024 37 Permanente Educatiepunten (PE).

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 (mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

3.12 Persoonlijk woord van onze voorzitter

Woonwaarts in volle vaart vooruit in 2024

Met enige trots mag ik, samen met mijn collega RvC leden, concluderen dat Woonwaarts in het jaar 2024 een aantal grote prestaties heeft neergezet. Niet alleen zijn er volop nieuwe woningen gebouwd en is er gestaag gewerkt aan het verder verduurzamen van onze woningen, er zijn ook gedurfde stappen gezet in het kader van de energietransitie met het opstarten van het warmtenet in Dukenburg. Ook de fusie met Huis en Hof met het, samen met de bewoners, parallel inrichten van een woongemeenschap laat zien dat er ook buiten de gebaande paden wordt gedacht en gehandeld.

Daarbij is er dit jaar ook veel energie gestoken in het vernieuwen van het ICT-infrastructuur; het project Tobias 365 heeft veel extra inspanning gevraagd van alle medewerkers. En met succes, want er heeft een vlekkeloze overgang plaatsgevonden. Ook het continue monitoren en verbeteren van onze processen en het trainen van de medewerkers werpt zijn vruchten af. We worden als organisatie steeds wendbaarder en inventiever; eigenschappen die we als woningcorporatie hard nodig hebben om aan onze complexe opgaven te kunnen voldoen, nu en in de toekomst. Daar hoort geen zelfgenoegzaamheid bij, maar zijn complimenten voor bestuurder en organisatie wel op zijn plaats. Ook het bezoek dat de Autoriteit woningcorporaties dit jaar aan Woonwaarts heeft gebracht, waarbij wij positieve feedback mochten ontvangen, sterkt de overtuiging dat Woonwaarts op de goede weg is.

Helma Janssen Duighuizen
Voorzitter



Jaarrekening 2024



Stichting Woonwaarts

Gevestigd te Nijmegen, Takenhofplein 3
Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, op 1 mei 2019 onder de naam Stichting Woonwaarts.

Statuten

De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 10 augustus 2022, met goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

INHOUDSOPGAVE JAARREKENING

DEEL 1 - JAARREKENING **94**

1	Balans per 31 december 2024	94
2	Winst- en verliesrekening over 2024	96
3	Kasstroomoverzicht	97
4	Toelichting op de jaarrekening	99
5	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	106
6	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	125
7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	149
8	Overige toelichting	160
9	Ondertekening van de jaarrekening	172

DEEL 2 - OVERIGE GEGEVENS **173**

woonwaarts

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

1 Balans per 31 december 2024

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	REF.	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN			
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	1.893.545	1.709.733
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1	268.962	242.607
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.2	56.705	53.758
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	6.3	19.016	10.204
Totaal van vastgoedbeleggingen		**2.238.228**	**2.016.302**
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.4	2.687	2.725
Totaal van materiële vaste activa		**2.687**	**2.725**
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Deelnemingen	6.5	0	0
Latente belastingvordering	6.6	820	1.013
Leningen u/g	6.7	6	13
Totaal van financiële vaste activa		**826**	**1.026**
Totaal van vaste activa		**2.241.741**	**2.020.053**
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN			
Vastgoed bestemd voor verkoop	6.8	3.271	2.092
Overige voorraden	6.9	4.855	2.208
Totaal van voorraden		**8.126**	**4.300**
VORDERINGEN			
Huurdebiteuren	6.10	514	533
Overheid	6.11	601	402
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.12	156	921
Overige vorderingen	6.13	99	389
Overlopende activa	6.14	464	599
Totaal van vorderingen		**1.834**	**2.844**
Liquide middelen	6.15	6.111	5.785
		6.111	**5.785**
Totaal van vlottende activa		**16.071**	**12.929**
TOTAAL VAN ACTIVA		**2.257.812**	**2.032.982**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

1 Balans per 31 december 2024

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

PASSIEF	REF.	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN			
Overige reserves	6.16	374.111	349.348
Herwaarderingsreserve	6.17	1.305.346	1.133.736
Totaal van het eigen vermogen		**1.679.457**	**1.483.084**
VOORZIENINGEN			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.18	7.209	23.881
Overige voorzieningen	6.19	160	188
Totaal van voorzieningen		**7.369**	**24.069**
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	6.20	6.706	8.107
Schulden aan kredietinstellingen	6.20	479.428	437.015
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	6.21	51.933	49.913
Overige schulden	6.22	973	815
Totaal van langlopende schulden		**539.040**	**495.850**
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid	6.23	710	170
Schulden aan kredietinstellingen	6.20	12.278	15.323
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.24	5.332	3.830
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	6.25	2.382	1.561
Schulden ter zake van pensioenen	6.26	105	104
Overige schulden	6.27	2.285	1.298
Overlopende passiva	6.28	8.854	7.693
Totaal van kortlopende schulden		**31.946**	**29.979**
TOTAAL VAN PASSIVA		**2.257.812**	**2.032.982**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

2 Winst- en verliesrekening over 2024

x € 1.000

	REF.	2024	2023
Huuropbrengsten	7.1	83.951	80.488
Opbrengsten servicecontracten	7.2	2.664	2.351
Lasten servicecontracten	7.3	-2.655	-2.590
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.4	-6.355	-5.394
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.5	-34.619	-34.210
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.6	-9.046	-8.328
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**33.940**	**32.317**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.7	754	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.7	-782	0
Toegerekende organisatiekosten	7.7	0	0
Toegerekende financieringskosten	7.7	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**-28**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.8	7.141	11.539
Toegerekende organisatiekosten	7.8	-112	-107
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.8	-4.645	-8.647
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**2.384**	**2.785**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.9	-1.066	-22.220
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	7.10	182.057	-56.098
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	7.11	857	-267
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**181.848**	**-78.585**
Opbrengsten overige activiteiten	7.12	917	973
Kosten overige activiteiten	7.12	-957	-729
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		**-40**	**244**
Overige organisatiekosten	**7.13**	**-1.876**	**-2.175**
Kosten omtrent leefbaarheid	**7.14**	**-2.159**	**-1.955**
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	7.15	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.16	787	917
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.17	-13.080	-12.100
Totaal van financiële baten en lasten		**-12.293**	**-11.183**
Totaal van resultaat voor belastingen		**201.776**	**-58.552**
Belastingen	7.18	-5.403	-6.038
Totaal van resultaat na belastingen		**196.373**	**-64.590**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

3 Kasstroomoverzicht
x € 1.000 (directe methode)

		2024		2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
ONTVANGSTEN				
Huurontvangsten	84.435		80.532	
Vergoedingen	3.175		2.872	
Overige bedrijfsontvangsten	738		1.087	
Ontvangen interest	1		0	
Saldo ingaande kasstromen		**88.349**		**84.491**
UITGAVEN				
Betalingen aan werknemers	10.004		8.830	
Onderhoudsuitgaven	30.129		28.792	
Overige bedrijfsuitgaven	17.255		15.463	
Betaalde interest	12.679		11.727	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	205		660	
Leefbaarheid externe uitgaven niet- investeringsgebonden	725		749	
Vennootschapsbelasting	4.445		5.117	
Saldo uitgaande kasstromen		**75.442**		**71.338**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**12.907**		**13.153**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
MVA INGAANDE KASSTROOM				
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.234		8.772	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.997		3.553	
Verkoopontvangsten grond	754		0	
Saldo ingaande kasstromen MVA		**7.985**		**12.325**
MVA UITGAANDE KASSTROOM				
Nieuwbouw huur	38.245		38.737	
Verbeteruitgaven	18.906		13.267	
Aankoop	689		0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	734		2.701	
Investeringen overig	854		574	
Saldo uitgaande kasstromen MVA		**59.428**		**55.279**
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA		**-51.443**		**-42.954**
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	63		88	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	-4		-381	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		**59**		**-293**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-51.384**		**-43.247**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
INGAAND				
Nieuwe te borgen leningen	60.000		46.000	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
		60.000		**46.000**
UITGAAND				
Aflossing geborgde leningen	21.197		14.820	
Aflossing ongeborgde leningen	0		0	
		21.197		14.820
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**38.803**		**31.180**

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

	2024	2023
Toename (afname) van geldmiddelen	**326**	**1.086**
Liquide middelen aan het begin van de periode	5.785	4.699
Liquide middelen aan het einde van de periode	6.111	5.785
Toename (afname) van liquide middelen	**326**	**1.086**

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

4 Toelichting op de jaarrekening

4.1 ACTIVITEITEN

De voor u liggende jaarstukken worden uitgebracht door Stichting Woonwaarts en hierna ook wel aangeduid met Woonwaarts. Woonwaarts, gevestigd te Nijmegen aan het Takenhofplein 3, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet.

Geregistreerd als organisatie die de Aedescode heeft onderschreven (lidnummer 103917)

Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft het grondgebied van de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. De activiteiten van Woonwaarts zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

4.1.1 Verslaggevingsperiode

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

4.1.2 Fusie Stichting Woonwaarts en Stichting Huis & Hof

Per 31 december 2024 is Stichting Woonwaarts gefuseerd met Stichting Huis & Hof. Stichting Woonwaarts fungeerde hierbij als verkrijgende woningcorporatie, terwijl Stichting Huis & Hof als verdwijnende woningcorporatie werd aangemerkt.

De financiële gegevens zijn verwerkt conform de fusieakte, waarbij de ingangsdatum voor verslaglegging is vastgesteld op 1 januari 2024. De fusie is in de jaarrekening van Stichting Woonwaarts verwerkt volgens de pooling of interest-methode, in overeenstemming met de bepalingen van Richtlijn 216.

De waarderingsgrondslagen en resultaatbepalingsgrondslagen van de nieuwe woningcorporatie zijn gebaseerd op de door Stichting Woonwaarts toegepaste grondslagen. De vergelijkende cijfers zijn opgesteld op basis van de financiële gegevens van de samengevoegde woningcorporaties.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

In onderstaande overzichten is het effect van de fusie op de jaarrekening 2023 weergegeven:

BALANS JAARREKENING 2023	WOONWAARTS	HUIS & HOF	NA FUSIE
(X € 1.000)	2023	2023	2023
Totaal vastgoed beleggingen	2.007.881	8.421	2.016.302
Totaal MVA ten dienste	2.725	0	2.725
Totaal financiële vaste activa	1.026	0	1.026
Totaal voorraden	4.300	0	4.300
Totaal kortlopende vorderingen	2.772	72	2.844
Totaal liquide middelen	5.666	119	5.785
Totaal activa	**2.024.370**	**8.612**	**2.032.982**
Totaal eigen vermogen	1.474.540	8.544	1.483.084
Totaal voorzieningen	24.069	0	24.069
Totaal langlopende schulden	495.842	8	495.850
Totaal kortlopende schulden	29.919	60	29.979
Totaal passiva	**2.024.370**	**8.612**	**2.032.982**

WINST- & VERLIESREKENING JAARREKENING 2023	WOONWAARTS	HUIS & HOF	NA FUSIE
(X € 1.000)	2023	2023	2023
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.257	60	32.317
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.785	0	2.785
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-79.734	1.149	-78.585
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	244	0	244
Overige organisatiekosten	-2.131	-44	-2.175
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.955	0	-1.955
Totaal van financiële baten en lasten	-11.183	0	-11.183
Totaal resultaat voor belastingen	**-59.717**	**1.165**	**-58.552**
Resultaat belastingen en deelnemingen	-6.035	-3	-6.038
Totaal van resultaat na belastingen	**-65.752**	**1.162**	**-64.590**

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

KASSTROMEN JAARREKENING 2023	WOONWAARTS	HUIS & HOF	NA FUSIE
(X € 1.000)	2023	2023	2023
Saldo ingaande kasstromen	84.268	223	84.491
Saldo uitgaande kasstromen	71.154	184	71.338
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**13.114**	**39**	**13.153**
Saldo ingaande kasstroom MVA	12.325	0	12.325
Saldo uitgaande kasstroom MVA	55.243	36	55.279
Saldo kasstroom financiële vaste activa	-293	0	-293
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	**-43.211**	**-36**	**-43.247**
Ingaande financieringskasstroom	46.000	0	46.000
Uitgaande finncieringskasstroom	14.820	0	14.820
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**31.180**	**0**	**31.180**
Toename (afname) van geldmiddelen	**1.083**	**3**	**1.086**
Liquide middelen aan het begin van de periode	4.583	116	4.699
Liquide middelen aan het einde van de periode	5.666	119	5.785
Toename (afname) liquide middelen	**1.083**	**3**	**1.086**

Omdat Huis & Hof onder het verlicht regime viel, heeft de Autoriteit Wonen in haar besluit de volgende niet-DAEB balans opgenomen. Dit is in de cijfers eind 2023 verwerkt.

ACTIVA	
Niet- Daeb vastgoed in exploitatie	€ 578.000
Liquide middelen	€ 9.000
Totaal	**€ 587.000**

PASSIVA	
Overige reserve	€ 352.000
Interne lening	€ 235.000
Totaal	**€ 587.000**

Ten gevolge van de fusie zijn geen activiteiten afgestoten.

4.2 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van Woonwaarts is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015 en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de toegelaten instelling. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen opleveren en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van economische voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

4.2.1 Financiële instrumenten

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

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen.

Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

4.2.1.1 Primaire financiële instrumenten

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

4.2.1.2 Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Woonwaarts heeft embedded derivaten, die echter niet voldoen aan de bovenstaande voorwaarden. Er vindt daarom geen afscheiding plaats van de basiscontracten.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Saldering van financiële instrumenten
Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de toegelaten instelling het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen. Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

4.2.2 Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een taxateur.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, onderhoudsvoorziening (indien relevant) alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

4.2.3 Schattingswijziging

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden. De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijzing op de beleidswaarde eind 2023 bedraagt circa € 250 miljoen positief. De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. Woonwaarts heeft de vergelijkende cijfers niet aangepast.

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

5.1 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

5.1.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1.1 DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06).

Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, woningen die in de toekomst potentieel te liberaliseren zijn en als zodanig door Woonwaarts zijn aangewezen en commercieel vastgoed en het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

5.1.1.2 Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat 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.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179670-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025 betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald. Bij het toepassen van het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

5.1.1.3 Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden.

Investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

5.1.1.4 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt Woonwaarts de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van Woonwaarts.

5.1.1.5 Herclassificatie

Voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Woonwaarts definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloopbesluit.

Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

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

De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

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

5.1.1.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. Woonwaarts definieert dit als het moment dat het vastgoed is opgeleverd.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

5.1.2 Materiele vaste activa

5.1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door de toegelaten instelling in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

Investeringssubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs volgens de lineaire methode. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

Woonwaarts past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen: 50 jaar
- Installaties: 25 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Inventaris: 5 jaar
- ICT-objecten: 5 jaar

Lease

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease.

Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Onderhoud
Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

5.1.3 Financiële vaste activa

5.1.3.1 Deelnemingen
Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

5.1.3.2 Latente belastingvorderingen
Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaats vindt tegen de gemiddelde netto rente, en hebben overwegend een langlopend karakter. De gemiddelde netto rente bestaat uit de voor Woonwaarts geldende rente voor langlopende leningen (2,75%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25,8%).

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.

Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed.

In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.1.3.3 Leningen u/g
De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, die gelijk zijn aan de nominale waarde, indien geen sprake is van (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa
Voor materiële vaste activa en deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

5.1.4 Voorraden

5.1.4.1 *Vastgoed bestemd voor verkoop*

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

5.1.4.2 Overige voorraden

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

5.1.5 Vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 100 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

5.1.6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit toegelicht.

5.1.7 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Herwaarderingsreserve
De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Ook wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

5.1.8 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

5.1.8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in besluitvormingsproces van Woonwaarts rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel wordt gerenoveerd wordt gewaardeerd op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Aangezien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.1.8.2 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Onder de overige voorzieningen is de voorziening loopbaanbudget opgenomen. In het verleden is deze voorziening opgenomen op basis van het maximaal te besteden loopbaanbudget. Woonwaarts ziet in 2024 een lichte toename in de besteding van het loopbaanbudget door de Woonwaarts Academie die eind 2023 is gelanceerd. Desondanks acht Woonwaarts de huidige voorziening voldoende.

5.1.9 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen in de toelichting onder de langlopende schulden.

Woonwaarts heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële-waardeontwikkeling van het achterliggend actief. De mutaties daarop komen tot uitdrukking in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

5.1.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, welke gelijk is aan de nominale waarde indien geen sprake is van (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten.

KPMG

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

5.2 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

5.2.1 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,8% voor DAEB (in 2023 was dit 3,1%) en 5,5% voor niet-DAEB (2023: 4,1%).

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

5.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening van de verrekenbare servicekosten vindt jaarlijks op basis van daadwerkelijke bestedingen plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

5.2.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten Klantcontactcentrum;

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.
De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

5.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

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

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering).
In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.
De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

5.2.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- Overige exploitatielasten
- OZB
- Verzekeringskosten

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

5.2.6 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

5.2.7 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

5.2.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.2.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

5.2.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

5.2.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

5.2.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

5.2.9 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die relateren aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden niet gerelateerd aan het exploiteren, ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Hieronder zijn onder andere opgenomen de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

5.2.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in ‘Toerekening baten en lasten’.

5.2.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslag-vergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschikt-heid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als de toegelaten instelling zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. De ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in ‘Toerekening baten en lasten’.

5.2.12 Pensioenlasten

Woonwaarts heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonwaarts en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonwaarts beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonwaarts, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2024 (en 2023) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

SPW heeft ultimo 2024 een dekkingsgraad van 129% (2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad ligt in 2024 op circa 130,3% (2023: 131,5%). De beleidsdekkingsgraad is het gemiddelde van de maanddekkingsgraden van de laatste twaalf maanden. Hierdoor worden schommelingen in de maanddekkingsgraden opgevangen. Voor het pensioenfonds is de beleidsdekkingsgraad leidend voor het beleid. Ook wordt op basis van de beleidsdekkingsgraad bepaald of de buffers van het pensioenfonds voldoende zijn. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 104%, die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

De minimaal vereiste dekkingsgraad geeft de minimaal benodigde buffer weer. Als de beleidsdekkingsgraad hieronder komt, is er sprake van een dekkingstekort. Het fonds heeft dan te weinig vermogen om de pensioenen in de toekomst uit te kunnen betalen. Indien de beleidsdekkingsgraad gedurende 5 jaar onder de minimaal vereiste dekkingsgraad blijft, moet het pensioenfonds de opgebouwde pensioenaanspraken verminderen (korten). Na het korten moet de beleidsdekkingsgraad gelijk zijn aan de minimaal vereiste dekkingsgraad.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in ‘Toerekening baten en lasten’.

5.2.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in ‘Toerekening baten en lasten’. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten, algemene organisatie kosten en de volkshuisvestelijke bijdrage.

5.2.14 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten conform artikel 51 BTIV van woonmaatschappelijk werk en/of voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

5.2.15 Totaal van financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken.

De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

5.2.16 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woonwaarts heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af.
Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

In 2021 is met de belastingdienst een VSO gesloten in verband met de Vestia leningruil.

Acute vennootschapsbelasting
De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelasting-last of -bate over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht.
Woonwaarts heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1, VSO 2 en VSO voor de leningruil de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog onvoldoende aanwezig is, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

5.2.17 Resultaat deelnemingen

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

5.2.18 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten. De overige componenten zijn direct toe te rekenen.

5.2.19 Leasing

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

5.3 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.
Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

5.5 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

5.6 GRONDSLAGEN VOOR GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/NIET-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2024, balans Niet-DAEB per 31 december 2024, Winst- en verliesrekening DAEB over 2024, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024, kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024. In deze overzichten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2023 opgenomen.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Woonwaarts heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonwaarts zien toe op het verhuren van woningen, bedrijfsmatig onroerend goed en overig bezit die tot de niet-DAEB tak behoren.

Om tot gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

GRONDSLAG VOOR SCHEIDING	POSTEN IN GESCHEIDEN VERANTWOORDING
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor de verkoop - Overlopende passiva - Waarborgsommen Winst-en-verliesrekening: - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Aankoop verhuurbare eenheden
Toerekening op complex- en/of projectniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans: - Vastgoed in ontwikkeling - Overlopende passiva - Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen Winst-en-verliesrekening: - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille - Kosten omtrent leefbaarheid Kasstroomoverzicht: - Investeringen nieuwbouw en woningverbetering - Leefbaarheid - Onderhoudsuitgaven
Gescheiden op basis van borging van de achter-liggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: - Schulden aan banken - Schulden aan overheid - Overige schulden Winst-en-verliesrekening: - Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 90% DAEB en 10% niet-DAEB.	Balans: - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende activa - Overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: - Personeelsuitgaven - De overige organisatiekosten welke deel uit maken van de post 'overige bedrijfsuitgaven'

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
x € 1.000 (na resultaatverwerking)

Activa

Vastgoedbeleggingen

6.1 VASTGOED IN EXPLOITATIE

	DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	TOTAAL
	€	€	€
1 JANUARI 2024 WOONWAARTS			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	756.519	119.542	876.061
Cumulatieve herwaarderingen	945.371	122.487	1.067.858
Boekwaarde per 1 januari 2024	**1.701.890**	**242.029**	**1.943.919**
1 JANUARI 2024 HUIS & HOF			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	198	-10	188
Cumulatieve herwaarderingen	7.645	588	8.233
Boekwaarde per 1 januari 2024	**7.843**	**578**	**8.421**
1 JANUARI 2024 NA FUSIE			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	756.717	119.532	876.249
Cumulatieve herwaarderingen	953.016	123.075	1.076.091
Boekwaarde per 1 januari 2024	**1.709.733**	**242.607**	**1.952.340**
MUTATIES KALENDERJAAR 2024			
Investeringen – oplevering nieuwbouw	14.414	7.414	21.828
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	9.179	955	10.134
Investeringen – uitgaven renovatieprojecten	9.740	0	9.740
Investeringen – verrekening voorziening	-9.422	0	-9.422
Herclassificatie van in ontwikkeling	97	0	97
Verkopen	-1.888	-462	-2.350
Sloop	0	0	0
Overboekingen van en naar voorraden	-2.271	-570	-2.841
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	924	0	924
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed	544	-544	0
Aanpassing marktwaarde	162.495	19.562	182.057
Totaal mutaties 2024	**183.812**	**26.355**	**210.167**
31 DECEMBER 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	797.971	128.702	926.673
Cumulatieve herwaarderingen	1.095.574	140.260	1.235.834
Boekwaarde per 31 december 2024	**1.893.545**	**268.962**	**2.162.507**

KPMG KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde (€ 415.000) wordt veroorzaakt door investeringen in renovatieprojecten (onder andere Valckenaer), die einde boekjaar nog niet zijn afgerond. Dit bedrag is opgenomen op de regel overboeking van in ontwikkeling.

Per 31 december 2024 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserve € 1.280.506.000 (2023: € 1.112.792.000). Deze heeft voor € 1.135.782.000 (2023: € 986.454.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 144.723.000 (2023: € 126.338.000) op het niet-DAEB-vastgoed.

Herclassificatie
Gedurende 2024 zijn vier VHE's geherclassificeerd. Deze VHE's zijn vanuit de niet-DAEB overgeheveld naar de DAEB.

Marktwaarde
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden, prijspeil 31-12-2024, aan de hand van een disconteringsvoet, die door de taxateur op marktwaardecomplex is bepaald en inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Gebruik wordt gemaakt van een DCF-periode van vijftien jaar.

Woonwaarts werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. De parameters zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

TYPE VASTGOED	VRIJHEIDSGRAAD	TOELICHTING
Woongelegenheden	Markthuur	Markthuur: € 499 - € 2.465 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Markthuurstijging	Markthuurstijging boven inflatie Jaar 1: -0,2%, jaar 2: -0,7%
Woongelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren: 3,0 – 8,7% Uitponden: 2,7 – 8,7%
Woongelegenheden	Leegwaarde	Leegwaarde: € 21.000 - € 810.000 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Leegwaardestijging	Jaar 1: 6%, jaar 2: 3%, Jaar 3 en verder: 2%

KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

TYPE VASTGOED	VRIJHEIDSGRAAD	TOELICHTING
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 5,0 – 7,8% Uitponden: 5,3 – 12%
Woongelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren: € 443 – € 3.821 Uitponden: € 443 – € 3.057 Op basis van Vastgoed Taxatiewijzer
Woongelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 4 - 20% Uitponden: 4 - 20%
BOG	Markthuur	Markhuur per m^2: 50 – € 200
BOG	Markthuurstijging	2,0%
BOG	Exit yield	Doorexploiteren: 6,0-11,5%
BOG	Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,55%
Parkeergelegenheden	Markthuur	Gemiddeld: € 65
Parkeergelegenheden	Markthuurstijging	Markthuurstijging boven inflatie Jaar 1: -0,2%, jaar 2: -0,7%
Parkeergelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren gemiddeld 7,07% Uitponden gemiddeld 7,32%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde	Gemiddeld: € 14.222
Parkeergelegenheden	Leegwaardestijging	Jaar 1: 1%, jaar 2 en verder: 2%
Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 6,66% Uitponden: 6,86%
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren gemiddeld € 162 Uitponden gemiddeld € 133
Parkeergelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 5,0 – 9,0% Uitponden: 7 - 25%

Complexindeling
Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden.

Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Bij de waarderingen in het WON en PP model wordt per waarderingscomplex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

LOCATIE (GEMEENTE/POSTCODE)	TYPE	BOUWJAAR
Nijmegen	Eengezinswoning	< 1960
Beuningen	Meergezinswoning	1960 – 1969
Druten	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 – 1979
	Zorgeenheid (extramuraal)	1980 – 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
	Parkeerplaats	2010 – 2019
	Garagebox	2020 –

Verloopstaat marktwaarde
Uit onderstaande verloopstaat wordt duidelijk hoe de mutatie in de waardering is opgebouwd.

	DAEB	NIET-DAEB	TOTAAL
MARKTWAARDE 1-1-2024	**€ 1.709.733**	**€ 242.607**	**€ 1.952.340**
VOORRAADMUTATIES	**€ 14.860**	**€ 5.933**	**€ 20.792**
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 4.229	-€ 1.061	-€ 5.290
Wijziging waarderingsmodel	€ 441	€ 0	€ 441
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 18.149	€ 7.492	€ 25.641
Classificatiewijzigingen	€ 498	-€ 498	€ 0
VASTGOEDGEGEVENS	**€ 32.353**	**€ 2.336**	**€ 34.689**
Vastgoedtype	€ 7	€ 0	€ 7
Contracthuur	€ 34.577	€ 4.086	€ 38.664
Leegstand	€ 831	-€ 72	€ 759
Maximale huur	€ 4.727	€ 245	€ 4.971
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 80	€ 96	€ 16
WOZ-waarde	-€ 2.595	-€ 203	-€ 2.798
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 238	€ 25	-€ 213
Complexdefinitie en verkooprestricties	-€ 4.877	-€ 1.840	-€ 6.717
METHODISCHE WIJZIGINGEN	**€ 10.961**	**€ 883**	**€ 11.845**
Toevoeging middenhuur	€ 1.401	€ 17	€ 1.418
Middensegment huidige contracten	€ 0	€ 95	€ 95
Overdrachtskosten	€ 9.560	€ 771	€ 10.331
MARKTONTWIKKELINGEN	**€ 125.223**	**€ 17.203**	**€ 142.426**
Macro-economische parameters	€ 5.758	€ 408	€ 6.166
Sociale en vrije sector huurgrens	-€ 117	€ 0	-€ 117
Mutatiegraad uitponden	€ 1.193	-€ 72	€ 1.121
Verkoopkans	-€ 1.375	-€ 505	€ 1.880
Reguliere huurstijging	-€ 4.381	€ 466	-€ 3.915
Markthuur	€ 6.939	€ 449	€ 7.388

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Markthuurstijging	€ 617	€ 80	€ 696
Leegwaarde	€ 165.831	€ 21.370	€ 187.201
Leegwaardestijging	€ 95.867	€ 13.997	€ 109.864
Splitsingskosten	-€ 252	-€ 18	-€ 270
Verkoopkosten	-€ 2	-€ 3	-€ 5
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 8.732	-€ 527	-€ 9.260
Beheerkosten	-€ 4.049	-€ 260	-€ 4.309
Belastingen en verzekeringen	-€ 1.801	-€ 170	-€ 1.971
Disconteringsvoet	-€ 140.050	-€ 18.381	-€ 158.432
Exit yield	€ 9.778	€ 370	€ 10.148
Boekwaarde 31-12-2024	**€ 1.893.130**	**€ 268.962**	**€ 2.162.092**
Overboeking renovaties vanuit i.o.	415	0	€ 415
Boekwaarde 31-12-2024	**€ 1.893.545**	**€ 268.962**	**€ 2.162.507**

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

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 10.781 (2023: 10.692) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 1.371 (2023: 1.351) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2024) van deze verhuureenheden bedraagt € 3.307.399.000 (2023: € 3.114.715.000).

Beleidswaarde
Vanaf verslagjaar 2024 komen de volgende grondslagen voor de bepaling van beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenheden portefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.

2. 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 toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud.

   Voor de periode 2026-2084 is nog geen onderhoudsbegroting beschikbaar. De onderhoudsnorm voor deze periode is gebaseerd op de onderhoudsnorm van de AEDES benchmark.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post ‘lasten onderhoudsactiviteiten’ in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek ‘Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille’, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.

6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet (“sociale disconteringsvoet”) in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde:

	BELEIDSWAARDE 2024	MARKTWAARDE 2024
Huurprijzen	Gemiddelde streefhuur EUR 680 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur EUR 1.062 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld € 2.858 per vhe	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld EUR 2.040 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld EUR 550 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 538 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 0,8 miljoen aan verplichtingen ingerekend (contante waarde)	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploitatie en uitpondscenario.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Specificatie beleidswaarde
De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

	2024	2023
DAEB TI	€ 1.007.053.000	€ 755.785.000
Niet-DAEB TI	€ 215.983.000	€ 160.682.000
Totaal	**€ 1.223.036.000**	**€ 916.467.000**

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

	MUTATIE T.O.V. UITGANGSPUNT	EFFECT OP DE BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 116 miljoen lager
Contracthuur per maand	€ 25 hoger	€ 44 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 72 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 44 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 44 miljoen lager

6.2 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen.

X € 1.000	ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN
1 JANUARI 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.123
Cumulatieve herwaarderingen	24.635
Boekwaarde per 1 januari 2024	**53.758**
MUTATIES:	
Desinvesteringen	-979
Overboeking naar voorraad verkoop	-769
Herwaardering a.d.h.v. realisaties	195
Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties	4.500
Totaal mutaties 2024	**2.947**
31 DECEMBER 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.375
Cumulatieve herwaarderingen	29.330
Boekwaarde per 31 december 2024	**56.705**

De herwaardering aan de hand van realisaties betreffen herwaarderingen bij teruggekochte woningen. De overige post herwaardering betreft de algemene herwaardering einde boekjaar aan de hand van de markttoets.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Toelichting Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN:	2024	2023
Aantal verhuureenheden 1 januari	270	286
Afkoop/correctie regeling	-3	-3
Terugkopen boekjaar	-6	-13
Aantal verhuureenheden 31 december	**261**	**270**

Bij bovenstaande aantallen woningen is een terugkoopregeling van kracht. Bij de contracten gebaseerd op het Slimmer Kopen®-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 35%. Het aandeel van Woonwaarts in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 43% in 2024 (2023: 43%).

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een analyse van de waardeontwikkeling (met behulp van CBS-indexatiecijfers). Er hebben geen taxaties plaatsgevonden van deze woningen.

6.3 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen.

X € 1.000	DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	NIET DAEB VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	TOTAAL VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE
1 JANUARI 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.022	5.570	24.592
Verrekening voorziening onrendabele top	-12.497	-1.891	-14.388
Boekwaarde per 1 januari 2024	**6.525**	**3.679**	**10.204**
MUTATIES:			
Investeringen	35.550	3.632	39.182
Herclassificatie naar in exploitatie	-97	0	-97
Overboekingen naar in exploitatie	-14.414	-7.414	-21.828
Afboekingen	395	103	498
Mutatie verrekening onrendabele top	-7.900	-1.891	-9.791
Totaal mutaties 2024	**13.534**	**-5.570**	**7.964**
31 DECEMBER 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.556	0	32.556
Verrekening voorziening onrendabele top	-13.540	0	-13.540
Boekwaarde per 31 december 2024	**19.016**	**0**	**19.016**

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 786.000 (2023: € 917.000) aan bouwrente geactiveerd.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende projecten (stichtingskosten) volledig opgeleverd:

Het project Hengstdal fase 3, 10 woningen in Nijmegen	€ 4.457.000
Het project Molukkenstraat, 24 woningen in Nijmegen	€ 6.494.000
Het project Hemelrijk, 14 woningen in Puiflijk	€ 3.548.000
Het project Lankforst, 31 niet-DAEB woningen in Nijmegen	€ 9.202.000
Het project NDW 1 blok, 57 tijdelijke woningen in Nijmegen	€ 7.364.000

Materiële vaste activa

6.4 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Een overzicht van onroerende en roerende zaken is hierna opgenomen:

X € 1.000	ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE
1 JANUARI 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.832
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-4.107
Boekwaarde per 1 januari 2024	**2.725**
MUTATIES	
Investeringen	1.014
Desinvesteringen inclusief afschrijvingen	0
Afwaardering	-500
Afschrijvingen	-552
Totaal mutaties 2024	**-38**
31 DECEMBER 2024	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.846
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.159
Boekwaarde per 31 december 2024	**2.687**

In de activa ten dienste van de exploitatie heeft in 2022 een investering plaats gevonden van € 1.584.000 inzake zonnepanelen voor het project postcoderoos. Het juridische eigendom van deze investering ligt bij de Duurzame Energie Coöperatie Woonwaarts. Het economische eigendom ligt bij Woonwaarts. Na 15 jaar wordt het juridische eigendom overgedragen aan Woonwaarts. De afschrijving van deze zonnepanelen vindt plaats in 20 jaar. Hiertegenover staan jaarlijkse opbrengsten uit de Duurzame Energie Coöporatie. De afschrijving en de opbrengst wordt verantwoord onder de overige activiteiten in de winst- & verliesrekening. In 2024 is een extra afwaardering gedaan van € 500.000 door de lagere inschatting van de toekomstige opbrengsten.

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

Financiële vaste activa

6.5 DEELNEMINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Woningnet NV	21	21
Voorziening	-21	-21
Totaal deelnemingen	**-**	**-**

De aandelen van Woningnet NV zijn afgewaardeerd in boekjaar 2018.

6.6 LATENTE BELASTINGVORDERING

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	1.013	1.466
Mutatie latente belastingvordering	-193	-453
Stand per 31 december	**820**	**1.013**

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	1.013	1.466
Mutatie latentie leningen	-2	2
Mutatie latentie waarderingsverschillen vastgoed	-318	-455
Mutatie zonnepanelen postcoderoos	127	0
Boekwaarde per 31 december	**820**	**1.013**

	WAARDERING-VERSCHIL	LATENTIE TEGEN NOMINALE WAARDE	LATENTIE TEGEN CONTANTE WAARDE	WAARVAN KORTLOPEND	WAARVAN LANGLOPEND
	€	€	€		
Leningen	228	59	47	1	46
Afschrijvingspotentieel	2.725	703	646	130	516
Zonnepanelen postcoderoos	500	129	127	10	117
			820	**141**	**679**

Het gehanteerde rentepercentage is 2,04%. Dit is de gemiddelde rente over de langlopende schulden in 2024 van 2,75% rekening houdend met het geldende belastingtarief. Vermoedelijk zal een bedrag van € 141.000 binnen een jaar verrekenbaar zijn. De looptijd bedraagt 12 tot 40 jaar.

Afschrijvingspotentieel:
Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Zonnepanelen postcoderoos:
In 2024 heeft Woonwaarts een extra afschrijving genomen voor de zonnepanelen in de Duurzame Energiecoöperatie van € 500.000. Fiscaal is deze afwaardering niet toegestaan. Hierdoor ontstaat eind 2024 een waarderingsverschil. Deze latentie heeft een resterende looptijd van 17,5 jaar.

6.7 LENINGEN U/G

	31-12-2024	31-12-2023
Starters renteregeling	112	119
Af: Voorziening starterslening	-106	-106
Totaal leningen u/g	**6**	**13**

De voorziening startersrenteregeling betreft een voorziening voor afboeking van betaalde bedragen in de startersrenteregelingen. De voorziening is in mindering gebracht op de vordering. De vordering wordt pas ontvangen wanneer de woning met overwaarde wordt verkocht.

Vlottende activa

Voorraden

6.8 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

	31-12-2024	31-12-2023
Teruggekochte woningen VOV	393	997
Leegstaande verkoopwoningen	2.878	1.095
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	**3.271**	**2.092**

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (2 woningen) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (17 woningen en 5 parkeerplaatsen). Begin boekjaar 2025 zijn 6 woningen verkocht dan wel onder voorbehoud verkocht.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

6.9 OVERIGE VOORRADEN

	31-12-2024	31-12-2023
GROND- EN ONTWIKKELPOSITIES:		
Project Klokkenslagstraat	0	782
Project Muntmeester	3.378	0
Project Het Erf Druten-West	977	942
Project Irenestraat	427	427
Voorraad grondposities	4.782	2.151
Voorraad onderhoudsmaterialen	73	57
Totaal overige voorraden	**4.855**	**2.208**

De grond- en ontwikkelposities betreffen locaties ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie genomen zijn. Deze posities zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde.

Vorderingen

	2024	2023
	€	€
Huurdebiteuren	514	533
Overheid	601	402
Belastingen en premies sociale verzekeringen	156	921
Overige vorderingen	99	389
Overlopende activa	464	599
	1.834	**2.844**

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag begrepen van € 206.000 (2023: € 252.000) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

6.10 HUURDEBITEUREN

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	540	561
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-26	-28
Totaal huurdebiteuren	**514**	**533**

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2024 is 0,61% van de netto jaarhuur (2023: 0,66%).

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Het verloop van de totale voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	118	126
Dotatie ten laste van de exploitatie	94	66
Afgeboekte oninbare posten	-98	-74
Boekwaarde per 31 december	**114**	**118**

Van de voorziening ultimo 2024 is € 26.000 (2023: €28.000) toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 88.000 (2023: € 90.000) aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

6.11 OVERHEID

	31-12-2024	31-12-2023
Subsidies	601	402
Totaal overheid	**601**	**402**

6.12 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	156	921
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**156**	**921**

De belastingvordering betreft een vordering vennootschapsbelasting 2023 van € 259.000 en nog te betalen vennootschapsbelasting over 2024 van € 103.000.

6.13 OVERIGE VORDERINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Afrekeningen vertrokken huurders	171	175
Overige vorderingen	16	304
Subtotaal	**187**	**479**
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-88	-90
Totaal overige vorderingen	**99**	**389**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

6.14 OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruit ontvangen facturen	69	361
Nog te ontvangen bedragen	0	30
Overige overlopende posten	395	208
Totaal overlopende activa	**464**	**599**

6.15 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2024	31-12-2023
Bankgelden	6.111	5.785
Totaal liquide middelen	**6.111**	**5.785**

Eind 2024 stond € 6.036.000 ter vrijer beschikking (2023: € 5.710.000). Eind 2024 zijn twee bankgaranties verstrekt voor € 2.589 en € 71.965 via de Rabobank.

6.16 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari Woonwaarts	348.966	340.332
Boekwaarde per 1 januari Huis & Hof	382	369
Boekwaarde per 1 januari na fusie	**349.348**	**340.701**
Mutatie uit hoofde van daling van de marktwaarde	7.299	96.104
Mutatie uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-183.097	-25.602
Realisatie uit hoofde van verkoop	4.259	3.818
Realisatie uit hoofde van sloop	0	66
Uit resultaatsbestemming	196.373	-65.752
Eenmalige correctie Huis & Hof	-71	0
Huis & Hof resultaat 2023	0	13
Boekwaarde per 31 december	**374.111**	**349.348**

De mutaties in de overige reserves zijn veelal een overheveling met de herwaarderingsreserve.

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

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 ten bedrage van € 196.373 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023
De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25 april 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

6.17 HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari Woonwaarts	1.125.574	1.199.960
Boekwaarde per 1 januari Huis & Hof	8.162	7.012
Boekwaarde per 1 januari na fusie	**1.133.736**	**1.206.972**
Eenmalige correctie Huis & Hof	71	0
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-4.259	-3.818
Realisatie i.v.m. sloop	0	-66
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	183.097	25.602
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-7.299	-96.104
Toename Huis & Hof stijging marktwaarde	0	1.150
Boekwaarde per 31 december	**1.305.346**	**1.133.736**

De specificatie van de herwaarderingsreserve is als volgt:

HERWAARDERINGSRESERVE	DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	NIET DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	VOV DAEB	VOV NIET DAEB	TOTAAL
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari Woonwaarts	978.292	126.338	16.954	3.990	1.125.574
Boekwaarde per 1 januari Huis & Hof	8.162	0	0	0	8.162
Boekwaarde per 1 januari na fusie	**986.454**	**126.338**	**16.954**	**3.990**	**1.133.736**
Eenmalige correctie Huis & Hof	-517	588	0	0	71
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-3.128	-528	-495	-108	-4.259
Realisatie i.v.m. sloop	0	0	0	0	0
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	159.347	19.250	3.676	824	183.097
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-6.625	-674	0	0	-7.299
Herclassificaties/herkwalificaties	251	-251	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2024	**1.135.782**	**144.723**	**20.135**	**4.706**	**1.305.346**

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.305 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1.134 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 940 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonwaarts. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

6.18 VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

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

	NIEUWBOUW	BESTAAND	2024	2023
Voorziening onrendabel	28.877	9.392	38.269	40.788
Waarvan geïnvesteerd	-14.388	0	-14.388	-24.655
Boekwaarde per 1 januari	**14.489**	**9.392**	**23.881**	**16.133**
Mutaties in het boekjaar				
Bij: dotaties	2.541	2.231	4.772	23.334
Af: vrijval	-3.079	0	-3.079	-1.569
Af: onttrekkingen	-9.791	0	-9.791	-24.284
Totaal mutaties	**-10.329**	**2.231**	**-8.098**	**2.519**
Voorziening onrendabel	18.548	11.623	30.171	38.269
Waarvan geïnvesteerd	-13.540	-9.422	-22.962	-14.388
Boekwaarde per 31 december	**5.008**	**2.201**	**7.209**	**23.881**

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Op balansdatum wordt verwacht dat een bedrag van € 5.146.000 (2023: € 23.289.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2023: € 0) na vijf jaar.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

6.19 OVERIGE VOORZIENINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Loopbaanbudget	160	188
Totaal voorziening overig	**160**	**188**

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	**188**	**199**
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	-28	-11
Boekwaarde per 31 december	**160**	**188**

De voorziening loopbaanbudget betreft individuele budgetten voor werknemers om te besteden aan loopbaanontwikkeling. Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 160.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad € 0 is kortlopend (looptijd < 1 jaar).

6.20 SCHULDEN AAN OVERHEID EN SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Het verloop van de post schulden aan overheid en banken is als volgt:

	NOMINAAL	AGIO	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	**455.172**	**5.273**	**460.445**	**429.390**
Bij: nieuwe leningen	60.000	-	60.000	46.000
Af: aflossingen	-21.197	-	-21.197	-14.820
Bij/af: amortisatie	-	-126	-126	-125
Boekwaarde per 31 december	**493.975**	**5.147**	**499.122**	**460.445**
Waarvan langlopend	481.113	5.021	486.134	445.122
Waarvan kortlopend	12.862	126	12.988	15.323
	493.975	**5.147**	**499.122**	**460.445**

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 492.015 (31 december 2023: € 471.461). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet die bepaald is op de risicovrije rentecurve en opslagcurve van 2024. De jaarlijkse kasstromen per lening worden op basis van de percentages en looptijd contant gemaakt.

Aflossingen aankomend boekjaar

In 2025 zal circa € 5,9 miljoen als jaarlijkse aflossing op de bestaande leningenportefeuille worden afgelost. Ook worden twee geldleningen met een schuldrestant van in totaal € 7 miljoen contractueel afgelost.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Leningruil Vestia
Woonwaarts heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. In 2021 is een lening geruild met een hoofdsom van € 3.554 en een rente van 0,54% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 3.554, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%.
De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 9.076. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2024: 37 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Borging door WSW
Ultimo 2024 heeft Woonwaarts in totaal een schuldrestant van € 497.975.000 (2023: € 463.172.000) onder borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het verschil met de waarde van leningenportefeuille ultimo 2024 betreft het niet-opgenomen deel van de variabele rolloverlening (€ 4 miljoen) en het verschil tussen de reële en nominale waarde van de Vestialening (€ 5,1 miljoen).

WSW-obligoverplichting
In 2021 heeft Woonwaarts een variabele rollover lening afgesloten voor de obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 10.471.000 uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling. Eind 2024 bedraagt deze € 12.043.000 (2023: € 11.232.000).

Rente- en kasstroomrisico
Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd (x € 1000):

RENTE %	SCHULDREST
0% - 1%	57.575
1% - 2%	111.881
2% - 3%	83.390
3% - 4%	158.114
4% - 5%	65.838
5% - 6%	21.578
> 6%	746
	499.122

RENTE- OF OPSLAG HERZIENINGSPERIODE	OPSLAG HERZIENING
tot 3 maanden	8.000
van 3 maanden tot 1 jaar	35.620
van 1 tot 5 jaar	66.000
van 5 tot 10 jaar	17.464
> 10 jaar	0
geen	372.038
	499.122

RESTERENDE LOOPTIJD	SCHULDREST
< 1 jaar (kortlopend)	8.148
van 1 tot 5 jaar	29.580
van 5 tot 10 jaar	57.072
van 10 tot 20 jaar	73.765
van 20 tot 30 jaar	90.265
van 30 tot 40 jaar	153.052
van 40 tot 50 jaar	87.240
	499.122

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2024	2023
	€	€
Vastrentende leningen	392.975	358.172
Variabelrentende leningen	6.000	2.000
Basisrenteleningen	95.000	95.000
Stand per 31 december	**493.975**	**455.172**

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,75% (2023: 2,74%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 27 jaar (2023:28 jaar).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de looptijd varieert van 1 tot 6 jaar. Na deze periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden.
De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 7,5 en 26 basispunten. De variabelrentende leningen (zogeheten roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 0,37%.

6.21 VERPLICHTINGEN UIT WONINGEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

		31-12-2024		31-12-2023
Beginsaldo		**49.913**		**54.041**
MUTATIES IN HET BOEKJAAR				
Terugkoop/afkoop woningen	-1.637		-2.971	
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	3.657		-1.157	
Totaal mutaties		**2.020**		**-4.128**
Eindsaldo		**51.933**		**49.913**

In het boekjaar 2024 is van 9 woningen de regeling beëindigd door terugkoop, afkoop of correctie (2023: 16 woningen). Vanaf het boekjaar 2015 worden geen woningen meer met de Slimmer Kopen®-regeling verkocht, waardoor het aantal woningen binnen deze post een aflopend karakter kent. Als gevolg van een waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 8,62% in 2024 (2023: -2,58%), stijgt de terugkoopverplichting in 2024 met € 3.657.000 (2023: - € 1.157.000).

Ultimo boekjaar zijn nog 261 woningen (2023: 270) opgenomen in de regeling.

6.22 OVERIGE SCHULDEN

	31-12-2024	31-12-2023
Waarborgsommen	831	815
Overige langlopende verplichtingen	142	0
Totaal overige schulden	**973**	**815**

Over de waarborgsommen wordt op jaarbasis 1,0% rente berekend. Huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren, betalen een maandhuur als borg. De overige langlopende schulden betreffen financiële afspraken die binnen 3 jaar worden uitbetaald. Hiervan heeft € 23.000 een looptijd korter dan een jaar.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan overheid	710	170
Schulden aan kredietinstellingen	12.278	15.323
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.332	3.830
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.382	1.561
Schulden ter zake van pensioenen	105	104
Overige schulden	2.285	1.298
Overlopende passiva	8.854	7.693
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	**31.946**	**29.979**

6.23 SCHULDEN AAN OVERHEID

	31-12-2024	31-12-2023
Gemeente Nijmegen	0	170
Kortlopend deel leningen	710	0
Totaal schulden aan overheid	**710**	**170**

6.24 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.332	3.830
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	**5.332**	**3.830**

6.25 SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2024	31-12-2023
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	381	303
Vennootschapsbelasting Huis & Hof	0	2
Omzetbelasting	2.001	1.256
Totaal belastingen en sociale premies	**2.382**	**1.561**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

6.26 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN

	31-12-2024	31-12-2023
Pensioenpremies SPW	105	104
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**105**	**104**

6.27 OVERIGE SCHULDEN

	31-12-2024	31-12-2023
Verlofuren medewerkers	367	322
Afrekening servicekosten/warmte	637	670
Nog te betalen projectkosten	941	119
Overige schulden	340	187
Totaal overige schulden	**2.285**	**1.298**

6.28 OVERLOPENDE PASSIVA

	31-12-2024	31-12-2023
Niet vervallen rente geldleningen	5.212	4.660
Vooruit ontvangen huurtermijnen	3.182	2.712
Externe controle en fiscaal advies	131	72
Nog te ontvangen OZB/waterschap	53	51
Overige overlopende posten	276	198
Totaal overlopende passiva	**8.854**	**7.693**

6.29 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid opgenomen ten aanzien van financiële risico's. De belangrijkste financiële risico's zijn het renterisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonwaarts is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen. Woonwaarts maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 100.000 stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d. 15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

gevoelig voor fluctuaties in marktrentes. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Per financieringsbesluit maken we een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan we kiezen hebben we vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

1. de financieringsbehoefte;
2. de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldatums, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
3. de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Liquiditeitsrisico
Het gaat hierbij om het risico dat Woonwaarts over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen en die van tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonwaarts heeft op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan de verplichtingen te kunnen voldoen.
Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Naast het aantrekken van langlopende leningen hebben we twee flexibele financieringsarrangementen, waarbij geldopname kan plaatsvinden al naar gelang de behoefte (rollover-lening).

TOELICHTING LIQUIDITEITSRISICO	31-12-2024	31-12-2023
VERPLICHTING		
Aflossing komend boekjaar	12.900	15.200
Lopende investeringsverplichtingen	27.000	33.900
Lopende onderhoudsverplichtingen	2.700	2.900
Overige verplichtingen	1.200	1.200
	43.800	**53.200**
DEKKING		
Banksaldi	6.036	5.710
Op te nemen uit leningen met variabele hoofdsom	4.000	8.000
Beschikbaar uit operationele kasstroom komend boekjaar	12.103	11.944
	22.139	**25.654**

Concentratie liquiditeitsrisico:
Woonwaarts zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	ULTIMO 2024
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	319.405
Nationale Waterschapsbank N.V.	120.011
Gemeente	7.416
Financiële Instellingen (niet zijnde banken)	47.143
Overige	0
	493.975

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij BNG en NWB. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

6.30 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

6.30.1 Investeringsverplichtingen

De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2024 circa € 26.960.000 (2023: € 33.900.000).

6.30.2 Verplichtingen met betrekking tot onderhoud

Woonwaarts heeft met diverse leveranciers onderhoudscontracten afgesloten. Deze onderhoudscontracten hebben een looptijd van 1 tot 5 jaar. De jaarlijkse onderhoudsverplichting bedraagt circa € 2,7 miljoen (2023: € 2,9 miljoen).

6.30.3 Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 en twee magazijnen bedraagt in totaal € 380.545 (prijspeil 1-1-2025). In 2023 was dit € 371.925.
De huurverplichting voor 1-5 jaar bedraagt € 761.091. De huurverplichting van het kantoor loopt 31-12-2027 af.

6.30.4 Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 54.335 (2023: € 119.267). Hiervan vervalt € 54.335 binnen 1 jaar (2023: € 69.144). De leaseovereenkomst voor 8 bussen loopt tot september 2025. De leaseovereenkomst voor 1 caddy kan elk moment worden opgezegd.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

6.30.5 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Woonwaarts heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een hoofdsom van € 12.043.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Woonwaarts niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

6.30.6 Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties, volmacht en overige garanties

Aan de verhuurder van Kerkenbos 1077 en Takenhofplein 3 zijn als borg twee bankgaranties afgegeven van € 2.589 en € 71.965 via de Rabobank.

6.30.7 Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.
De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

6.30.8 Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft aangegeven dat op dit moment de verwachting is dat er geen sprake zal zijn van een heffing voor saneringssteun in de jaren 2025-2029.

6.30.9 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die nadere informatie geven over de feitelijke toestand op balansdatum en van een zodanig belang zijn dat het niet toelichten de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening beïnvloedt.

KPMG

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening
(x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

7.1 HUUROPBRENGSTEN

	2024	2023
HUUROPBRENGSTEN DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	74.277	71.389
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	125	116
	74.402	**71.505**
Af: huurderving wegens leegstand	-690	-646
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-85	-59
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	**73.627**	**70.800**
HUUROPBRENGSTEN NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Woningen en woongebouwen	10.074	9.447
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	383	362
	10.457	**9.809**
Af: huurderving wegens leegstand	-124	-114
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-9	-7
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	**10.324**	**9.688**
Totaal huuropbrengsten	**83.951**	**80.488**

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2024	2023
Gemeente Nijmegen	51.972	49.269
Gemeente Beuningen	18.514	18.064
Gemeente Druten	13.465	13.155
Totaal huuropbrengsten	**83.951**	**80.488**

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 4,62% (2023: -/- 0,79%) gestegen wat een stijging veroorzaakte van € 318.000 per maand. De netto ontvangen huur is in 2024 met circa 4,6% gestegen (2023: 2,0%).

KPMG

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

7.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2024	2023
Serviceabonnementen	495	479
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	388	262
Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	2.437	2.154
Afrekening servicecontracten	-637	-517
Opbrengstenderving wegens leegstand	-19	-27
Totaal opbrengsten servicecontracten	**2.664**	**2.351**

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2024	2023
Gemeente Nijmegen	1.903	1.651
Gemeente Beuningen	414	331
Gemeente Druten	347	369
Totaal opbrengsten servicecontracten	**2.664**	**2.351**

7.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2024	2023
Servicekosten verrekenbaar	1.780	1.786
Servicekosten niet-verrekenbaar	875	804
Totaal lasten servicecontracten	**2.655**	**2.590**

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2024	2023
Gemeente Nijmegen	1.969	1.873
Gemeente Beuningen	352	329
Gemeente Druten	334	388
Totaal lasten servicecontracten	**2.655**	**2.590**

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

7.4 LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	4.433	3.806
Toegerekende overige organisatiekosten	1.720	1.411
Toegerekende afschrijvingen	202	177
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**6.355**	**5.394**

7.5 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	2024	2023
Onderhoudslasten (cyclisch)	20.449	19.977
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	8.873	9.411
Toegerekende personeelskosten	3.975	3.641
Toegerekende overige organisatiekosten	1.146	1.026
Toegerekende afschrijvingen	176	155
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**34.619**	**34.210**

	2024	2023
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	26.253	26.758
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.069	2.630
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	**29.322**	**29.388**

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

	2024	2023
Planmatig onderhoud	19.495	19.553
Mutatieonderhoud	2.181	3.228
Reparatie-onderhoud	4.577	3.977
Totaal onderhoudslasten	**26.253**	**26.758**

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

	2024	2023
Planmatig onderhoud	2.246	1.664
Mutatieonderhoud	330	499
Reparatie-onderhoud	493	467
Totaal onderhoudslasten	**3.069**	**2.630**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

7.6 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	2024	2023
OZB en andere belastingen	7.939	7.446
Verzekeringen	616	442
Beheerkosten VVE	255	227
Overige verhuurlasten	236	213
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**9.046**	**8.328**

7.7 NETTORESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

OMZET VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING	2024	2023
Opbrengst verkopen projecten	754	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	-782	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-28**	**0**
Af: toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-28**	**0**

7.8 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
DAEB vastgoed in exploitatie	2.286	2.430
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	98	355
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	**2.384**	**2.785**

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren.

	2024	2023
DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.722	8.363
Af: direct toerekenbare kosten	-427	-266
Af: boekwaarde	-3.909	-5.574
Af: toegerekende organisatiekosten	-100	-74
Verkoopresultaat bestaand bezit	**2.286**	**2.449**
Mutatie terugkoopverplichting VOV	0	-19
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	**2.286**	**2.430**

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

	2024	2023
NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.444	3.729
Af: direct toerekenbare kosten	-54	-117
Af: boekwaarde	-1.280	-3.187
Af: toegerekende organisatiekosten	-12	-33
Verkoopresultaat bestaand bezit	**98**	**392**
Mutatie terugkoopverplichting VOV	0	-37
Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	**98**	**355**

In 2024 zijn 17 woningen, 1 parkeerplaats, 1x BOG verkocht (2023: 33 woningen), waarvan 17 DAEB en 2 Niet-DAEB eenheden. Daarnaast zijn 6 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2023: 11), waarvan 5 DAEB en 1 Niet-DAEB. In 2024 zijn 2 VOV-regelingen afgekocht (2023: 2) en heeft 1 correctie plaats gevonden. In de boekwaarden is € 1.236.000 opgenomen voor de boekwaarden van deze wederverkopen (2023: € 2.379.000).

7.9 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE	2024	2023
Waardeverminderingen	4.818	23.789
Terugname waardeverminderingen	-3.752	-1.569
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**1.066**	**22.220**

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

7.10 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Toename marktwaarde	169.566	41.583
Afname marktwaarde	-7.071	-88.711
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB- vastgoed in exploitatie	**162.495**	**-47.128**

	2024	2023
NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE		
Toename marktwaarde	20.335	2.568
Afname marktwaarde	-773	-11.538
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	**19.562**	**-8.970**

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk bepaald door de stijging van de leegwaarden met 15%.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

7.11 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERING VOV

	2024	2023
VASTGOED VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN		
Toename marktwaarde	4.514	0
Afname marktwaarde	0	-1.424
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-3.657	1.157
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	**857**	**-267**

7.12 NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2024	2023
DEZE BESTAAN GESALDEERD UIT:		
Dienstverlening VVE's/detachering	-48	-22
Vergoeding voor servicekosten en beheer	282	25
Afschrijving postcoderoos	-579	-79
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	93	78
Overige bedrijfsopbrengsten	212	242
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	**-40**	**244**

7.13 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2024	2023
Overige organisatiekosten	1.671	1.515
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	67	63
Obligo	138	597
Totaal overige organisatiekosten	**1.876**	**2.175**

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn algemene organisatiekosten welke gepresenteerd worden onder de post overige organisatiekosten. Het gaat onder andere om een deel van de kosten in het kader van governance en bestuur, asset management, treasury en personeel en organisatie.

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Met ingang van kalenderjaar 2019 dient de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de saneringsheffing verantwoord te worden onder de 'overige organisatiekosten'.
Er is geen saneringssteun geïnd in 2024 (2023: nihil).

7.14 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

	2024	2023
Directe kosten leefbaarheid	621	688
Toegerekende personeelskosten	1.538	1.267
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	**2.159**	**1.955**

Toelichting toegerekende organisatiekosten

TOTALE ORGANISATIEKOSTEN	2024	2023
Af: Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	6.355	5.394
Af: Toegerekende organisatiekosten onderhoud	5.297	4.822
Af: Toegerekende organisatiekosten verkoop	112	107
Af: Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	1.538	1.267
Af: Toegerekende organisatiekosten overige organisatie	1.653	1.497
Af: Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	48	22
Totaal overige organisatiekosten	**15.003**	**13.109**

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne inschatting van de urenbesteding van functies naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar verhuur en beheer, onderhoud, verkoop en leefbaarheid.

AFSCHRIJVINGEN	2024	2023
Activa ten dienste van de exploitatie	473	426
Totaal afschrijvingen	**473**	**426**

LONEN, SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENLASTEN	2024	2023
Lonen en salarissen	8.061	6.723
Sociale lasten	1.297	1.126
Pensioenlasten	877	836
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**10.235**	**8.685**

KPMG

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Het gemiddelde aantal binnen Woonwaarts werkzame werknemers in het boekjaar, berekend op full-timebasis, en voor 2024 uitgesplitst naar organisatiestructuur bedroeg:

	2024	2023
Bestuur	1,0	1,0
Staf en controller	13,8	10,2
Duurzaamheid	0	0,9
Service & Communicatie	0	7,3
Financiën	18,6	17,6
Vastgoed	31,4	28,6
Wonen	55,9	48,7
Totaal	**120,6**	**114,3**

In 2023 heeft een organisatiewijziging plaats gevonden, waarbij de afdeling Duurzaamheid en Service & Communicatie zijn opgeheven. De medewerkers zijn naar andere afdelingen gegaan (Vastgoed, Wonen en Staf). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	2024	2023
BEHEERKOSTEN		
Overige personeelskosten	1.933	1.722
Huisvestingskosten	488	512
Toezicht kosten	122	119
Algemene beheerskosten	2.772	2.453
Subtotaal beheerkosten	**5.315**	**4.806**
HEFFINGEN		
Belastingen	7.939	7.446
Verzekeringen	616	442
Heffing Autoriteit Woningcorporaties/Obligo	205	660
Subtotaal heffingen	**8.760**	**8.548**
OVERIGE BEDRIJFSLASTEN		
Bijdrage VVE's beheer	304	310
Lasten overige activiteiten	396	668
Overige bedrijfslasten	236	213
Subtotaal overige bedrijfslasten	**936**	**1.191**
Totaal overige organisatiekosten	**15.011**	**14.545**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

HONORARIUM VAN DE ACCOUNTANT	2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	215	168
Andere controle opdrachten	27	22
Overige dienstverlening	0	12
	242	**203**

De honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar 2024 ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 (2023), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 (2023) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2024 (2023) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

Financiële baten en lasten

7.15 WIJZIGINGEN IN DE WAARDE VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN VAN EFFECTEN DIE TOT DE VLOTTENDE ACTIVA BEHOREN

	2024	2023
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	**0**	**0**

Dit betreft de waarde mutatie (vrijval) van de Starters renteregeling € 0 (2023: € 0).

7.16 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2024	2023
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	786	917
Overige rentevergoedingen	1	0
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**787**	**917**

In 2024 is voor een bedrag van € 786.000 (2023: € 917.000) aan rentelasten geactiveerd. Daarbij is een rentepercentage van circa 2,95% gehanteerd (2023: 3,4%).

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

7.17 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2024	2023
Langlopende geldleningen	12.379	11.426
Betaalde rente overig	568	492
(her)financieringskosten	126	175
Rente waarborgsommen	7	7
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	**13.080**	**12.100**

Het gemiddelde rentepercentage over 2024 bedraagt 2,75 % (2023: 2,74%).

7.18 BELASTINGEN

	2024	2023
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	5.204	5.348
Acute vennootschapsbelasting correcties voorgaande boekjaren	6	237
Mutaties in de belasting latenties	193	453
Totaal belastingen	**5.403**	**6.038**

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
De effectieve belastingdruk is -/- 8,71% (2023: -/-6%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
COMMERCIEEL RESULTAAT VOOR VENNOOTSCHAPSBELASTING	**201.776**	**-58.552**
Nagekomen correctie servicekosten	0	331
Fiscale afschrijving op bezit	-610	-1.127
Correctie investeringen fiscaal onderhoudskosten	-4.417	-1.117
Correctie rente leningen o/g	-7	9
Correctie waardeveranderingen	281	22.523
Correctie marktwaarde	-182.057	56.097
Correctie afwaardering postcoderoos zonnepanelen	500	
Correctie boekwaarde verkopen	659	1.628
Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering	-42	0
Correctie verkoop woningen/grond	-577	0
Correctie rente projecten	-47	-485
Correctie loopbaanbegeleiding	-27	-11
Gemengde kostenaftrek	29	25
Dotatie HIR	-3.156	-4.657
Niet aftrekbare rente	7.916	6.121
Belastbaar bedrag	**20.221**	**20.785**

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt € 5.204.000 (2023: € 5.348.000). Het toepasselijke (wettelijk) belastingtarief is 25,8% (2023: Woonwaarts 25,8% en H&H 19%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de herwaardering van het vastgoed in exploitatie.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

In november 2024 is de definitieve aangifte vennootschapsbelasting 2023 van Woonwaarts ingediend. In de aangifte vennootschapsbelasting 2023 wijkt het belastbare resultaat van Woonwaarts af met + € 25.000 ten opzichte van de fiscale positie in de jaarrekening 2023.

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

8 Overige toelichting

8.1 BEZOLDIGING VAN (VOORMALIGE) TOPFUNCTIONARISSEN

Voor de bezoldiging van bestuurders van stichting Woonwaarts kwam in 2024 voor een totaalbedrag van € 171.870 (2023: € 151.595) ten laste van Woonwaarts.

Voor de bezoldiging van commissarissen kwam in 2024 een bedrag van totaal €79.348 (2023: € 68.852) ten laste van Woonwaarts.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileum-uitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

De bezoldiging van de bestuurders is als volgt (x € 1):

DHR. A.R.E.W PEKEL	2024	2023
FUNCTIE: DIRECTEUR BESTUURDER		
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Dienstbetrekking	Ja, onbepaalde tijd	Ja, onbepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0
Periodiek betaalde beloning	€ 149.850	€ 132.807
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.020	€18.938
Totalen	€ 171.870	€151.595
WNT norm (per periode)	€ 233.000	€ 223.000
Onverschuldigd betaald, nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.

Op 1 januari 2023 heeft de heer A.R.E.W Pekel de bestuursfunctie van mevrouw E.H. Lamers ad-interim opgevolgd. Zij is per 1 januari 2023 uitdienst getreden. Op 20 februari 2023 is de heer Pekel officieel benoemd als bestuurder van Woonwaarts.

Het aanpassen van de bezoldigingen van de bestuurders is de uitkomst van overleg tussen de bestuurders en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:

- De ontwikkelingen in het loongebouw in de sector.
- De ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector.
- De maatschappelijk aanvaardbaarheid van de bezoldiging.

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

De bezoldiging van de commissarissen van Woonwaarts is als volgt (x € 1):

NAAM	BEZOLDIGING ALS LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IN 2024		BEZOLDIGING ALS LID VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN IN 2023	
	2024	WNT NORM	2023	WNT NORM
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	€ 18.932	€ 34.950	€ 17.212	€ 33.450
Dhr. G.J. v.d. Brink	0	0	€ 12.910	€ 22.300
Mw. B.N.J. de Wilde	€ 9.466	€ 15.533	€ 12.910	€ 22.300
Dhr. W.L.J.P. Vonk	€ 14.200	€ 23.300	€ 12.910	€ 22.300
Dhr. F.J. de Feijter	€ 14.200	€ 23.300	€ 12.910	€ 22.300
Dhr. P.A.M. Sampers	€ 14.200	€ 23.300	0	0
Mw. K.T.E. Huisman	€ 8.350	€ 11.714	0	0

De norm voor de WNT is:
- € 34.950 voor de voorzitter en € 23.300 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2024.
- € 33.450 voor de voorzitter en € 22.300 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2023.

Overzicht commissarissen per periode:

STICHTING WOONWAARTS	PERIODE ACTIEF	FUNCTIE
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	01-01-2024 / 31-12-2024	Voorzitter RvC
Mw. B.N.J. de Wilde	01-01-2024 / 31-08-2024	Lid RvC
Dhr. W.L.J.P. Vonk	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC
Dhr. F.J de Feijter	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC
Dhr. P.A.M. Sampers	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC
Mw. K.T.E. Huisman	01-07-2024 / 31-12-2024	Lid RvC

Stichting Woonwaarts heeft geen leningen (alsmede voorschotten en garanties) verstrekt aan bestuurders en commissarissen. Stichting Woonwaarts is ingedeeld in categorie H voor de WNT. Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Fusie
Per 31 december 2024 heeft de fusie met Woningbouwvereniging Huis & Hof plaats gevonden.
De bezoldiging van het bestuur van Woningbouwverenging Huis & Hof over 2024 is als volgt (x € 1):

NAAM	B.J. VAN DRUETEN	R.A.F. WIENEN
Functie	**Voorzitter**	**Penningmeester**
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Dienstbetrekking	Nee	Nee
Omvang dienstverband in fte	12%	12%
Periodiek betaalde beloning	€ 2.100	€ 2.100
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totalen	€ 2.100	€ 2.100
WNT norm (per periode)	€ 14.880	€ 14.880
Onverschuldigd betaald, nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen van Huis & Hof met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder:

HUIS & HOF	PERIODE ACTIEF	FUNCTIE	BEDRAG
J.G.M. van den Hombergh	01-01-2024 / 31-12-2024	Voorzitter RvC	€ 525
W. J. Bredie	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC	€ 525
J. Blijham	01-01-2024 / 31-12-2024	Lid RvC	€ 525

Woningbouwverenging Huis & Hof is conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting ingedeeld in categorie B. De bezoldigingsmaxima voor Raad van Bestuur van € 124.000 en voor de Raad van Commissarissen € 18.600 voor de voorzitter en € 12.400 worden niet overschreden.

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

8.2 BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2024

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-2024	31-12-2023
VASTGOEDBELEGGINGEN		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.893.545	1.709.733
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	46.324	43.964
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	19.016	6.525
Totaal van vastgoedbeleggingen	**1.958.885**	**1.752.379**
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.687	2.725
Totaal van materiële vaste activa	**2.687**	**2.725**
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	756	915
Leningen u/g	6	13
Vordering op groepsmaatschappijen	44.320	44.320
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	232.550	210.121
Totaal van financiële vaste activa	**277.632**	**255.369**
Totaal van vaste activa	**2.239.204**	**2.018.316**
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.665	1.781
Overige voorraden	1.469	2.202
Totaal van voorraden	**4.134**	**3.983**
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	468	485
Overheid	601	402
Belastingen en premies sociale verzekeringen	141	829
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige vorderingen	97	384
Overlopende activa	447	554
Totaal van vorderingen	**1.754**	**2.654**
LIQUIDE MIDDELEN	-1.186	-4.101
Totaal van liquide middelen	**-1.186**	**-4.101**
Totaal van vlottende activa	**4.702**	**2.536**
TOTAAL VAN ACTIVA	**2.243.906**	**2.020.852**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

PASSIEF	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	374.111	349.348
Herwaarderingsreserve	1.305.346	1.133.736
Totaal van het eigen vermogen	**1.679.457**	**1.483.084**
VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.209	23.881
Overige voorzieningen	160	188
Totaal van voorzieningen	**7.369**	**24.069**
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	6.706	8.107
Schulden aan kredietinstellingen	479.428	437.015
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	42.189	40.658
Overige schulden	485	376
Totaal langlopende schulden	**528.808**	**486.156**
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	710	170
Schulden aan kredietinstellingen	12.278	15.323
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.740	2.210
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.144	1.274
Schulden ter zake van pensioenen	94	94
Overige schulden	1.979	1.190
Overlopende passiva	8.327	7.282
Totaal kortlopende schulden	**28.272**	**27.543**
TOTAAL VAN PASSIVA	**2.243.906**	**2.020.852**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

8.3 BALANS NIET-DAEB PER 31 DECEMBER 2024

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

ACTIEF	31-12-2024	31-12-2023
VASTGOEDBELEGGINGEN		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	268.962	242.607
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.381	9.794
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	0	3.679
Totaal van vastgoedbeleggingen	**279.343**	**256.080**
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vast activa		**0**
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	64	98
Lening u/g	0	0
Totaal van financiële vaste activa	**64**	**98**
Totaal van vaste activa	**279.407**	**256.178**
VLOTTENDE ACTIVA		
VOORRADEN		
Vastgoed bestemd voor verkoop	606	311
Overige voorraden	3.386	6
Totaal van voorraden	**3.992**	**317**
VORDERINGEN		
Huurdebiteuren	46	48
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	15	92
Overige vorderingen	2	5
Overlopende activa	17	45
Totaal van vorderingen	**80**	**190**
LIQUIDE MIDDELEN	7.297	9.886
Totaal van liquide middelen	**7.297**	**9.886**
Totaal van vlottende activa	**11.369**	**10.393**
TOTAAL VAN ACTIVA	**290.776**	**266.571**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

PASSIEF	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	83.122	79.793
Herwaarderingsreserve	149.428	130.328
Totaal van het eigen vermogen	**232.550**	**210.121**
VOORZIENINGEN		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Overige voorzieningen	0	0
Totaal van voorzieningen	**0**	**0**
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	44.320	44.320
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	9.744	9.255
Overige schulden	488	439
Totaal van langlopende schulden	**54.552**	**54.014**
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.592	1.620
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	238	287
Schulden ter zake van pensioenen	11	10
Overige schulden	306	108
Overlopende passiva	527	411
Totaal van kortlopende schulden	**3.674**	**2.436**
TOTAAL VAN PASSIVA	**290.776**	**266.571**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

8.4 WINST-EN-VERLIESREKENING DAEB OVER 2024

x € 1.000

	2024	2023
Huuropbrengsten	73.627	70.800
Opbrengsten servicecontracten	2.429	2.074
Lasten servicecontracten	-2.447	-2.357
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.720	-4.854
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.019	-31.098
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.903	-7.261
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**28.967**	**27.304**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	754	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-782	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-28**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.295	8.098
Toegerekende organisatiekosten	-100	-75
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.909	-5.593
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2.286**	**2.430**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.169	-23.002
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	162.495	-47.128
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	759	-232
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**162.085**	**-70.362**
Opbrengsten overige activiteiten	855	909
Kosten overige activiteiten	-924	-677
Nettoresultaat overige activiteiten	**-69**	**232**
Overige organisatiekosten	**-1.704**	**-2.019**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-2.123**	**-1.922**
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Rentebaten interne lening	1.773	1.763
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	681	834
Rentelasten en soortgelijke kosten	-13.076	-12.096
Saldo financiële baten en lasten	**-10.623**	**-9.499**
Resultaat voor belastingen	**178.792**	**-53.836**
Belastingen	-4.848	-5.439
Resultaat deelnemingen	22.429	-5.315
Resultaat belastingen en deelnemingen	**17.581**	**-10.807**
Resultaat na belastingen	**196.373**	**-64.590**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

8.5 WINST-EN-VERLIESREKENING NIET-DAEB OVER 2024

x € 1.000

	2024	2023
Huuropbrengsten	10.324	9.688
Opbrengsten servicecontracten	235	277
Lasten servicecontracten	-208	-233
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-635	-540
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.600	-3.112
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.143	-1.067
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**4.973**	**5.013**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.390	3.612
Toegerekende organisatiekosten	-12	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.280	-3.225
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**98**	**355**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103	782
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	19.562	-8.970
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	98	-35
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**19.763**	**-8.223**
Opbrengsten overige activiteiten	62	64
Kosten overige activiteiten	-33	-52
Nettoresultaat overige activiteiten	**29**	**12**
Overige organisatiekosten	**-172**	**-156**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-36**	**-33**
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	106	83
Rentelasten interne lening	-1.773	-1.763
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4	-4
Saldo financiële baten en lasten	**-1.671**	**-1.684**
Resultaat voor belastingen	**22.984**	**-4.716**
Belastingen	-555	-599
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat belastingen en deelnemingen	**-555**	**-599**
Resultaat na belastingen	**22.429**	**-5.315**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

8.6 KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2024

x € 1.000

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huren	74.044	70.866
Vergoedingen	2.796	2.536
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	702	882
Ontvangen interest	1.774	1.763
Saldo ingaande kasstromen	**79.316**	**76.047**
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	9.060	7.994
Onderhoudsuitgaven	27.203	26.284
Overige bedrijfsuitgaven	15.738	13.972
Betaalde interest	12.679	11.727
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	198	654
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	685	719
Vennootschapsbelasting	4.000	4.606
Saldo uitgaande kasstromen	**69.563**	**65.955**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**9.753**	**10.092**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.744	5.405
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV	1.613	2.759
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	754	0
Saldo ingaande kasstromen MVA	**7.111**	**8.164**
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur	31.494	30.108
Verbeteruitgaven	18.059	13.078
Aankoop	1.638	212
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	734	1.882
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	854	574
Saldo uitgaande kasstromen MVA	**52.779**	**45.854**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

	2024	2023
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	3	13
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	24	-338
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**27**	**-325**
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	**-45.641**	**-38.015**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
INGAAND		
Nieuwe te borgen leningen	60.000	46.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	21.197	14.820
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**38.803**	**31.180**
Toename (afname) van geldmiddelen	**2.915**	**3.257**
Liquide middelen aan het begin van de periode	-4.101	-7.358
Liquide middelen aan het einde van de periode	-1.186	-4.101
Toename (afname) van liquide middelen	**2.915**	**3.257**

8.7 KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB OVER 2024

x € 1.000

	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
ONTVANGSTEN		
Huren	10.391	9.666
Vergoedingen	379	336
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	36	205
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	**10.806**	**10.207**
UITGAVEN		
Betalingen aan werknemers	944	836
Onderhoudsuitgaven	2.926	2.508
Overige bedrijfsuitgaven	1.517	1.491
Betaalde interest	1.773	1.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7	6
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	40	30
Vennootschapsbelasting	445	512
Saldo uitgaande kasstromen	**7.652**	**7.146**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**3.154**	**3.061**

KPMG
KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.439	3.579
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	384	794
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Saldo ingaande kasstromen MVA	**1.823**	**4.373**
VASTGOEDBELEGGINGEN EN MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur	6.751	8.629
Verbeteruitgaven	847	189
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	819
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	0	0
Saldo uitgaande kasstromen MVA	**7.598**	**9.637**
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	60	75
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-28	-43
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	**32**	**32**
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	**-5.743**	**-5.232**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
INGAAND		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Ontvangen interne leningen	0	0
UITGAAND		
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen interne leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**0**	**0**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-2.589**	**-2.171**
Liquide middelen aan het begin van de periode	9.886	12.057
Liquide middelen aan het einde van de periode	7.297	9.886
Toename (afname) van liquide middelen	**-2.589**	**-2.171**

KPMG

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

9 Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Stichting Woonwaarts verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2024 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en zij batige saldi bestemt uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Opmaken van de jaarrekening
Directeur-bestuurder

De heer A.R.E.W. Pekel

Nijmegen, 15 april 2025

Vaststellen van de jaarrekening
Raad van Commissarissen

Mw. B. de Jong

Dhr. W.L.J.P. Vonk

Dhr. F.J. de Feijter

Dhr. P.A.M. Sampers

Mw. K.T.E. Huisman

Nijmegen, 15 april 2025

KPMG Audit
Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025
(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Overige gegevens



KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W09196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is niets opgenomen over de bestemming van het resultaat.

KPMG Audit

Document waarop ons rapport 3179570-25W00196915ARN d.d.

15 april 2025

(mede) betrekking heeft.

KPMG Accountants N.V.

Colofon

Uitgave
Woonwaarts, april 2025

Ontwerp en opmaak
Charlotte van der Wiel - SJALOT ontwerp

Redactie
Simone Schouten - Dwarsweg Communicatie
Woonwaarts

Eindredactie
Woonwaarts

Fotografie
Fotografie Goedele Monnens
Woonwaarts

KPMG Audit
Document waarop ons rapport
3179570-25W00196915ARN d.d.
15 april 2025

(mede) betrekking heeft.
KPMG Accountants N.V.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonwaarts

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwaarts per 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).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonwaarts (de toegelaten instelling) te Nijmegen gecontroleerd.

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 overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonwaarts zoals vereist in 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).

KPMG Accountants N.V., een naamloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263683, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit
— Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 20 miljoen. — 0,9% van de totale activa.
Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit
— Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'. — Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd. — Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.
Kernpunten
— Waardering vastgoed in exploitatie. — Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie. — Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 20 miljoen (2023: EUR 20 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,9%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,6 miljoen (2023: EUR 1,6 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteits-voorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij hebben met de raad van commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 1,0 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 80 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In paragraaf 1.4 'Risicomanagement' van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het bestuursreglement, het reglement voor de raad van commissarissen, het reglement voor de Auditcommissie, het reglement van de Selectie- en Remuneratiecommissie, de frauderisicoanalyse, de klokkenluidersregeling, de integriteitscode en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de raad van commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de adviseur Finance & Control. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen waaronder een additionele controle van journaalposten die gericht zijn op het verhogen van huuropbrengsten.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

— Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van rapporteerbare risico's van afwijkingen van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden.
Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

— Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

— Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersings-maatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Voor schattingen verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

— Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben we een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

— Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen.

Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle ‘Waardering vastgoed in exploitatie’ en ‘Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie’.

— We hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ’ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben geleid tot een extra kernpunt van de controle te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie ‘De kern-punten van onze controle’).

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico’s geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

— overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;

— overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen, rente en bouwkosten aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;

— identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;

— analyseren of de ruimte in de financiële ratio’s en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

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

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 6.1 ‘Vastgoed in exploitatie’ van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)’ wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 2.163 miljoen. Dat komt neer op 96% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), exit yield, leegwaarde(stijging), disconteringsvoet belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

— het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;

— het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;

— het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;

— het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;

— het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-waardeloket;

— het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;

— het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;

— het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;

— het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en

— het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 6.1 ‘Vastgoed in exploitatie’ aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 6.1 ‘Vastgoed in exploitatie’ toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 6.1 ‘Vastgoed in exploitatie’ van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio’s van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio’s. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

— het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;

— het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;

— het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;

— het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen.

— het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
  - dat de ingerekende onderhoudskasstromen zijn gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling waaruit de onderhoudsnorm is afgeleid en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Wegens het ontbreken van een betrouwbare meerjarenonderhoudsbegroting is aansluiting gemaakt met de ingerekende onderhoudskasstroom gebaseerd op de Aedesbenchmark;
  - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
— het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 6.1 ‘Vastgoed in exploitatie’ aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie redelijk.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 6.1 ‘Vastgoed in exploitatie’ toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2024 EUR 18,9 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 30,1 miljoen aan onderhoud en EUR 38,2 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico’s van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

— het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;

— het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
  - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
  - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
  - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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 en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2023 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast deze controle, de volgende diensten geleverd aan Stichting Woonwaarts:

— verstrekken van een assurance rapport inzake de dVi - onderdelen 1 tot en met 5 zoals vermeld in Rubriek B van bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 over 2023;

— verstrekken van een assurance rapport inzake de dVi - onderdelen 1 tot en met 10 zoals vermeld in Rubriek C van bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, aangepast via addendum accountantsprotocol Rtiv 2015, over 2023.

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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de raad van commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten 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 doelstelling 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 verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekening-controle is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Arnhem, 15 april 2025

KPMG Accountants N.V.

M.G. Lutters RA