



De Woningraat



Jaarverslag 2024



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Algemene gegevens	7
1. Woord vooraf	8
2. Verslag raad van commissarissen	9
2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen	9
2.3. Toezicht houden	9
2.4. Belangrijkste besluiten	10
2.5. Integriteit en onafhankelijkheid	10
2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden	10
2.7. Governancecode	10
2.8. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur	10
2.9. Deskundigheid en samenstelling	10
2.10. Commissies	11
2.11. Contacten met belanghebbenden	11
2.12. De Vereniging	11
2.14. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2024:	13
Volkshuisvestingsverslag	15
3. Ondernemingskoers en doelstellingen	16
3.1. Missie en kernwaarden	16
3.2. Doelstellingen van de ondernemingskoers	16
4. Passend aanbod van woningen	18
4.1. Huisvesten van de doelgroep	18
4.2. Verhuur gegevens	18
4.3. Staatssteun	19
4.4. Passend toewijzen in 2024	19
4.5. Verkoop	20
4.6. Nieuwbouwprojecten	20
4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	23
5. Een betaalbaar huis	24
5.1. Huurbeleid en bezwaren	24
5.2. Huurincasso	24
5.3. Aanbod van 70% betaalbaar	24
5.4. Streefhuur	25
5.5. Energiebesparing	25
5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	25
6. Een goed en duurzaam huis	26
6.1. Gewerkt aan het bereiken van doelstellingen voor verduurzaming	26
6.2. Groot onderhoud	26
6.3. Duurzaamheid	27
6.4. Reparatieonderhoud	27
6.5. Mutatieonderhoud	27
6.6. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten	27



6.7.	Planmatig onderhoud	27
6.8.	Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	28
6.9.	WMO aanvragen	28
6.10.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	28
7.	Een diverse en leefbare woonomgeving	29
7.1.	Samenwerken bij overlast en woonfraude	29
7.2.	Sociale huurincasso	29
7.3.	Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer.	30
7.4.	Diversiteit bij nieuwbouw en senioren informeren	32
7.5.	De Woningraat komt naar je toe	32
7.6.	Bewonersinitiatieven stimuleren	34
7.7.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	35
8.	Een betrouwbare en persoonlijke dienstverlening	36
8.1.	Meting van de klanttevredenheid	36
8.2.	Communicatie	36
8.3.	Huurdersparticipatie	37
8.4.	Bod en prestatieafspraken	37
8.5.	Overleg gemeenten	38
8.6.	Overleg overige partners	38
8.7.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	38
9.	Organisatie	39
9.1.	Organisatiestructuur	39
9.2.	Organisatieontwikkeling	39
9.3.	Ontwikkeling medewerkers	39
9.4.	Interne communicatie	40
9.5.	Imago/ uitstraling naar buiten	40
9.6.	Visitatie 2024	40
9.7.	Belanghebbenden	40
9.8.	Klachten van huurders	40
9.9.	Risicobeheersing	41
9.10.	Integriteitscode en klokkenluidersregeling	41
9.11.	Permanente educatie	41
9.12.	Beloning en nevenfuncties directie	42
9.13.	Inkoop en aanbesteding	42
9.14.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	42
10.	Financiën	43
10.1.	Toelichting waarderinggrondslagen	43
10.2.	Jaarresultaat	43
10.3.	Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie / beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde	44
10.4.	Financiële continuïteit	45
10.5.	Liquiditeit	45
10.6.	Solvabiliteit beleidswaarde	45
10.7.	Meerjarenprognose	45

10.8.	Externe financiering/ Renterisico's	45
10.9.	Collegiale financiering	46
10.10.	Onrendabele investeringen.....	46
10.11.	Marktwaarde	46
10.12.	Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.).....	46
10.13.	Beoordeling rechtmatigheid 2023 en toezichtbrief	47
10.14.	Belastingpositie	47
10.15.	Impact analyse huurbevrozing	47
10.16.	Overige	48
10.17.	Kengetallen.....	49
11.	Verklaring Directeur - bestuurder	50
12.	Jaarrekening	52
12.0.	Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar	52
12.1.	Winst- en verliesrekening per 31 december	54
12.2.	Kasstroomoverzicht per 31 december	55
12.3.	Algemene toelichting	57
13.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	58
13.1.	BALANS	59
13.1.1.	Materiële vaste activa	59
13.1.2.	Vastgoed in exploitatie	59
13.1.3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	64
13.1.4.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	64
13.1.5.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	64
13.1.6.	Financiële vaste activa	64
13.1.7.	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen.....	65
13.1.8.	Vorraden.....	65
13.1.8.1.	Vastgoed bestemd voor de verkoop.....	65
13.1.8.2.	Overige voorraden.....	65
13.1.9.	Vorderingen	65
13.1.10.	Liquide middelen	65
13.1.11.	Voorzieningen	65
13.1.12.	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen.....	65
13.1.13.	Langlopende schulden	66
13.1.14.	Kortlopende schulden.....	66
13.2.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	67
13.2.1.	Huuropbrengsten	67
13.2.2.	Opbrengsten / lasten servicecontracten	67
13.2.3.	Overheidsbijdragen.....	67
13.2.4.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	67
13.2.5.	Lasten onderhoudsactiviteiten	67
13.2.6.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	67
13.2.7.	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	67
13.2.8.	Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten... ..	68
13.2.9.	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	68



13.2.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	68
13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten	68
13.2.12. Overige organisatiekosten	68
13.2.13. Leefbaarheid	68
13.2.14. Rentebaten en rentelasten.....	69
13.2.15. Belastingen	69
13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	69
13.3. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	69
13.3.1. Waardering vaste activa	69
13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.....	70
13.3.3. Verwerking fiscaliteit	70
13.4. Kasstroomoverzicht.....	71
13.5. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak.	71
14. Toelichting op de balans van 2024	72
14.1. Vastgoedbeleggingen	72
14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	72
14.1.2. Beleidswaarde.....	73
14.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	75
14.1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	76
14.2. Materiële vaste activa	77
14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	77
14.3. Financiële vaste activa	78
14.3.1. Andere deelnemingen.....	78
14.4. Vlottende activa	78
14.4.1. a. Huurdebiteuren	78
14.4.2. b. vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen....	78
14.4.3. c. Overige vorderingen en overlopende activa	78
14.5. Liquide middelen	78
14.6. Eigen vermogen	79
14.6.1. Overige reserves	79
14.6.2. Herwaarderingsreserve	79
14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	79
14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV.....	79
14.6.3. Voorstel resultaatbestemming	79
14.7. Voorzieningen	80
14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	80
14.7.2. Latente belastingverplichtingen.....	80
14.8. Langlopende schulden	81
14.8.1. Schulden aan banken.....	81
14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	82
14.9. Kortlopende schulden	82
14.9.1. Schulden aan leveranciers.....	82
14.9.2. Belastingen en premies sociale lasten.....	82

14.9.3.	Schulden aan banken.....	82
14.9.4.	Overige schulden en overlopende passiva.....	83
14.10.	Niet uit de balans blijvende verplichtingen.....	83
14.11.	Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum	84
15.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024	85
15.1.	Huren	85
15.2.	Opbrengsten servicecontracten	85
15.3.	Lasten servicecontracten	85
15.4.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	86
15.5.	Lonen en salarissen.....	86
15.6.	Afschrijvingskosten	87
15.7.	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	88
15.8.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	88
15.9.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.....	88
15.10.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89
15.11.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89
15.12.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	89
15.13.	Opbrengsten overige activiteiten	90
15.14.	Kosten overige activiteiten.....	90
15.15.	Overige organisatiekosten	90
15.16.	Kosten omtrent leefbaarheid	90
15.17.	Saldo financiële baten en lasten	90
15.18.	Belastingen	91
15.18.1.	Schattingen.....	91
15.18.2.	Belastingdruk winst-en-verliesrekening	91
15.18.3.	VPB positie	91
16.	Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	93
16.1.	Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2024	93
16.2.	Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2024 ..	95
16.3.	Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2024.....	96
17.	WNT- verantwoording 2024 De Woningraat	97
17.1.	Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen.....	97
17.1.2.	Leden Raad van Commissarissen	97
18.	Accountantskosten	101
18.1.	Opgave accountantskosten	101
19.	Overige gegevens	102
19.1.	Statutaire resultaatbestemming.....	102
20.	Ondertekening van de jaarrekening	103
20.1.	Bestuur	103
20.2.	Raad van Commissarissen.....	103
21.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	104



Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling:	De Woningraat
Plaats van vestiging:	Oudewater
Vestigingsadres:	Kappellestraat 19, 3421 CT, Oudewater
Telefoonnummer:	+ 31 85 210 1910
E-mail adres:	info@dewoningraat.nl
Website:	www.dewoningraat.nl
Koninklijk Besluit waarbij instelling is toegelaten:	15 januari 1981
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel handelsregister: verenigingsregister:	30070521 V 478852
NRV nummer (L-nummer):	L 1892
Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie:	Aedes, VTW en NVBW
Directeur/bestuurder:	Drs. M.I. Teitink

1. Woord vooraf

De woningbouwopgave is concreter en groter dan ooit. In Nederland, regio Utrecht en dus ook in Oudewater en Lopik, staan we voor de uitdaging om fors meer betaalbare woningen te realiseren. Slim samenwerken is steeds belangrijker geworden. Bovendien zijn er daarnaast genoeg andere uitdagingen, zoals het verduurzamen van bestaande woningen en het leefbaar houden van de wijken.

Nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen

Het is dan ook mooi om te zien dat in het project Schuylenburcht, die De Woningraat in november 2024 met een groot feest heeft geopend, al deze elementen samen komen. Door het realiseren van 69 appartementen waren we in staat diverse elementen te verbinden:

- een geslaagd doorstromingsproject (met inzet van het instrument van groot naar beter) waarbij 19 ouderen hun eengezinswoning achterlieten voor gezinnen;
- het realiseren van een ontmoetingsruimte waarbij bewoners en buurt elkaar kunnen ontmoeten en waar activiteiten worden gehouden;
- een samenwerking met de stichting zorg- en welzijn zodat personen, jong en oud, met een zorgbehoefte worden ondersteund;
- Het realiseren van een architectonisch prachtig en duurzaam complex.

Renovatie en verduurzaming in volle gang

Onze woningvoorraad is verregaand verduurzaamd. Het gemiddelde energielabel van onze woningen is eind 2024 een B label en in januari 2025 zelfs een A-label. Dat onze woningen zo energiezuinig zijn komt omdat we onze woningen isoleerden en van zonnepanelen hebben voorzien in de afgelopen jaren. Al onze energetische maatregelen voerden wij uit zonder huurverhoging voor de huurders. Daarnaast hebben we in 2024 44 woningen in Benschop, 9 woningen in Lopikerkapel en 32 appartementen in Oudewater gerenoveerd. Betaalbare woningen aanbieden die passend zijn bij de vraag vinden wij belangrijk.

Samen werken aan leefbare buurten

Een fijne woonomgeving gaat verder dan een goede woning. In 2024 organiseerden we tal van activiteiten om gemeenschapsvorming te stimuleren. Met burendag lieten we ons zien met de koffiekar en ijscokar.

Blik op de toekomst

In 2024 zijn we gestart met de ontwikkeling van een nieuw koersplan 2025 t/m 2028 als opvolger van de huidige ondernemingskoers. De startbijeenkomst met de organisatie was een goede start. We beginnen onze reis in 2025 door verhalen op te halen bij bewoners en onze partners. We halen daar rode draden uit, gaan in gesprek met belanghouders en komen tot een mooi nieuw Koersplan in 2025.

We benutten in onze zoektocht naar een nieuw Koersplan uiteraard ook de uitkomsten van onze visitatie die in 2024 werd uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. De commissie concludeerde dat De Woningraat heel stevig staat. In een bewegende omgeving zijn wij in staat om onze koers vast te houden en tegelijk mee te bewegen. Met alle uitdagingen die voor ons liggen een mooi uitgangspunt die we graag vasthouden!

Want de uitdagingen zijn er zeker. We zien in toenemende mate een complexe en veranderende samenleving. De druk op de woningmarkt blijft toenemen, we zien een toename van schrijnende situaties. Als De Woningraat willen en moeten we nieuwe woningen blijven toevoegen. We doen onze uiterste best maar zien ook capaciteits- en kwaliteitsproblemen bij gemeente en Raad van State procedures door omwonenden. We blijven ons echter onverminderd inzetten, onze volkshuisvestelijke opgave vraagt hierom!

Ik wens u veel kijk- en leesplezier met de terugblik op 2024.

Marieke Teitink, Directeur-bestuurder



2. Verslag raad van commissarissen

2.1. Inleiding

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in 2024. In het vierde jaar van het ondernemingskoers zijn belangrijke stappen gezet om de doelstellingen van de ondernemingskoers en de Nationale Prestatieafspraken te realiseren.

In 2024 is bij De Woningraat een visitatie uitgevoerd. Verschillende leden van de RvC waren betrokken bij het proces. De Raad was verheugd te lezen dat de visitatiecommissie aangaf een enorme en positieve ontwikkeling te zien bij De Woningraat: We hebben het goed voor elkaar. Al met al werd geconcludeerd dat De Woningraat heel stevig staat en in een bewegende omgeving in staat is haar koers vast te houden en tegelijk mee te bewegen.

Dit jaar was er op de agenda veel aandacht voor de ontwikkeling van nieuwbouw en het verduurzamen van de woningvoorraad. In thema sessies en tijdens de strategiedagen is er aandacht besteed aan financiële capaciteit in relatie tot de opgave lokaal en in de regio en ontwikkelingen met betrekking kunstmatige intelligentie.

In juni is, in een strategische sessie met het management team, gezamenlijk bekeken welke strategische ruimte en keuzes we kunnen maken. Dat was een goede eerste stap richting het formuleren van de nieuwe koers in 2025.

Uit de zelfevaluatie van 2023 kwam naar voren dat de maatschappelijke onderwerpen meer aandacht mogen krijgen van De Raad. In 2024 is gestart met een commissie maatschappelijk. Deze commissie heeft onder andere aandacht besteed aan de prestatieafspraken. De ervaringen waren positief, ook in 2025 zal de commissie maatschappelijk weer vergaderen. Voorlopig zal dit twee keer per jaar zijn. In 2024 heeft er een zelfevaluatie plaatsgevonden, onder begeleiding van een externe. Er is gesproken over de samenstelling van de RvC, de relatie van de RvC met de bestuurder en betrokkenheid & onderlinge verhoudingen. De resultaten van de zelfevaluatie zijn positief te noemen. De raad is tevreden over haar functioneren, de relatie met de directeur-bestuurder en de goede sfeer die er heerst. Acties voortkomend uit de zelfevaluatie zijn in gang gezet.

2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De RvC bestond per 1 januari 2024 uit mevrouw Wiendels, mevrouw Barnhoorn en de heren Voigt, Kenbeek, en de heer Hommes (tot 1 juli 2024). Op 27 september 2024 is de heer De Haas toetgetreden als voorzitter van de Raad.

De profielschets van de RvC is opgenomen op de website. Hierin komen de algemene eisen, de aandachtsgebieden en de competenties van de leden van de nieuwe RvC aan de orde.

2.3. Toezicht houden

- De RvC hecht eraan in het kader van de jaarverslaglegging een zelfstandig oordeel te vormen.
- De RvC draagt er zorg voor dat de Woningraat een passende rol vervuld in de maatschappelijke ontwikkelingen en opgaven.
- De RvC houdt toezicht op de realisatie van de strategie van De Woningraat. Hierin staat centraal dat De Woningraat een goede verhuurder van woningen wil zijn en nadrukkelijk haar verantwoordelijkheid neemt door actief bij te dragen aan en te investeren in maatschappelijke opgaven binnen de samenleving van de regio Lopik en Oudewater. Vooral voor hen die zijn aangewezen op betaalbare woningen.
- Transparantie en 'accountability' hebben de continue aandacht.
- Het toezicht concentreert zich op het toezicht op de planning en realisatie van de afgesproken doelen, met name de volkshuisvestelijke en financiële resultaten en prestaties.
- Tevens is uitdrukkelijk aandacht voor lokale netwerken. De RvC laat zich door de directeur-bestuurder informeren over de werking van lokale netwerken en over samenwerking met lokale partners. Daarnaast onderhoudt de RvC zelf contact met belanghebbenden om gericht(er) toezicht te kunnen houden en om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn.
- In de reguliere toezichtstructuur wordt gewerkt volgens een vast stramien van viermaandelijke rapportages, waarin naast financiële gegevens ook aandacht is voor volkshuisvestelijke aspecten en de voortgang van de onderhoudsplanning. Daarnaast is er een vast stramien voor de vergaderingen van de Raad, waarbij de projecten een belangrijke plaats innemen.

- Ook heeft het jaarverslag een belangrijke rol in het toezicht.
- Andere instrumenten zijn het verslag van de accountant, de managementletter en de controle van de jaarrekening. Tevens de prestatieoordelen van het Aw en het WSW.
- De RvC heeft uit haar midden een remuneratie-commissie en auditcommissie ingesteld.
- De RvC heeft de ondernemingskoers, de statuten en de reglementen, het financieel jaarverslag, de (meerjaren)begroting, het jaarplan en de prestatieafspraken met de directeur/bestuurder als referentiekader voor het toezicht.
- Uiteraard heeft de RvC de relevante, regionale en landelijke politieke ontwikkelingen gevolgd en besproken.

2.4. Belangrijkste besluiten

In het verslagjaar heeft de Raad vijf maal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder en zijn onderstaande besluiten genomen:

- De RvC heeft de jaarrekening en jaarverslag 2023 vastgesteld.
- De RvC heeft twee investeringsbesluiten goedgekeurd te weten Project de Akker in Lopik (16 appartementen) en groot onderhoud 32 woningen in Oudewater.
- De RvC heeft de biedingen op de woonvisie Oudewater en Lopik goedgekeurd.
- De RvC heeft de heer De Haas benoemd tot voorzitter van de RvC.
- De RvC heeft de begroting 2025 - 2039 goedgekeurd.
- De RvC heeft goedkeuring verleend aan de verkoop van het Medisch Centrum Oudewater.

2.5. Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2024 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijk criteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties 2020. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de RvC geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt. Hierbij houden we ons strikt aan de regels uit de Governancecode. Daarnaast geldt het volgende:

- Geen andere financiële voordelen
- Geen werkzaamheden in concurrentie verricht
- Geen schenkingen e.d. ontvangen
- Geen werkzaamheden verricht voor De Woningraat

2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden

- De Reglementen van de RvC en Bestuur zijn in lijn met de Governancecode.
- Er zijn tevens Reglementen voor de Remuneratie- en de Auditcommissie.

2.7. Governancecode

Woningbouwvereniging De Woningraat is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, en van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht de Code te volgen. De Woningraat past alle artikelen van de code toe voor zover van toepassing, zowel naar de regel als de geest van de code. In dit verslag leggen wij actief verantwoording af over de wijze waarop wij dit doen.

2.8. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur

- Er is een gestructureerde aanpak voor het toetsen van het functioneren van de directeur/bestuurder (plangesprek - voortgangsgesprek - functioneringsgesprek).
- De Raad maakt onderscheid tussen enerzijds de doelen en prestaties van de organisatie en anderzijds het functioneren van de directeur/bestuurder.
- Het salaris van de directeur bestuurder voldoet aan de WNT.

2.9. Deskundigheid en samenstelling

- De Raad en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als



extern als één team en moet zorgen voor voldoende tegenwicht binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur

- De Raad is samengesteld op basis van een profielschets met gewenst kwaliteitsprofiel. Bij de werving van nieuwe leden wordt deze als toetsingskader gehanteerd. De huidige samenstelling van de Raad is pluriform en voorziet in alle benodigde specifieke deskundigheden. Alle leden van de Raad opereren vanuit een onafhankelijke positie.
- In de jaarlijkse begroting is een budget opgenomen voor opleiding van de leden van de Raad. Daar wordt ook gebruik van gemaakt.
- Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).
- De norm voor Permanente Educatie is jaarlijks minimaal 5 PE-punten per RvC lid. Alle leden voldoen dit jaar aan de norm. De in 2024 behaalde Permanente Educatie-punten zijn:

Naam RvC lid	2024
*De Haas, Ron	15
Kenbeek, Jeroen	8
Voigt, Frank	21
Wiendels, Marion	14
Marja Barnhoorn	5

**vanaf 27-09-2024 (tot 1 juli 2024, de heer D. Hommes)*

2.10. Commissies

De RvC heeft twee commissies, de auditcommissie en de Renumeratiecommissie. En draait proef met een maatschappelijke commissie.

De auditcommissie bestaat uit twee leden waarvan de heer Kenbeek de voorzitter is en de heer Voigt lid. De auditcommissie is in 2024 twee keer bijeengewees. In het voorjaar zijn de jaarstukken 2023 en het financieel beleid besproken. In het najaar stond de meerjarenbegroting 2024-2038, de fiscale meerjarenbegroting, de treasuryparagraaf en de risicoanalyse op de agenda.

De renumeratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden waarvan mevrouw Wiendels voorzitter is, de heer de Haas (tot 1 juli de heer Hommes) lid. De remuneratiecommissie is in 2024 drie keer bijeengewees. De remuneratie-commissie heeft zich in 2024 gebogen over de werving en selectie van een nieuwe voorzitter van de RvC en over de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC. Tevens heeft de renumeratiecommissie het startgesprek, het functioneringsgesprek en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Daarbij is ruimte genomen om stil te staan bij de ontwikkeling van de directeur-bestuurder in haar rol. Deze gesprekken zijn met de voltallige RvC voorbereid.

2.11. Contacten met belanghebbenden

De Woningraat heeft een belanghebbenden beleid. Volgens dit beleid wordt elk jaar een jaarschema gemaakt met de geplande acties. De acties uit het jaarschema zijn uitgevoerd. Het doel hiervan is het bereiken van laagdrempelig contact met belanghebbenden en een goed inzicht in het dagelijks werk van De Woningraat. In het belanghebbende beleid is vastgelegd welke partijen wij beschouwen als belanghebbenden en hoe het contact met deze partijen verloopt.

De RvC heeft vaste contactpersonen voor de huurdersvereniging De Huurdersraat. Mevrouw Barnhoorn en mevrouw Wiendels hebben als huurderscommissaris periodiek overleg met De Huurdersraat over de uitvoering van het algemeen beleid door de Woningraat en de contacten met De Woningraat.

Twee maal per jaar is er een overleg tussen de ondernemingsraad van De Woningraat en de RvC. De heer Voigt en mevrouw Barnhoorn zijn hiervoor de contactpersonen.

Tijdens een sessie met alle medewerkers is de RvC aanwezig geweest dit jaar. Dit jaar stond deze sessie in het teken van een presentatie over verschillende projecten en de eerste resultaten van de visitatie. Het uitgangspunt van deze sessies is van elkaar leren. Dat de RvC ook aanwezig was gaf ruimte om met elkaar in gesprek te gaan.

2.12. De Vereniging

De formele invloed van de ALV (Algemene Leden Vergadering) is vanwege de aanpassing van de Woningwet sinds 1 januari 2022 zeer beperkt. Alleen bij een statutenwijziging of een fusie heeft de

ALV een formele positie. De adviesrol van de ALV is vervallen. Naar aanleiding hiervan hebben er geen vergaderingen plaatsgevonden in 2024.

Als er belangrijke punten zijn die de leden willen bespreken, dan kan er op verzoek een ledenvergadering bijeen worden geroepen. Volgens onze statuten moet dan ten minste een tiende deel van de stemgerechtigde leden een schriftelijk verzoek doen. Met daarbij de vermelding van de te behandelen onderwerpen.

De Huurdersraad is de huurdersorganisatie die de huurders van De Woningraat vertegenwoordigt. Jaarlijks vinden er verschillende overleggen plaats. In de samenwerkingsovereenkomst met De Huurdersraad zijn afspraken gemaakt over de onderwerpen waarover overleg plaatsvindt.

De Woningraat zal alle huurders (en dus ook de leden) actief blijven informeren over allerlei actuele thema's.

2.13. Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2024:

Naam	Funcie	Huurders commissaris	Selectie en remuneratiecommissie	Auditcommissie	OR contactpersoon	Commissie Maatschappelijk	Toetreding	Herbenoemd	Aftreden
R.B. de Haas (Ron)	Voorzitter		X				27-09-2024		26-09-2028
M.P. Barnhoorn (Marja)	Lid	X			X	X	01-03-2023		28-02-2027
J. Kenbeek (Jeroen)	Lid			X			01-01-2019	2022	31-12-2025
F. Voigt (Frank)	Lid			X	X		01-01-2019	2023	31-12-2026
M.J.B. Wiendels (Marion)	Vice-voorzitter	X	X			X	01-09-2021		31-08-2025



2.14. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2024:

Naam	M.I. Teitink (Marieke)		
Rol	Directeur/bestuurder	Per	01-07-2019
Hoofdfunctie(s)	Directeur/bestuurder De Woningraat		
Nevenfunctie(s)	-		

Raad van Commissarissen

Naam	M.P. Barnhoorn (Marja)		
Rol	Lid RvC* OR contactpersoon Commissie Maatschappelijk (voorzitter)	Per Herbenoemd Aftreden	01-03-2023 29-02-2027
Hoofdfunctie(s)	Stichting Pensioen voor huisartsen (SPH) - Bestuurssecretaris BPV		
Nevenfunctie(s)	Woningstichtingen Aarwoude en Nieuwkoop - lid Klachtencommissie		Bezoldigd

Naam	R.B. Haas (Ron)		
Rol	Voorzitter RvC Remuneratiecommissie RvC (lid)	Per Herbenoemd Aftreden	27-09-2024 26-09-2028
Hoofdfunctie(s)	-		
Nevenfunctie(s)	Voorzitter bestuur bridgevereniging Bodegraven-Reeuwijk Voorzitter bestuur Stichting huisvesting en voorzieningen ouderen te Kamerik Voorzitter Raad van Commissarissen Wooninvest te Voorburg-Leidschendam Lid Raad van Toezicht Ouderenzorg Cardia te Den Haag Raad van Toezicht Museum (op voordracht gemeente) Museum Gouda Lid Raad van Toezicht VGZ-instelling Zorgorganisatie De Passerel te Apeldoorn Lid Raad van Toezicht 't Oude Landt Woerden Bestuurder De Haas Management en Advies B.V. te Kamerik	Onbezoldigd Onbezoldigd Bezoldigd Bezoldigd Onbezoldigd Bezoldigd Bezoldigd Bezoldigd	

Naam	J. Kenbeek (Jeroen)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC (Voorzitter)	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 2021 31-12-2025
Hoofdfunctie(s)	DGA bij Jac's den Boer & Vink BV		
Nevenfunctie(s)	Directeur Broeck Vastgoed		Bezoldigd

Naam	F. Voigt (Frank)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC OR contactpersoon	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 01-01-2023 31-12-2026
Hoofdfunctie(s)	Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken bij Gemeente Haarlemmermeer		
Nevenfunctie(s)	Commissaris RvC Elan Wonen		Bezoldigd

Naam	M.J.B. Wiendels (Marion)		
Rol	Vice-voorzitter RvC* Remuneratiecommissie RvC (voorzitter) Commissie Maatschappelijk (lid)	Per Herbenoemd Aftreden	01-09-2021 - 31-08-2025
Hoofdfunctie(s)	Bestuurder Stichting Sozko (basisonderwijs)		
Nevenfunctie(s)	Lid bestuur SNDVU		Onbezoldigd

*Huurderscommissaris op voordracht van De Huurdersraad

Conform de bepaling in de integriteitscode van De Woningraat, is er geen belangenverstremgeling bij de leden van de Raad. Er zijn in 2024 geen (schijn van) belangenverstremgelingen geconstateerd of bekend. Ook is geïnventariseerd of er vastgoedbezit aanwezig is bij de RvC-leden die een mogelijk tegenstrijdig belang hebben, dat is niet het geval. De nevenfunctie van Jeroen Kenbeek bij Broeck Vastgoed levert geen mogelijk tegenstrijdig belang op, zo is ook gedeeld met de AW.

2.15. Bezoldiging Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de RvC aan dat deze per 1 januari 2024 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging (2024: € 137.000) van de bestuurder. De RvC volgt de VTW-beroepsregel voor bezoldiging van de leden van de RvC.

Bezoldiging leden 2024

Naam	Functie	Bezoldiging
	- Lid Raad van Commissarissen	€ 10.960
	- Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 16.440

De bezoldiging van de leden van de RvC bedroeg in 2024 in totaal € 56.327,- (2023: € 55.955,-). Dit is conform de normen van de WNT en de normen die de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) hanteert voor een corporatie van onze omvang.

2.16. Tot slot

De statutaire directie heeft de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) over 2024 opgesteld. Share Impact Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De controleverklaring van de onafhankelijk accountant (volgens het geldende accountantsprotocol) is opgenomen in dit verslag. De Raad kan zich verenigen met de inhoud daarvan en heeft de jaarrekening vastgesteld en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid.

Oudewater, 20 juni 2025

De Raad van Commissarissen van De Woningraat,

De heer R.B. de Haas

Mevrouw M.P. Barnhoorn

De heer J. Kenbeek

De heer F. Voigt

Mevrouw M.J.B. Wiendels



Volkshuisvestingsverslag

3. Ondernemingskoers en doelstellingen

Samen met belanghebbenden zijn we in 2020 in gesprek gegaan over de opgaven die er liggen. Daarnaast zijn er op 1 juli 2022 nationale prestatieafspraken getekend op basis waarvan wij ook doelstellingen hebben opgesteld. Samen heeft dat geleid tot de koers die er nu ligt, met de doelstellingen die in goed overleg tot stand zijn gekomen.

3.1. Missie en kernwaarden

Wij vinden het belangrijk om te werken vanuit verbinding. Deze manier van werken zorgt ervoor dat de missie en kernwaarden inspirerend zijn en aansluiten op verwachtingen en wensen van huurders en woningzoekenden en bij inzichten van medewerkers. In onze koers zetten we in op het vergroten van het aantal woningen en het transformeren van de woningvoorraad. Daar gaat de meeste (investerings-) capaciteit naar toe. Ook vinden we het belangrijk onze huurders een betaalbaar huis te bieden. We werken daarnaast aan het verduurzamen van het woningbezit. In onze koers was opgenomen dat het zwaartepunt van investeringen in duurzaamheid pas na 2025 lag. Door de snel oplopende kosten voor energie zijn we echter overgegaan op het aanscherpen van onze doelstellingen op duurzaamheid.

Onze manier van werken is vastgelegd in een aantal kernwaarden:

Klantgericht

Wij werken klantgericht door snel en correct te helpen. Waarbij we goed luisteren. We bieden ruimte voor participatie. De klant staat centraal. Door meting van het KWH zijn wij constant op de hoogte van onze klanttevredenheidcijfers. Dit geeft aanknopingspunten voor verbetering. Werkprocessen richten we primair in op basis van de mening en behoeften van de klant.

Betrokken

Betrokken zijn betekent voor ons meedenken en dicht bij onze huurders staan. De Woningraat is een kleine woningbouwvereniging. Bij ons is de klant geen nummer. We bieden persoonlijke dienstverlening. Wij zijn goed bereikbaar en passen werkzaamheden zoveel mogelijk aan op de wensen en situatie van de huurder.

Flexibel

Passend bij een goede en persoonlijke dienstverlening is een flexibele houding. Natuurlijk zijn er regels en processen om klanten zekerheid en duidelijkheid te bieden. De opvolging van vragen en verzoeken moet echter wel vlot kunnen verlopen. Medewerkers zijn goed uitgerust om zelfstandig te kunnen werken. Verantwoordelijkheden liggen zo veel mogelijk op uitvoeringsniveau. Verder weten we als organisatie in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. We schakelen snel om beter aan onze doelstellingen te kunnen werken.

Ambitieuw

We zijn een kleine organisatie, maar leggen wel de lat hoog. We stellen ambitieuze doelen en staan open voor nieuwe manieren om aan onze doelstellingen te werken. Onze medewerkers hebben een actieve houding en werken met behulp van een jaarplan aan concrete doelstellingen.

Professioneel

De organisatie werkt en communiceert professioneel met klanten en onderling. We faciliteren onze medewerkers zodat er professioneel gewerkt kan worden. Kennis is één van de sleutels om klantgericht te kunnen werken. Daarnaast zijn onze processen efficiënt. Wij zijn betrouwbaar en afspraak is afspraak.

3.2. Doelstellingen van de ondernemingskoers

In de ondernemingskoers van De Woningraat zijn voor 2021-2025 de doelstellingen vastgelegd. In deze tabel een overzicht van onze belangrijkste doelstellingen.



Beschikbaarheid <ul style="list-style-type: none">• 328 nieuwbouw te realiseren binnen de rode contouren (tot 2035).• 300 nieuwbouw te realiseren buiten de rode contouren (tot 2035).• Verkoop van 25% van de aantallen gerealiseerde nieuwbouw binnen het bestaande bezit. Door andere soorten woningen te verkopen dan nieuw te bouwen, bezit deels transformeren zodat het beter past bij de vraag van onze woningzoekenden en huurders.	Betaalbaarheid <ul style="list-style-type: none">• Inflatievolgend huurbeleid.• Aftopping van de huur van alle sociale huurwoningen op liberalisatiegrens.• Toevoegen van nieuwbouw onder de 1^e aftoppingsgrens.• De streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen.• In de looptijd van deze ondernemingskoers heeft gemiddeld 70% van de verhuurde woningen een maand huur onder de tweede aftoppingsgrens.
Duurzaamheid <ul style="list-style-type: none">• 2021 gemiddeld energielabel B.• 2025 zo weinig mogelijk eengezinswoningen met een energielabel lager dan E.• Plan van aanpak plaatsen zonnepanelen op gestapelde bouw, indien mogelijk ook het plaatsen.• Verminderen energieverbruik gemeenschappelijke ruimten gestapelde complexen door het aanbrengen van ledverlichting.• 2035 gemiddeld energielabel A.• 2050 aardgas vrij en energieneutraal.	Leefbaarheid <ul style="list-style-type: none">• Samenwerken om kwetsbare huishoudens te ondersteunen.• Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens.• We staan klaar voor onze huurders.• Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer.• Partnerships ontwikkelen met diverse samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid.• Zorgen voor diversiteit o.a. bij nieuwbouw.• We zetten projecten op om senioren te begeleiden en informeren, bijvoorbeeld ten tijde van inschrijving voor nieuwbouw.• Geen uitzettingen op basis van huurschuld.

In dit volkshuisvestelijk jaarverslag wordt per hoofdstuk beschreven hoe wij hebben gewerkt aan deze doelstellingen in 2024 en wat de resultaten zijn. We nemen hierin ook de prestatieafspraken en Nationale Prestatieafspraken mee.

We beginnen met beschikbaarheid, vervolgens betaalbaarheid, dan duurzaamheid en leefbaarheid. Er volgt daarna nog een hoofdstuk over dienstverlening en een hoofdstuk over onze organisatie.

4. Passend aanbod van woningen

Er ligt een zeer grote opgave in de beschikbaarheid van passende woningen. Het grootste deel van onze investeringscapaciteit gaat de komende jaren naar beschikbaarheid. Hierbij ligt de focus op transformatie van de woningvoorraad, passend bij de demografische ontwikkelingen. De woon(zorg)visies van de gemeenten zijn hiervoor belangrijke uitgangspunten.

4.1. Huisvesten van de doelgroep

Op 31 december 2024 had De Woningraat 1.960 verhuureenheden (1.927 woningen, 20 intramuraal en 13 overige verhuureenheden). In 2024 zijn 4 woningen verkocht uit het bestaande bezit en 1 woning aangekocht. Er zijn 69 appartementen en een ontmoetingsruimte opgeleverd in Oudewater. In 2024 is de verkoop van het Medisch Centrum Oudewater voorbereid. De overdracht hiervan zal plaatsvinden begin 2025.

Wij verhuren vooral woningen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 47.699,- (eenpersoonshuishoudens) en € 52.671,- (meerpersoonshuishoudens). Het aantal sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens) was eind 2024, 1.322.

In de Woningwet staan de grenzen van de goedkope, bereikbare en dure woningvoorraad. Tabel 1 bevat een overzicht van ons woningbezit (exclusief de wooneenheden in de verzorgingshuizen).

Tabel 1. Woningbezit in percentages en aantallen in huurklassen per 31 december 2024

≤ € 454,47	> € 454,47 en ≤ € 697,07	> € 697,07 en ≤ € 879,66	> € 879,66
4%	65%	30%	1%
Aantal 72	Aantal 1.251	Aantal 580	Aantal 24

4.2. Verhuur gegevens

In totaal zijn 169 woningen door De Woningraat verhuurd in 2024, 127 woningen in gemeente Oudewater en 42 woningen in gemeente Lopik. Van dit aantal woningen is 166 sociaal en 3 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad, op basis van huuropzeggingen, was in 2024, 6,6%. We sturen momenteel niet op de mutatiegraad. Behalve bij nieuwbouw en verkoop van bestaande woningen. Hier geven we zoveel mogelijk voorrang aan huurders van De Woningraat. Dit bevordert de doorstroming wat een positief effect heeft op de mutatiegraad.

Oplevering 69 appartementen Schuylenburcht

De oplevering van de 69 appartementen van locatie Schuylenburcht was hiervan een goed voorbeeld. Een deel van deze appartementen (20 stuks) zijn aangeboden met toewijzingsexperiment. Het doel was om een lange verhuistrein te realiseren. Huurders van een woning van De Woningraat in Oudewater hebben voorrang gekregen. Bij de verhuur van deze 20 appartementen is ook van Groot naar Beter ingezet om huidige huurders te stimuleren om te verhuizen. Dat heeft gewerkt want 18 huurders hebben gebruik gemaakt van de regeling. Verder zijn er 25 appartementen verhuurd aan cliënten van De Wulverhorst. Zij gaan hier wonen en de zorg die ze nodig hebben wordt geleverd door De Wulverhorst. De overige appartementen zijn verhuurd aan een brede doelgroep. Dit had als doel een diverse samenstelling van bewoners te creëren. Er is ook een ontmoetingsruimte gerealiseerd in het gebouw De Wulverhorst gaat hier dagbesteding in organiseren en allerlei activiteiten voor bewoners en de buurt. We zijn trots op het resultaat!

De woonruimteverdeling van De Woningraat gaat via het aanbodmodel van WoningNet voor de regio West Utrecht. Woningen worden aangeboden via de website van WoningNet. Woningzoekende voor sociale huurwoningen hebben een inschrijving nodig bij WoningNet om te reageren op het aanbod.

Van de 166 sociale huurwoningen zijn 124 aangeboden via het aanbodmodel van WoningNet volgens de passendheidseisen met betrekking tot huur-/inkomen en huishoudgrootte. Deze eisen staan borg voor een passende huisvesting.

Er zijn 42 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd (bemiddeld).

Gemeente Oudewater (28 van de 126 woningen);

- 3 woningen voor taakstelling huisvesten statushouders
- 1 woning voor woningruil
- 24 woningen voor woongroep cliënten De Wulverhorst

Verslagjaar 2024 Lopik					
Aantal toewijzingen 2024 op basis van huurcontractdatum					
1-persoon		Huur <= 454,47	Huur > 454,47 en <=650,43	Huur > 650,43	Totaal
< 67 jaar	<= € 27.725	4	7	0	11
	> € 27.725	1	1	0	2
≥67 jaar	<= € 27.225	0	2	0	2
	> € 27.225	0	0	1	1
Subtotaal					16
2-persoonen		Huur <= 454,47	Huur > 454,47 en <= 650,43	Huur > 650,43	
< 67 jaar	<= € 37.625	0	1	0	1
	> € 37.625	0	0	10	10
≥67 jaar	<= € 36.675	0	0	2	2
	> € 36.675	0	0	2	2
Subtotaal					15
≥3 personen		Huur <= 454,47	Huur > 454,47 en <= 697,07	Huur > 697,07	
< 67 jaar	<= € 37.625	0	9	0	9
	> € 37.625	0	0	2	2
≥67 jaar	<= € 36.675	0	0	0	0
	> € 36.675	0	0	0	0
Subtotaal					11
Totaal					42

4.5. Verkoop

Naast het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen is het transformeren van de woningvoorraad belangrijk. Méér appartementen en minder eengezinswoningen. Daarom verkopen wij enkele woningen per jaar (uit bestaand bezit). Dat doen wij alleen wanneer we ook nieuwbouw hebben gerealiseerd. Daarnaast verkopen wij woningen door die teruggekocht worden van eigenaren van een MGE woning (een woning met terugkoop beding). Een aantal appartementen van VVE complexen staat op de aankoop of verkooplijst. Bij een aantal van deze complexen hebben wij nog maar een paar woningen in ons bezit. Terwijl in andere complexen er maar een paar koopwoningen zijn.

In 2024 zijn in totaal 4 woningen verkocht. Scheef wonen wordt tegengegaan door de koopwoningen met voorrang aan te bieden aan huurders van De Woningraat. Op die manier komt de sociale huurwoning weer beschikbaar voor de doelgroep. Eén MGE woning is teruggekocht en toegevoegd aan de voorraad zodat dit woonblok weer compleet is.

4.6. Nieuwbouwprojecten

De Woningraat werkt aan een passende woningvoorraad onder andere door te investeren in nieuwbouw. We zetten flinke capaciteit in om te werken aan nieuwbouw projecten. We lopen aan tegen verschillende knelpunten. Bijvoorbeeld de rode contouren. De Woningraat heeft nog op 2 plaatsen eigen grond verder zijn wij afhankelijk van projecten van gemeente en ontwikkelaars. Hierover hebben wij prestatieafspraken gemaakt met gemeente Lopik en gemeente Oudewater. In 2024 hebben wij 69 appartementen inclusief een ontmoetingsruimte op eigen grond opgeleverd in Oudewater.

Project opgeleverd:

Schuylenburcht, Oudewater

Ongeveer twee jaar is er gebouwd op deze locatie. In het najaar zijn hier 69 appartementen en een ontmoetingsruimte opgeleverd. Het zijn 25 zorgappartementen, 20 appartementen voor senioren en 24 appartementen voor overige woningzoekenden. Er is een mooie mix van bewoners op de locatie ontstaan met een ontmoetingsruimte voor de wijk. In november is het gebouw feestelijk geopend samen met de bewoners en de Wulverhorst, de gebruiker van de ontmoetingsruimte.



Openingshandeling door de oudste en jongste bewoner, directeur De Wulverhorst Joyce Jacobs en Directeur-bestuurder De Woningraat Marieke Teitink.



Sleutel overhandiging aan bewoner door Marieke Teitink

Projecten in voorbereiding

In Lopik zijn dit jaar de eerste stappen gezet in de herontwikkeling van een stukje van Lopik-dorp. Op deze locatie staan nu 48 eengezinswoningen. Het project heeft de naam Centrumplan gekregen. Het Centrumplan betreft het gebied: Merelstraat 1-23, President Kennedylaan 1-12 en Reigerhof 1-24.

Wij stonden voor de keuze, deze woningen renoveren of de locatie vernieuwen. Uiteindelijk is gekozen om de 48 woningen te gaan slopen. De bewoners zijn geïnformeerd over dit besluit aan het eind van het jaar. In 2025 gaan we starten met het ontwerp voor de nieuwbouw. Wij hebben de wens op op de locatie appartementen te realiseren. Dit sluit aan bij de toegenomen vraag naar appartementen. De locatie is door de ligging dichtbij de voorzieningen erg geschikt voor o.a. senioren.

Oudewater

Oranjepark II, 50 appartementen. Op eigen grond in een parkachtige omgeving is het plan om circa 50 appartementen te realiseren.

Planning: Bestemmingsplan en omgevingsvergunning 2026

Start bouw 2027

Oplevering 2028

Lopik

- De Akker, 16 appartementen, voorlopige planning oplevering 2026



Het bestemmingsplan voor dit project is in 2024 door de gemeenteraad van Lopik vastgesteld. Er is tegen het bestemmingsplan bij de Raad van Staten bezwaar ingediend.

- Lopik Oost 1, 21 appartementen. Geen eigen ontwikkeling. Voorlopige planning oplevering 2027.

Benschop

- Plan Zeldenrust waarvan 10 sociale huurappartementen. Geen eigen ontwikkeling. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld. Er is tegen het bestemmingsplan bij de Raad van Staten bezwaar ingediend. De voorlopige planning is oplevering 2026.

Verder zijn nog in een vroege fase van de planontwikkeling:

- Lopikerkapel, 8 woningen. Geen eigen ontwikkeling. Het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook hier is tegen het bestemmingsplan bezwaar ingediend bij de Raad van Staten.
- Cabauw, ca. 20 appartementen op eigen grond, voorlopige planning oplevering 2028.
- Lopik Oost 2, een nog onbekend aantal appartementen.



4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We hebben goede stappen gezet naar het vergroten van ons woningbezit. Maar als we kijken naar onze doelstellingen blijven de aantallen achter. We zien wel kansen in beide gemeenten en landelijke druk om sociale huurwoningen te realiseren. Het realiseren van nieuwe woningen blijft echter een complex en langdurig proces.

Huidige stand doelstellingen

328 nieuwbouw te realiseren binnen de rode contouren (tot 2035).	Deze ondernemingskoers periode zijn er tot nu toe 130 appartementen toegevoegd. We lopen achter op de doelstelling. Planningen lopen uit door langdurige procedures.
300 nieuwbouw te realiseren buiten de rode contouren (tot 2035)	Nog geen projecten gerealiseerd.
verkoop van 25% van de aantallen gerealiseerde nieuwbouw binnen het bestaande bezit	De verkoop is uitgevoerd volgens de plannen. Het doel van de verkoop is het transformeren van de voorraad. Minder eengezinswoningen, meer appartementen.

Met het toevoegen van 69 appartementen in Oudewater hebben we een mooie stap gezet. Verder zijn er verschillende projecten in voorbereiding. We zijn actief in het zoeken van mogelijkheden om woningen toe te voegen en blijven in gesprek met de gemeentes. Het doorlopen van procedures duurt vaak langer dan gepland. We hebben ook woningen verkocht die minder goed passen bij de woningvoorraad die in de toekomst nodig is. Dit zijn belangrijke stappen in het transformeren van de woningvoorraad. Om toegerust te zijn op de toekomstige woningvraag zijn er meer woningen nodig met een groter aanbod voor kleine huishoudens zoals senioren.

5. Een betaalbaar huis

Betaalbaarheid is een belangrijk onderwerp, hier zijn ook in de Nationale prestatieafspraken kaders voor opgesteld. Wij kijken graag breder naar betaalbaarheid, namelijk naar de maandlasten. De laatste jaren waren de energielasten hier een belangrijk aandeel van. We hebben gewerkt aan het versneld verduurzamen van de woningvoorraad. Met De Huurdersraad hebben wij afspraken gemaakt over de toegepaste huurverhoging. Dit jaar is weer een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast, zodat het mogelijk was om voor de overige huishoudens een lagere huurverhoging toe te passen.

5.1. Huurbeleid en bezwaren

We hebben een gedifferentieerd huurverhogingspercentage doorgevoerd, het huidige streefhuurpercentage bepaalde welk percentage werd toegepast. We hebben ook een inkomensafhankelijk huurverhoging toegepast. Alleen voor de huishoudens met een hoger inkomen. Dit is toegepast binnen de huursom. Op deze manier was het mogelijk om huishoudens met een lager / midden inkomen een lagere huurverhoging te geven. De totale huurverhoging was in 2024 5,29%.

Realisatie

Percentage van max redelijk	Aantal woningen Lopik	Aantal woningen Oudewater	Aantal woningen	Huurverhoging	Gem. huurprijs per 01-07
<60%	433	342	775	5,80%	€ 603,02
>=60% en < 73,5%	412	429	841	5,30%	€ 652,25
>73,5%	57	87	144	2,30%	€ 643,25
Inkomensafhankelijk	39	25	64	6,80%	€ 735,70
Huurbevrozing / aftoppen	4	7	11	2,67%	€ 862,05
Gemiddelde huurprijs 30 juni	€ 615,85	€ 601,03			€ 608,59
Gemiddelde huurprijs 1 juli	€ 648,91	€ 632,40			€ 640,82
Huursom				5,29%	
Vrije sector woningen	4	22	26	5,50%	€ 1.057,13
Totaal	949	912	1861	5,31%	

Naar aanleiding van de huurverhoging 2024 zijn 5 bezwaren ingediend. Alle bezwaren tegen de huurverhoging zijn door de huurcommissie afgewezen.

5.2. Huurincasso

We voeren een actief en sociaal huurincasso beleid. Bij huurders waar een huurachterstand ontstond hebben wij snel contact opgenomen. Met het direct aanbieden van maatwerkoplossingen en aanbieden van hulp door ketenpartners, is geprobeerd om de achterstanden niet verder op te laten lopen. In 2024 zijn er geen ontruiming uitgeoerd

De huurachterstand van alle contracten bedraagt per 31 december 2024 € 71.885 dit is 0,49% van de totale huursom. De achterstand van de niet actieve contracten bedraagt € 32.168 dit is 0,22% van de totale huursom.

5.3. Aanbod van 70% betaalbaar

We streven ernaar om voldoende woningen aan te bieden in de huurklassen goedkoop (tot € 454,47) en betaalbaar (vanaf € 454,47 tot € 650,43 of € 697,07), afhankelijk van de vrijgekomen woningen. In 2024 is in Lopik 59,5% van de sociale huurwoningen aangeboden tot de hoge aftoppingsgrens. In Oudewater was dit 48,8%. In totaal is 51,5% (doelstelling 70%) van de in 2024 verhuurde sociale huurwoningen (87 van de 169) aangeboden in de huurklassen goedkoop en betaalbaar.

Van de DAEB woningen had eind 2024, 69,6% een huur onder de aftoppingsgrenzen.



5.4. Streefhuur

Eén van onze doelstellingen uit de ondernemingskoers is om de streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen. Het gemiddelde streefhuurpercentage is nu rond de 70,14%. Daarmee voldoen ruim we aan deze doelstelling.

5.5. Energiebesparing

Samen met gemeentes en De Huurdersraat hebben wij goed overleg gevoerd over hoe we bewoners kunnen ondersteunen. We hebben informatie gedeeld over de energietoeslag en bewoners doorverwezen waar dat nodig was. In het hoofdstuk een goede en duurzame woning vertellen we meer over het toepassen van energiebesparende maatregelen en onze resultaten dit jaar.

5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We zagen dit jaar de effecten van het gevoerde huurbeleid. De eenmalige huurverlaging had een flink effect. De gestegen energieprijzen was ook dit jaar weer een belangrijk thema. We hebben veel aandacht besteed aan het extra informeren en ondersteunen van onze bewoners.

Huidige stand doelstellingen

Inflatievolgend huurbeleid	Deze doelstelling is op basis van de Nationale Prestatieafspraken aangepast. In 2024 is de huuraanpassing op basis van de gemiddelde loonstijgingen - 0.5% doorgevoerd.
Aftopping van de huur van alle sociale huurwoningen op liberalisatiegrens	Dit is uitgevoerd volgens de doelstelling.
Toevoegen van nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.	Een deel van de appartementen Schuylenburcht is onder de eerste aftoppingsgrens opgeleverd.
De streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen	Deze doelstelling is bereikt.
In de looptijd van deze ondernemingskoers heeft gemiddeld 70% van de verhuurde woningen een maand huur onder de tweede aftoppingsgrens	Deze doelstelling is bereikt.

6. Een goed en duurzaam huis

De versnelling die wij ingezet hebben om onze woningen te verduurzamen heeft effect. Eind 2024 waren er bijna geen woningen meer met een rood energielabel.

6.1. Gewerkt aan het bereiken van doelstellingen voor verduurzaming

Vanwege procedures (Flora en Fauna) zijn een aantal werkzaamheden doorgeschoven naar 2024. Nu deze werkzaamheden zijn afgerond, zijn de meeste woningen met een rood energielabel verbeterd. Over het algemeen hebben onze woningen nu energielabel A, B, C of D. Bij 5 woningen zijn er technische knelpunten. 3 bewoners op leeftijd willen geen werkzaamheden meer uit laten voeren.



Werkzaamheden aan de Ambachtsdreef/Dijkgraafaan in Oudewater

In 2024 zijn wij ook gestart met het verbeteren van woningen met energielabel D. De doelstelling is om deze woningen voor 2028 te verbeteren. In 2028 hebben wij dan alleen nog woningen met energielabel A, B of C. Uitgezonderd van een aantal woningen waar binnen afzienbare tijd groot onderhoud zal worden uitgevoerd.

6.2. Groot onderhoud

We werken aan het verbeteren van de kwaliteit en de energieprestatie van onze woningen door het uitvoeren van groot onderhoud. Dit betekent dat we onder andere door het nemen van energetische maatregelen het energielabel verhogen en keukens, badkamer en toilet vervangen.

In 2024 zijn de volgende groot onderhoud projecten uitgevoerd:

- Oudewater, 32 appartementen Ambachtsdreef Dijkgraafaan. Fase 1. De appartementen hadden een rood energielabel. Door het isoleren van o.a. de begane grondvloer en het aanbrengen van isolerende beglazing is het label verbeterd. In 2025 gaat fase 2, het isoleren van de daken en het aanbrengen van Co2 gestuurde ventilatie uitgevoerd worden.
- Benschop, 44 eengezinswoningen Kapitein van Zijlstraat 38 t/m 52, Herman de Manstraat en de Theo Kleverstraat. Bij deze woningen zijn verschillende werkzaamheden uitgevoerd zoals het vervangen van daken, Het vernieuwen van kozijnen, aanbrengen van isolatie en het vervangen van badkamers, keukens en toiletten.
- Lopikerkapel, 9 eengezinswoningen Sevenhovenstraat en Kapelsepad. Het groot onderhoud betreft 2 kleine complexen met een verschillende aanpak. Bij de woningen van de Sevenhovenstraat is het dak vervangen terwijl bij het Kapelsepad dit al jaren eerder was uitgevoerd. Wel zijn bij alle woningen de kozijnen vervangen, is mechanische ventilatie aangebracht en zijn er isolerende maatregelen toegepast.

In voorbereiding zijn de volgende groot onderhoud projecten

- Lopik, 36 eengezinswoningen Berkehof en Wilgestraat. De start van de werkzaamheden is zomer 2025.
- Oudewater, 32 appartementen Ambachtsdreef en Dijkgraafaan. Fase 2.
- Oudewater, 32 eengezinswoningen Herman de Manstraat, G.R. van Kinschotstraat en Kon. Julianastraat.



6.3. Duurzaamheid

In 2024 is weer hard gewerkt om de woningvoorraad verder te verduurzamen. De laatste projecten zijn uitgevoerd.

In 2025 realiseren wij gemiddeld energielabel A te hebben, met het uiteindelijke doel in 2050 volledig energieneutraal te zijn. In 2024 hebben we verschillende maatregelen toegepast om de energieprestatie van onze woningen te verbeteren:

- Er zijn zonnepanelen geplaatst op mutatiewoningen waar mogelijk;
- We verminderen door het uitvoeren van isolatiewerkzaamheden het aantal woningen met een rood energielabel. In Lopik zijn er nog 3 woningen met een rood energielabel. In Oudewater zijn dit er 5. Voorlopig is dit onze eindstand. Bij deze woningen zijn er technische zaken waardoor label D nu niet haalbaar is, maar in de meeste gevallen zijn het bewoners op leeftijd die nu geen werkzaamheden wensen. In dat geval gaan we de woningen verbeteren bij mutatie.
- Woningen die zijn gerenoveerd volgens de reguliere renovatieplanning zijn beter geïsoleerd en waar mogelijk voorzien van zonnepanelen;
- In totaal zijn er op 28 woningen zonnepanelen geplaatst in 2024. In Lopik zijn 19 woningen voorzien van zonnepanelen en Oudewater waren dat er 8. Dit was in samenwerking met Wocozon. Op 47% van de woningen ligt nu zonnepanelen. De totale opwekking van de systemen die door Wocozon zijn geplaatst op ons woningbezit was in 2024, 1.309.808 kWh.
- In 2023 is een plan van aanpak gemaakt om woningen met een energielabel D te verbeteren. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd vanaf 2024 tot en met 2027. In 2024 is gestart met de eerste werkzaamheden. De werkzaamheden verlopen volgens planning.
- Duurzaamheidsmaatregelen worden zowel bij de uitvoering van planmatig onderhoud als bij groot onderhoud uitgevoerd. Denk aan het vervangen van mechanische ventilatie door een MV met CO2 sturing. Bij de uitvoering van schilderwerkzaamheden wordt, indien aanwezig, het enkel glas vervangen door HR++ beglazing.

	2024	2023	2022
Gemiddeld energielabel	B	B	B

6.4. Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is het gevolg van ouderdom en slijtage. De reparatieverzoeken kunnen gemeld worden door bewoners of aan het licht komen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of oplevering van de woning. Mutatieonderhoud brengen we los in kaart.

In 2024 zijn 2.652 reparatieopdrachten uitgevoerd voor een totaalwaarde van € 780.000,-. Dit houdt in dat de gemiddelde kosten per uitgevoerde reparatie € 294,- bedraagt in het afgelopen jaar (2023: 293).

6.5. Mutatieonderhoud

Onder mutatieonderhoud vallen alle onderhoudskosten die aan het licht zijn gekomen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of bij oplevering van de woning.

In 2024 hebben we in totaal voor € 1.174.000,- (dit is exclusief € 13.000 aan verbeteringen aangebracht bij mutatie) aan mutatiewerkzaamheden uitgevoerd. Dit heeft betrekking op 184 huuropzeggingen in 2024. Dat betekent dus gemiddeld € 6.380,- aan kosten per mutatie in het afgelopen jaar.

6.6. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten

We hebben in 2024 voor en totaal van € 57.000,- aan kosten doorbelast of geactiveerd. Hiervan betreft € 47.000,- activering. Deze is als volgt verdeeld:

Reparatieonderhoud € 14.000,-

Mutatieonderhoud € 13.000,-

Woningverbeteringen € 20.000,-

Doorbelast aan huurders hebben we voor een totaal van € 10.000,- gedaan:

Reparatieonderhoud € 4.000,-

Mutatieonderhoud € 5.000,-

WMO € 1.000,-

6.7. Planmatig onderhoud

Ons woningbezit heeft een goed niveau van onderhoud. In de nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6). In ons woningbezit zijn er nu geen woningen met een slechte staat van onderhoud. Om de staat van onderhoud goed te houden wordt o.a. regelmatig planmatig onderhoud uitgevoerd.

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd (bedragen in euro)

Omschrijving	Kosten
Schilderwerk	510.000
Contracten	487.000
Installaties	896.000
Goten & daken	171.000
Bouwkundig	1.167.000
Bestuursbesluit (dak Margrietstraat)	808.000
Dak vervanging	191.000
Dakkapellen	8.000
Totaal	4.238.000

6.8. Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

Bewoners mogen zelf aanpassingen doen aan hun woning. We vinden het belangrijk dat onze bewoners zich thuis voelen. Voor veranderingen die niet gemakkelijk ongedaan te maken zijn is het verplicht om toestemming te vragen. De veranderingen moeten aan bepaalde richtlijnen en voorwaarden voldoen. In 2024 zijn er 35 verzoeken in behandeling genomen voor zelf aangebrachte voorzieningen. 6 verzoeken zijn niet goedgekeurd. In 2025 wordt het ZAV beleid opnieuw beoordeeld en daar waar nodig aangepast of aangevuld.

6.9. WMO aanvragen

Huurders met een beperking door leeftijd of een handicap kunnen door aanpassingen vaak (langer) in hun woning blijven wonen. Financiering van deze aanpassingen gaat via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De uitvoering hiervan is een verantwoordelijkheid van gemeenten. Aanpassingen in de huurwoning worden uitgevoerd door De Woningraat. In 2024 zijn 2 aanvragen gedaan. Hier is het volgende uitgevoerd:

Verlagen pad	1
Bevestigen douchestoel	1

6.10. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We hebben in 2024 gewerkt aan de doelen die opgenomen zijn in de Nationale Prestatieafspraken en onze doelen uit de ondernemingskoers. We zetten hierin een stap extra. Daarom zijn we dit jaar gestart met het verbeteren van woningen met energielabel D.

Huidige stand doelstellingen

2021 gemiddeld energielabel B	Doelstelling is gehaald.
2025 zo weinig mogelijk eengezinswoningen met een energielabel lager dan E	Doelstelling aangescherpt naar alle woningen voor 2024. Alle woningen met een E, F of G label zijn verbeterd. Uitgezonderd van de woningen waarbij bewoners niet akkoord gaan met de werkzaamheden of technische knelpunten zijn.
Plan van aanpak plaatsen zonnepanelen op gestapelde bouw, indien mogelijk ook het plaatsen	Bij het uitvoeren van werkzaamheden op het dak worden gelijk voorbereidingen getroffen door het plaatsten van zonnepanelen op een later moment. Voorlopig is dit het beleid.
Verminderen energieverbruik gemeenschappelijke ruimten gestapelde complexen door het aanbrengen van ledverlichting	Doelstelling is gehaald.
2035 gemiddeld energielabel A	De verwachting is dat deze doelstelling in 2025 wordt gehaald. 10 jaar eerder dan de doelstelling.
2050 aardgas vrij en energieneutraal	Doelstelling op lagere termijn, voorlopig zetten we eerst in op isolatie.



7. Een diverse en leefbare woonomgeving

Over het algemeen is de leefbaarheid in onze wijken en kernen voldoende tot goed. Wij merken echter wel dat het aantal kwetsbare huishoudens toeneemt. Extra aandacht voor leefbaarheid blijft de komende jaren hard nodig. Hiervoor is samenwerking belangrijk met verschillende partijen in welzijn en zorg. Onze aanpak bij knelpunten is zoveel mogelijk persoonlijk op de situatie afgestemd.

7.1. Samenwerken bij overlast en woonfraude

In 2024 hebben wij 335 meldingen ontvangen van overlast, last en hinder, wanbewoning en woonfraude. Dit is in lijn met voorgaande jaren.

Last, hinder en overlast worden vooral veroorzaakt door geluid en verschil in leefstijl van burens. Dat geldt ook voor tuinonderhoud of rommel in de tuin waar burens last van hebben. Denk bij overlast ook aan geluidsoverlast in de late avond en nachtelijke uren. Meldingen over leef geluiden is door gesprekken of buurtbemiddeling opgelost.

De meldingen op het gebied van leefbaarheid worden complexer en zwaarder. Een groter wordend aantal huurders heeft meer begeleiding en/of zorg nodig zoals ouderen en mensen in psychische of sociale nood. Daarnaast zien wij ook dat huurders aangeboden begeleiding en/of zorg niet accepteren.

De Woningraat werkt nauw samen met stadsteam Oudewater en het Sociaal Team in Lopik. Ook in 2024 hebben we onze sociale ketenpartners (sociale teams, politie, gemeente en GGD) opgezocht om samen op te trekken in het bestrijden van overlast en het begeleiden van bewoners. We hebben in 2024 samen met de gemeenten en de politie bewoners geïnformeerd over het belang van het melden van signalen, zoals huiselijk geweld en overlast gevend gedrag.



7.2. Sociale huurincasso

Met veel aandacht en zorg gaan wij om met huishoudens met betalingsproblemen. In het proces staat persoonlijke aandacht centraal. Onze medewerker huurincasso en de woonconsulent gaan regelmatig op huisbezoek. Met deze aanpak kunnen we vaak voorkomen dat problemen uit de hand lopen. Wij wijzen

huurders op de zorg en de ondersteuning die in beide gemeenten wordt aangeboden. Onze doelstelling is voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld.

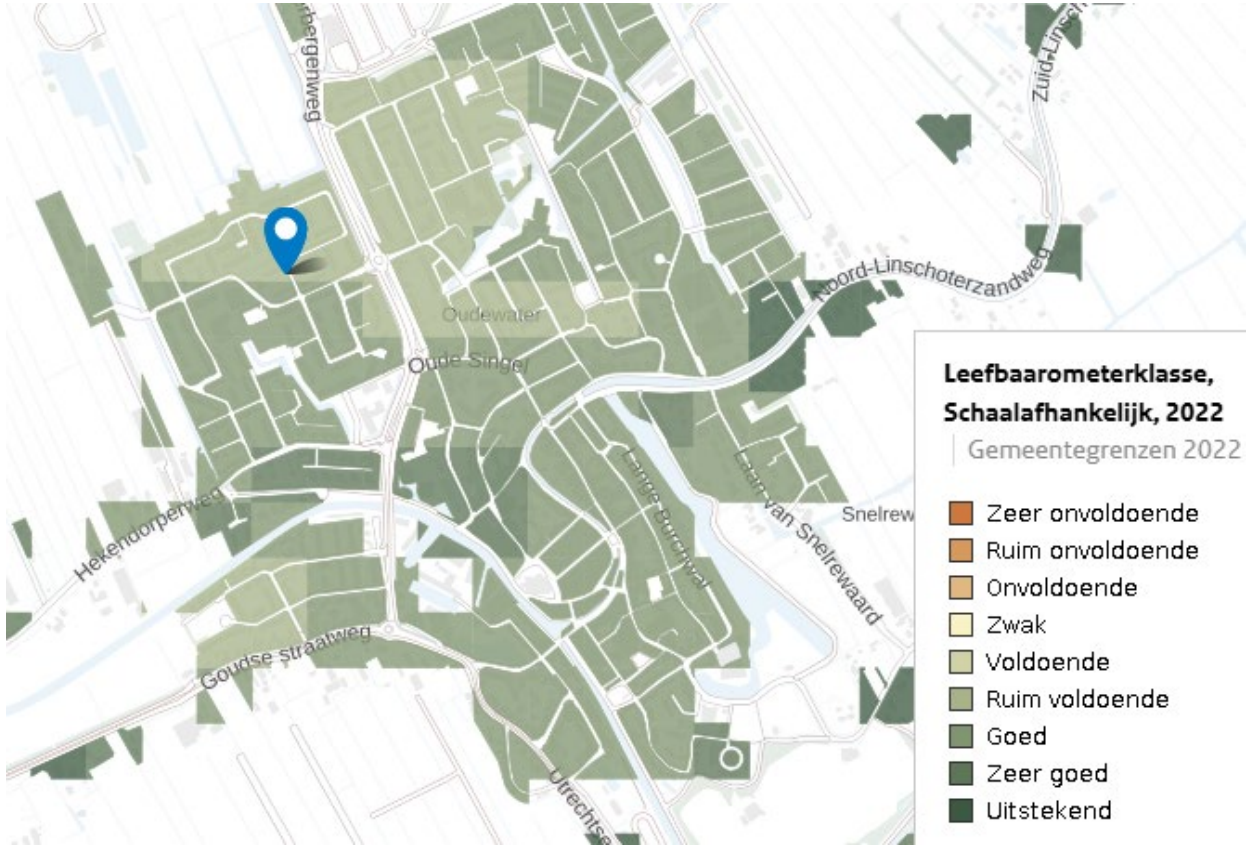
7.3. Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer.

Met behulp van de Leefbaarometer kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden. De cijfers van de Leefbaarometer zijn vrij globaal. Voor een gedetailleerder beeld maken wij daarom zelf ook van complexen een analyse.

De Leefbaarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid is en hoe deze zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Hiermee biedt de Leefbaarometer informatie voor beleidsvoorbereiding, -bijsturing en -evaluatie voor verschillende partijen die betrokken zijn bij de leefbaarheid van wijken en buurten. In 2024 is er weer een actuele versie uitgebracht met de cijfers van 2022. In Oudewater zien we dat de cijfers goed zijn gebleven. De leefbaarheid is voldoende tot goed. Gemiddeld scoort Lopik ook ruim voldoende hier zien we echter wel een verslechtering in sommige buurten. Waar het nog voldoende was in de vorige cijfers scoren en nu grotere stukken matig. Als we inzoomen op de cijfers in het stuk van Lopik dat matig scoort dan zien we dat alle onderdelen vrij matig scoren (woningvoorraad, fysieke omgeving, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid). Vooral de onderdelen voorzieningen (de afstand tot en het aanwezige aanbod van voorzieningen) en overlast en onveiligheid zijn van grote invloed zijn op het totale cijfer. Waarbij vooral overlast en onveiligheid (gedeeltelijk) binnen onze invloedssfeer ligt.



Oudewater



Lopik



7.4. Diversiteit bij nieuwbouw en senioren informeren

Afgelopen jaar hebben we flink wat aandacht besteed aan het informeren van senioren. We hebben gemerkt dat dit het meest effectief is rond het verhuren van een nieuwbouwproject. Afgelopen jaar was dat in Oudewater zeker het geval. Er was veel interesse van bewoners uit gemeente voor de Schuylenburcht. Hieraan hebben we informatie gekoppeld over van de regeling van Groot naar Beter en over het belang van inschrijven voor een sociale huurwoning. Er zijn inlooppreekuren geweest en een grote informatiebijeenkomst die zowel digitaal als in de zaal te volgen was. Deze bijeenkomst is goed bezocht.



Zorgen voor diversiteit bij nieuwbouw is een doelstelling. Het effect van een goede opbouw van bewoners is een draagkrachtige en leefbare wijk of buurt. Bij de nieuwe appartementen in de Schuylenburcht is hier rekening mee gehouden in het toewijzingsplan. De Wulverhorst leveren zorg in 25 woningen, verder zijn er 20 appartementen voor senioren en 24 voor overige woningzoekenden.

7.5. De Woningraat komt naar je toe

We zijn goed bereikbaar voor onze bewoners. In Lopik is er een wekelijks spreekuur en in Benschop elke maand. Onze bewoners zijn dan welkom om langs te komen met vragen. Ons kantoor in Oudewater is dagelijks open in de ochtend.

We zijn ons ervan bewust dat we als lokale woningcorporatie van grote waarde kunnen zijn om een leefbare woonomgeving te behouden. De Woningraat komt naar je toe is ons motto voor de komende jaren. Onze sociale wijkbeheerders zijn wekelijks zichtbaar in de wijken aanwezig. Zij zien toe op een schone, hele en veilige woonomgeving. Daarnaast maken zij huurders wegwijs in de woon- en leefregels.



We zijn in alle kernen regelmatig aanwezig met spreekuren. Het is voor ons belangrijk om regelmatig zichtbaar aanwezig te zijn in wijken en buurten. Met burendag stimuleren wij bijvoorbeeld dat bewoners activiteiten organiseren voor hun buurt. We ondersteunen een aantal initiatieven financieel. Onze medewerkers zijn ook aanwezig bij de activiteiten die georganiseerd worden, zo ook in 2024.





7.6. Bewonersinitiatieven stimuleren

Inpraak van huurders vinden wij belangrijk. Bij diverse appartementengebouwen hebben een aantal huurders zich verenigd om met ons in overleg te gaan over onderwerpen als onderhoudswerkzaamheden in het gebouw, de veiligheid, leefbaarheid en buurtontwikkeling. Daarnaast spreken wij met De Huurdersraad op beleidsniveau. In de prestatieafspraken was opgenomen dat wij aandacht besteden aan het groen rond onze gebouwen. Dit willen we samen met bewoners doen. We hebben in Oudewater een oproep gedaan aan bewoners om hun woonomgeving te vergroenen en mee te doen met Groen aan de Buurt. De bewoners van de Wijngaardstraat in Oudewater hebben zich aangemeld.





7.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We zijn veel in contact geweest met bewoners die jaar! In alle kernen zijn spreekuren op wekelijkse of maandelijkse basis georganiseerd. We zijn samen met verschillende partijen actief geweest om te werken aan verbinding en leefbaarheid. We staan klaar voor onze huurders!

Huidige stand doelstellingen

Samenwerken om kwetsbare huishoudens te ondersteunen	✓
Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens	✓
We staan klaar voor onze huurders	✓
Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer	✓ (gemiddeld per gemeente wel maar delen van Lopik scoren matig)
Partnerships ontwikkelen met diverse samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid	Hier hebben we afspraken over gemaakt in de prestatieafspraken. We hebben goede afspraken met samenwerkingspartners.
Zorgen voor diversiteit o.a. bij nieuwbouw	✓
We zetten projecten op om senioren te begeleiden en informeren, bijvoorbeeld ten tijde van inschrijving voor nieuwbouw	✓
Geen uitzettingen op basis van huurschuld	Zijn geen ontruiming geweest in 2024

8. Een betrouwbare en persoonlijke dienstverlening

Ons motto is, De Woningraat komt naar je toe. We richten ons op een persoonlijke dienstverlening en vinden het belangrijk dat huurders hier tevreden over zijn.

8.1. Meting van de klanttevredenheid

Het KWH meet voor De Woningraat de cijfers van de klantbeleving. De meting van het KWH wordt ook gebruikt voor de Aedes Benchmark (huurdersbeleving). Onze doel is dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Het KWH is een middel om dit te meten en gericht te werken aan verbetering. Op basis van de meting geeft het KWH het huurlabel af.

Overzicht per onderdeel KWH huurlabel

	Cijfer De Woningraat 2024	Percentage tevreden huurders	Landelijk gemiddelde 2024
Nieuwe huurders	7,6	92%	7,8
Vertrokken huurders	7,4	91%	7,9
Reparaties	7,8	94%	8,2
Onderhoud	7,0	83%	7,4

Onze doelstelling is om de cijfers te laten groeien en op alle onderdelen op of boven het landelijke gemiddelde te scores. Ons gemiddelde cijfer was in 2024 een 7.3.

Het huurdersoordeel van de Aedes Benchmark

Het huurdersoordeel was in 2024 een C net als in 2023. De benchmark bestaat uit 3 onderdelen. We zien bij huurdersoordeel dat we tegen de B aanzitten. Het cijfer moet hiervoor een 7.5 zijn.

	2024	2023
Nieuwe huurders	8,6	7,9
Huurders met een reparatieverzoek	7,4	7,1
Vertrokken huurders	7,3	7,7

De benchmark cijfers komen uit de meting van het KWH. Doordat de meetperiode anders is en het een beperkt deel van de meting is, wijken deze cijfers af van bovenstaande tabel.

8.2. Communicatie

Onze communicatie stijl is persoonlijk en duidelijk. We willen dat het voor zoveel mogelijk huurders goed te begrijpen is. Soms is dat best een uitdaging. De boodschap van een brief kan ingewikkeld zijn. Door het gebruik van kernzinkoppen en korte zinnen in B1 proberen we duidelijk te communiceren.

Nieuwsbrieven

Er zijn regelmatig nieuwsbrieven uitgebracht over de projecten zoals Centrumplan Lopik en De Akker. We houden omwonenden op de hoogte over de ontwikkelingen.

Website en Mijn De Woningraat

Onze website is uitgerust met mogelijkheden voor huurders om zelf zaken te regelen via Mijn De Woningraat. Daar wordt goed gebruik van gemaakt. Eind van het jaar hadden 805 huurders een actief account! Dat zijn er 100 meer dan 1 jaar geleden. Het gebruik groeit gestaag, steeds vaker worden vragen of verzoeken digitaal ingediend.

Onze visie op digitale dienstverlening is het digitale kanaal is beschikbaar voor wie dat prettig vindt. Doordat een stuk van de dienstverlening efficiënter wordt. Blijft er meer tijd over voor persoonlijke aandacht voor huurders waar dat gewenst is.



Overige communicatie

We geven regelmatig informatie over onze werkzaamheden bijvoorbeeld in lokale kranten. Dit jaar hebben we rond burendag veel gecommuniceerd. Ook rond de voorbereiding van de verhuur Schuylenburcht zijn stukjes in de lokale kranten geplaatst. Ook voor het Centrumplan in Lopik zijn stukjes in de lokale krant geplaatst.

8.3. Huurdersparticipatie

Op verschillende manieren zoeken we de verbinding met onze huurders. Dit vinden we belangrijk, want we zijn er voor onze huurders. In 2024 zijn weer regelmatig gesprekken gevoerd met huurdersorganisatie De Huurdersraad. Afgelopen jaar is De Huurdersraad nauw betrokken geweest bij de stappen die we gezet hebben in het project Centrumplan in Lopik. We hebben veel waardering voor de inzet van De Huurdersraad. Verder houden ze ons scherp om oog te houden voor de stem van de huurder.

In een aantal gebouwen hebben wij bewonerscommissies een aantal keren per jaar voeren wij het gesprek om te zorgen dat eventuele knelpunten goed opgepakt worden.



8.4. Bod en prestatieafspraken

Afgelopen jaar hebben we samen gewerkt aan het uitvoeren de prestatieafspraken 2023-2025. Er zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor 2025. De prestatieafspraken zijn te vinden op onze website.

Een greep uit de resultaten van 2024

- Er zijn isolatiewerkzaamheden uitgevoerd bij de eerste woningen met energielabel D.
- Aantal woningen met een E, F of G energielabel verminderd (zie hoofdstuk duurzaamheid)
- Sociaal wijkbeheerders zijn bij alle nieuwe huurders langs geweest, ongeveer 6 weken na de verhuizing. Een belangrijk onderwerp was uitleg over het tuin onderhoud
- Sociaal wijkbeheerders geven uitleg over de woon- en leefregels in appartementen
- Er is extra aandacht geweest om huurders te wijzen op de spreekuren.
- Voor de verhuur van de appartementen Nieuw Schuylenburcht is er extra informatie geweest voor senioren.
- Toewijzing van Nieuw Schuylenburcht is afgestemd met gemeente Oudewater en De Huurdersraad
- Er is extra aandacht geweest voor groenvoorziening bijvoorbeeld in Oudewater is bij de Wijngaardstraat extra groen aangebracht op verzoek van de omwonenden.



8.5. Overleg gemeenten

Het was waardevol dat de gemeenten afgelopen jaar betrokken waren bij onze visitatie. Dat was een mooie aanleiding om de samenwerking te bespreken. We zijn tot goede inzichten gekomen. Met gemeente Lopik zijn we samen opgetrokken bij het project Centrumplan. Erg fijn dat we ons samen ingezet hebben om de bewoners goed te informeren.

Met gemeente Lopik en Oudewater zijn verder nog diverse projecten besproken. Samen doorlopen we de stappen op te komen tot het realiseren van woningen. Soms is dat lastig omdat veel projecten binnenstedelijk gerealiseerd worden of anderzijds te maken hebben met bezwaren. We merken dat procedures veel tijd kosten en ingewikkeld zijn. De ambtelijke capaciteit is regelmatig een knelpunt. We betrekken elkaar bij het opstellen van beleid en visies. Dit alles om een goede bijdrage te kunnen geven aan de volkshuisvesting in beide gemeenten. Met beide gemeenten is er periodiek algemeen overleg en projecten overleg.

8.6. Overleg overige partners

Meer kwetsbare huishoudens betekent dat samenwerking met o.a. zorgorganisaties steeds belangrijker wordt. Regelmatig overleggen wij met onze ketenpartners om op de hoogte te blijven van de zorg en de ondersteuning die zij bieden in beide gemeente. Op die manier kunnen wij onze huurders doorverwijzen naar de juiste hulpinstanties. Daar waar mogelijk proberen wij hierin met onze partners gezamenlijk op te trekken.

8.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

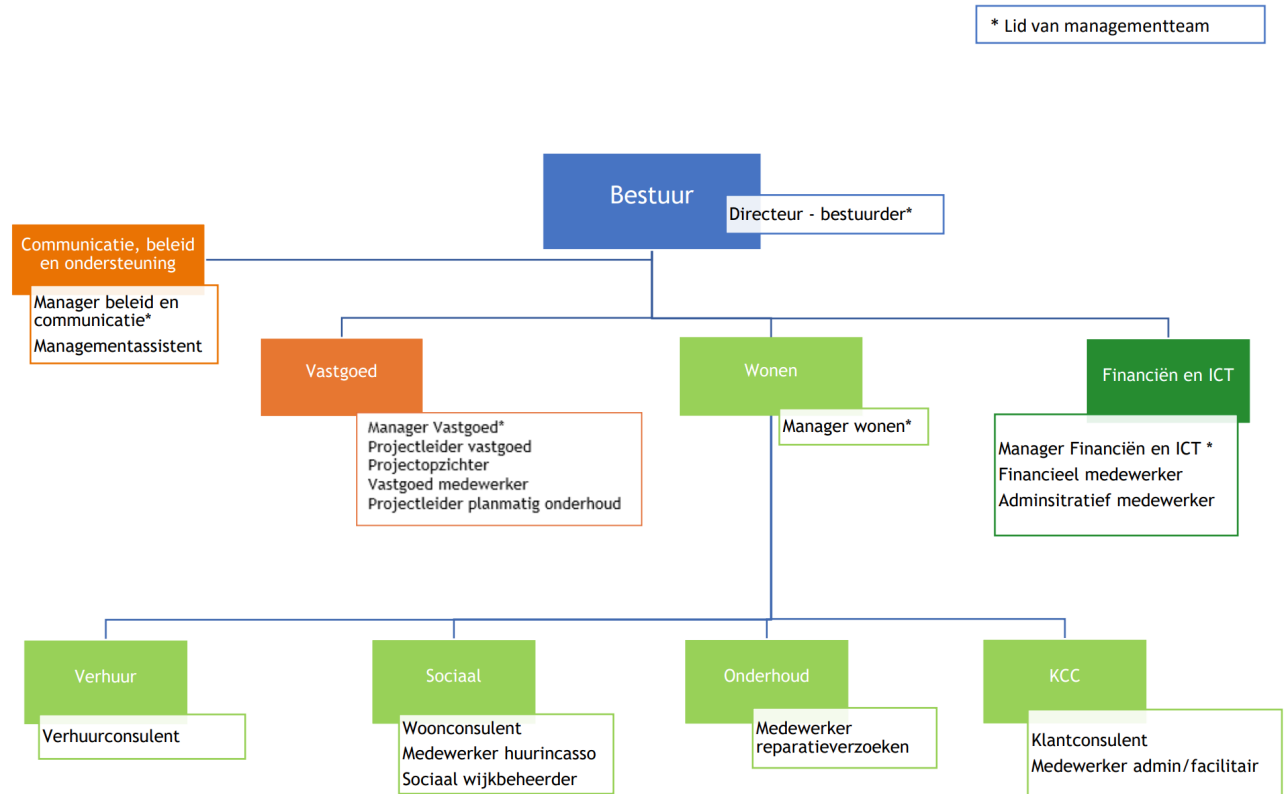
Er is veel aandacht besteed aan contact met onze huurders. Inbreng van huurders is erg belangrijk om klantgericht te kunnen werken. Wij willen een klantgerichte organisatie zijn en een dienstverlening met een goede kwaliteit bieden. We meten de tevredenheid van onze huurders door gebruik te maken van de KWH meting. We hebben als doelstelling opgenomen het behouden van het KWH - huurlabel. Het verbeteren van onze dienstverlening heeft de aandacht van de organisatie.



9. Organisatie

We werken met een betrokken team aan onze doelstellingen. We hebben grote ambities voor een kleine organisatie. Deze ambities willen we waarmaken, daarom hebben we gekozen voor onderstaande organisatiestructuur.

9.1. Organisatiestructuur



We hebben een Raad van Commissarissen. Het verslag van de raad is opgenomen in een apart hoofdstuk.

9.2. Organisatieontwikkeling

Een solide organisatie zijn is als relatief kleine organisatie belangrijk. Voor verschillende afdelingen / teams zijn in 2024 kleine of grotere aanpassingen gedaan in de structuur of de verdeling van werkzaamheden. Ook tussen verschillende afdelingen zijn werkzaamheden anders verdeeld. De organisatie blijft in ontwikkeling om zo goed mogelijk te kunnen functioneren.

9.3. Ontwikkeling medewerkers

De Woningraat is deelnemer van KLIMMR. Twintig corporaties in/rond Utrecht werken onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien' samen. Ze inspireren elkaar in gesprek te gaan en aan de slag te gaan met de inzetbaarheid, het vakmanschap en het talent van medewerkers. Ook delen KLIMMR-corporaties o.a. kansen, stages, netwerk en nog veel meer met elkaar.

Wij vinden het belangrijk om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren. Dit komt ten goede aan de professionaliteit van de organisatie en de kwaliteit die wij bieden. Jaarlijks worden gesprekken gevoerd waarin trainings- op opleidingsdoelen vastgelegd worden.

We hebben afgelopen jaar samen regelmatig gewerkt aan onze ontwikkeling. Acht medewerkers hebben een BHV training gevolgd. Verder hebben we inspiratiesessies georganiseerd en personeelsbijeenkomsten. Door steeds andere onderwerpen te kiezen houden we het interessant voor onze medewerkers.

9.4. Interne communicatie

Iedereen is druk met de eigen werkzaamheden, toch is het belangrijk dat we intern van elkaar weten wat we doen en waar we het voor doen. Regelmatig organiseren we daarom boomstambijeenkomsten. We verzamelen dat begin van de middag rond de boomstamtafel op kantoor. De onderwerpen zijn heel verschillend. Vanuit het MT worden medewerkers geïnformeerd over doelstellingen en ontwikkelingen. Medewerkers informeren elkaar over hun werk. Een leuke manier om van elkaar te leren en de afstand tussen afdelingen te verkleinen.

We hebben ook ons intranet 'De Bijenkorf' hierin wordt veel informatie gedeeld.

9.5. Imago/ uitstraling naar buiten

De Woningraat komt naar je toe, is ons motto. Dit jaar hebben we veel activiteiten georganiseerd, zoals met Burendag en informatie momenten voor de verhuur van Schuylenburcht. Daar hebben we veel bewoners ontmoet. We blijven werken aan ons imago, omdat we merken dat de samenleving harder wordt. Soms is het lastig om, om te gaan met negatieve berichten op sociale media. Daarom kiezen we ervoor om een open en toegankelijke organisatie te zijn, dicht bij onze bewoners.

Goede dienstverlening blijft voor ons belangrijk. We willen beter en duidelijker communiceren en zorgen dat we beter zichtbaar zijn.

9.6. Visitatie 2024

In 2024 heeft Pentascope een visitatie uitgevoerd bij De Woningraat. In april zijn er diverse bijeenkomsten en gesprekken geweest. Bij de huidige visitatiemethodiek kies je een aantal opgave om met belanghebbenden uit te diepen en daar van te leren. Wij hebben gekozen voor:

1. Versnellen verduurzamen
2. Verbeteren opbouw en leefbaarheid Vogelzang (De Akker) Lopik
3. Passend aanbod

De waardering van visitatiecommissie is **Goed**. De Woningraat heeft focus en daar richt ze haar inspanningen op. De commissie ziet en waardeert de ontwikkeling richting bewoners en de sociale aanpak. Ze versnelt op verduurzaming om woonlasten te verminderen. Als kleine corporatie krijgt ze veel voor elkaar door heel goed samen te werken met haar partners. De Woningraat heeft zich de afgelopen periode flink verbeterd op sociaal vlak en wordt door partners gewaardeerd en gezien als betrouwbare samenwerkingspartner. Haar omgeving is niet altijd even stabiel maar daar weet ze haar weg goed in te vinden. Leerpunten zijn nog; afspraken meer en beter vastleggen en scherp zijn op de eigen rol en de rolverdeling in het oplossen van de volkshuisvestelijke opgaven. Het totale visitatierapport staat op onze website.

9.7. Belanghebbenden

Voor 2024 hebben we een participatie jaarschema opgesteld. Op basis van het jaarschema hebben we gesprekken gevoerd en bijeenkomsten georganiseerd met belanghebbenden. Door op een bewuste manier hier mee om te gaan kunnen we meer uit de samenwerking met onze belanghebbenden halen. In hoofdstuk 7 hebben we verteld over de gesprekken die we voeren met de huurdersorganisatie en verschillende andere partners.

9.8. Klachten van huurders

We besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Toch kan het voorkomen dat een huurder een klacht heeft. Op de website is informatie over klachten en geschillen te vinden en kunnen klachten direct via e-mail ingediend worden. Binnen vijf werkdagen wordt de binnenkomst van een klacht schriftelijk bevestigd en de procedure toegelicht. Medewerkers gaan praten met de huurder en als dat niet leidt tot een oplossing, dan volgt een gesprek met de directeur om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost. Indien tussen huurder en De Woningraat geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de huurder in beroep gaan bij een onafhankelijke klachtencommissie. Conform het BBSH en de statuten is er een reglement en een klachtencommissie. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De Woningraat is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU).

In 2024 zijn 4 klachten in behandeling genomen door de KWRU. Het bestuur brengt jaarlijks verslag uit aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten bij de KWRU.

De Huurcommissie heeft 8 klachten in behandeling genomen. De Huurcommissie publiceert de uitspraken op hun website.



9.9. Risicobeheersing

De Woningraat voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het implementeren en de uitvoering van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen en reglementen. Het stelsel bestaat uit jaarlijkse risicoanalyses met betrekking tot onze activiteiten, het kwaliteitshandboek administratieve organisatie, treasurywet en een systeem van maand- en viermaandrapportages. Deze maatregelen zijn bedoeld om de risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen. De interne en externe rapportages zijn betrouwbaar, er zijn geen risico's gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf opgesteld en goedgekeurd beleid. Rekening houdend met het feit dat risico's nooit geheel zijn uit te sluiten, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersingsmaatregelen een basis vormen om aan te geven, dat wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen bereiken.

We inventariseren en meten elk jaar of wij nog de juiste risico's in beeld hebben. Ook in 2024 is een inventarisatie / weging uitgevoerd. Samen met de risico eigenaren is een update gemaakt van de risicokaarten op basis van de inventarisatie. Ook zijn de nieuwe scores opgenomen in het risicoregister. In de rapportages wordt de voortgang gemonitord. Daarnaast staat dit onderwerp regelmatig op de agenda tijdens de vergadering van het MT. Er is een Raamwerk voor Risicobeheersing. Dit regelt de wijze waarop wij het managen van de risico's organiseren. Doel is dat wij risico's en kansen tijdig onderkennen en de impact kan worden ingeschat. Daarmee is het een belangrijk instrument om doelstellingen te behalen en verhoogt risicomangement de voorspelbaarheid van ons handelen. We onderscheiden daarbij Externe risico's, Strategische risico's, Tactische risico's en Operationele risico's.

9.10. Integriteitscode en klokkenluidersregeling

De Woningraat heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Onze waarden en normen zijn beschreven in deze stukken. De stukken zijn in 2024 geactualiseerd en gepresenteerd aan onze medewerkers.

Als maatschappelijke organisatie werken wij integer en zijn hier transparant over. De medewerkers van De Woningraat (en de RvC) worden geacht elke gedraging die afbreuk doet aan hun integriteit achterwege te laten. Dat betekent niet alleen dat zij handelen in de geest van deze integriteitscode, maar ook in staat zijn om van geval tot geval risico's en kwetsbaarheden in te schatten en de situatie (proberen te) vermijden waarin de schijn zich tegen hen of tegen De Woningraat zou kunnen keren. Wij maken duidelijke afspraken op basis van eerlijkheid en vertrouwen. We houden ons woord. Als een afspraak toch op belemmeringen stuit, leggen we dat uit. Er worden geen leningen verstrekt aan medewerkers of de bestuurder. De stukken zijn te vinden op de website.

9.11. Permanente educatie

Blijvend leren vinden wij belangrijk. Dit is ook opgenomen in de Governancecode woningcorporaties: in drie jaar tijd moeten bestuurders van woningcorporaties 108 PE-punten halen. Het aantal behaalde PE punten door de directeur-bestuurder (M. Teitink) in 2024 is 49.

	2024	2023	2022	Totaal 3 jaar
PE punten	49	39,5	25	113,5

9.12. Beloning en nevenfuncties directie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens vermeld.

	M. Teitink 01.01-31-12 2024	M. Teitink 01.01-31-12 2023
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Brutosalaris*	118.046	112.962
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale- verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) Werkgeverspremie pensioen	18.954	18.038
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in uren)	36	36

* Het brutosalaris is inclusief de fiscale bijtelling van de bedrijfsauto, dit is conform de definitiebepaling in de WNT.

Conform de regelgeving en het beleid van De Woningraat, blijven de loonkosten binnen de wettelijke normen.

De Woningraat is van mening dat de directeur bestuurder als enige onder de noemer topfunctionarissen valt. De directeur bestuurder is de enige die beslissingsbevoegdheid heeft met externe werking.

De directeur-bestuurder (M. Teitink) heeft in 2024 geen nevenfuncties gehad.

Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraat, is er geen belangenverstrengeling of schijn daarvan bij de bestuurder. Er zijn door de bestuurder geen meldingen gedaan in 2024 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang. De Woningraat heeft geen leningen, garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

9.13. Inkoop en aanbesteding

De governancecode voor Woningcorporaties stelt dat Bestuur en Raad een visie hebben op opdrachtgeverschap en op het beleid van aanbestedingen. Deze visie is begin 2021 opgesteld en geformaliseerd en is gericht op gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en risicobeheersing.

9.14. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We kijken met trots terug op afgelopen jaar. De resultaten uit de visitatie geven genoeg aanleiding om trots te zijn op de organisatie en onze medewerkers. Als kleine organisatie hebben we veel bereikt voor onze bewoners. We zetten elk jaar weer stappen om onze organisatie solide te houden en ons goed in te kunnen zetten voor de volkshuisvestelijke doelen in Lopik en Oudewater.



10. Financiën

We zetten in onze missie uiteen dat maatschappelijk rendement belangrijker is dan alleen financieel rendement als doel op zich. Om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid gestalte te kunnen geven is echter een gezonde financiële basis nodig.

10.1. Toelichting waarderingsgrondslagen

De waarderingsgrondslag voor de activa in exploitatie is marktwaarde in verhuurde staat. Dit doen wij aan de hand van het Handboek Marktwaardering. Eind maart 2025 is er een update van het handboek gepubliceerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze update is de disconteringsvoet aangepast.

10.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2024 bedraagt € 38,81 miljoen positief. Het jaarresultaat over 2024 was begroot op € 8,96 miljoen positief. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht. (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Vershil 2024
Huren	14.473	14.347	126
Saldo servicecontracten	-82	-75	-7
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.357	-1.352	-5
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.783	-7.313	-470
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.286	-1.202	-84
Verkoop vastgoedportefeuille	457	366	91
Overige activiteiten	-85	-106	21
Overige organisatiekosten	-477	-518	41
Directe kosten omtrent leefbaarheid	-321	-312	-9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1048	-1107	59
Belastingen	-104	505	-609
Operationeel resultaat	2.387	3.233	-846
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.386	5.726	30.660
Resultaat	38.773	8.959	29.814

Analyse belangrijkste verschillen:

- **Huurinkomsten:**

De verkoop van het Medisch Centrum Oudewater is pas in 2025. Dit is later dan in de begroting is opgenomen (01-07-2024), waardoor € 130.000 aan huurinkomsten meer wordt ontvangen. Het restant is te verklaren door de extra huurverhoging van 0,2% (5,3% gerealiseerd waar 5,1% is begroot).

- **Lasten onderhoudsactiviteiten:**

Binnen de lasten onderhoudsactiviteiten hebben we een aantal posten met een positieve afwijking maar ook met een negatieve afwijking. De grootste negatieve afwijkingen zijn:

- Ter vervanging van 2 verhuurmakelaars en 2 medewerkers aan de balie zijn interim professionals ingehuurd. Ten laste van het onderhoud komt € 385.000.
- De Woningraat investeert veel aan energetische maatregelen. Niet alle kosten hiervan worden geactiveerd. In totaal komt een bedrag van € 325.000 ten laste van het onderhoud.
- De nieuwbouwappartementen (2020) Lentehof kampte afgelopen jaren met lekkages. De kosten van het verhelpen hiervan was € 137.000.
-

Positieve afwijkingen zijn:

- Mutatie onderhoud, het aantal grote mutaties is door wijziging van beleid minder in totaal is er € 135.000 minder uitgegeven.
- Energielabels, conditiemeting en VVE. Aan deze posten is in totaal € 215.00 minder uitgegeven.
- **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:**
Onder deze post is opgenomen de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed van 2023 naar 2024 en de waardeveranderingen als gevolg van nieuwbouw en renovatie. De niet gerealiseerde waardeveranderingen (stijging van de marktwaarde) is € 47,9 miljoen terwijl in de begroting op basis van de verwachte inflatie een stijging verwacht was van € 18,7 miljoen.
- **Belastingen:**
In de begroting is rekening gehouden met een afloop van de belastinglatenties voor een bedrag van € 125.000. Bij het opstellen van de jaarrekening bleek dit niet een afloop maar een dotatie te zijn van € 247.000.

10.3. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie / beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 300,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2023 € 253,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. 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. Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie € 202,8 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat € 392,2 miljoen van dit bezit en bedraagt circa € 189,4 miljoen.

Bedragen x € 1.000

	2024	2023
Marktwaarde verhuurde staat	403.856	343.230
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-51.365	38.380
Betaalbaarheid (huren)	-108.896	-138.513
Kwaliteit (onderhoud)	-78.840	-78.448
Beheer (beheerkosten)	-10.387	-12.030
Disconteringsvoet	-55.358	
	-194.130	-190.611
Beleidswaarde	209.726	152.619

Dit impliceert dat circa 55,5% van het totale eigen vermogen (€ 341,5 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Vanaf 2024 is rekening gehouden met beleidswaarde 2.0. Dit houdt in dat de disconteringsvoet lager is geworden maar de komende jaren stabiel zal zijn dit is een aparte afslag / opslag geworden in de beleidswaarde. De andere grote wijziging is dat de exploitatieduur van 15 jaar met eindwaarde nu ingerekend is voor 60 jaar zonder eindwaarde. De verschillen tussen de beleidswaarde tot en met 2023 en beleidswaarde 2.0 is in de tabel hierboven goed zichtbaar.

De Woningraat heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de



marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 in ca 86% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen.

10.4. Financiële continuïteit

Als De Woningraat kiezen wij om maatschappelijke redenen niet altijd de hoogste opbrengst te realiseren. Het vraagt om een solide financieel beleid. We moeten ervoor zorgen dat de financiële continuïteit is gegarandeerd. De financiële continuïteit volgen wij door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van het jaarresultaat
- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit)
- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit)
- de ontwikkeling van de renterisico's en externe financiering

10.5. Liquiditeit

De liquiditeitsratio is ultimo 2024 0,53 (2023: 0,39). De liquide middelen zijn afgenomen van € 1,04 miljoen naar € 0,89 miljoen. De liquide middelen zijn nagenoeg gelijk gebleven ondanks de realisatie van 69 nieuwbouw woningen en de investeringen in renovatie en duurzaamheid. Voor de financiering van deze projecten is in 2024 € 11 miljoen aan externe financiering aangetrokken. De liquiditeitsratio zal de komende jaren vanwege de verwachte nieuwbouw, renovatie en duurzaamheidsmaatregelen laag blijven. De Woningraat streeft naar een zo laag mogelijk saldo aan liquide middelen.

10.6. Solvabiliteit beleidswaarde

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is in 2024 ten opzichte van 2023 licht gestegen van 62,34% naar 63,74%. De solvabiliteit zal in de komende 10 jaren als gevolg van de nieuwbouwprojecten en de investeringen in CO² reductie, die extern gefinancierd worden dalen richting de norm. Deze daling is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. In de begroting is rekening gehouden met een ontwikkeling gelijk aan de inflatie.

10.7. Meerjarenprognose

De meerjarenbegroting 2025 tot en met 2039 geeft aan dat de solvabiliteit zal dalen naar 37% (norm is 30%) op basis van de beleidswaarde.

In de meerjarenbegroting is, voor de periode 2025 tot en met 2039, rekening gehouden met investeringsverplichtingen voor de realisering van:

- 229 nieuwbouw appartementen / woningen. Voor de bouw van 213 woningen zijn nog geen afspraken gemaakt.
- Gefaseerde renovatie van het oudere woningbezit voor de komende jaren voor in totaal bedrag van € 69,7 miljoen.
- Investering in CO² reductie en aardgasvrij maken van de woningen in totaal € 11,7 miljoen.
- Verkoop woningen, in totaal 80, uit het eigen woningbezit. De verkoop van woningen uit het bestaand bezit wordt alleen ingezet als er ook nieuwe woningen worden opgeleverd.

10.8. Externe financiering/ Renterisico's

We streven naar spreiding van de rentelasten en het reduceren van renterisico's en rentelasten. De leningenportefeuille heeft een gemiddelde rentevoet van 2,01 procent in 2024 (2023 1,78 procent). De gemiddelde rentevoet van onze leningenportefeuille zal gaan stijgen doordat de rente ten opzichte van onze gemiddelde rentevoet is gestegen. Daarbij is voor de investeringen in het bestaande bezit en de nieuwbouw forse externe financiering nodig.

Er is door het WSW in mei 2024 een borgingsplafond afgegeven voor 2024 van € 60,1 miljoen, ultimo 2024 had De Woningraat € 57,5 miljoen aan externe financieringen. Het borgingsplafond stijgt de komende jaren naar € 77,1 miljoen in 2026. Dit is overeenkomstig de geconsolideerde dPi van december 2023. De voortgang van de externe financiering is afhankelijk van de voortgang en ontwikkeling van de nieuwbouw projecten.

Indien het niet lukt om nieuwe projecten te gaan ontwikkelen zullen wij versneld investeren in verduurzaming van ons huidige bezit.

In de eind 2024 ingediende dPi loopt de benodigde externe financiering op tot € 75,8 miljoen in het derde prognosejaar 2027 door gewijzigd aantal nieuwbouw woningen. Dit zal worden meegenomen in het nieuwe borgingsplafond van 2025. De Woningraat verwacht geen financieringsproblemen in 2025.

De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten.

10.9. Collegiale financiering

In het verslagjaar is één collegiale financiering aangetrokken ter overbrugging van het ontvangen van een externe financiering. In totaal is € 0,3 miljoen ontvangen voor een termijn van 7 dagen.

10.10. Onrendabele investeringen

In het boekjaar 2024 hebben 3 ifec moment plaatsgevonden. Eén voor het nieuwbouwproject 16 appartementen de Akker in totaal € 1,6 miljoen. Ook zijn er 2 renovatieprojecten aanbesteed waarvan de uitvoering in 2026 zal plaatsvinden. Voor deze 2 projecten, in totaal 80 woningen is het onrendabele deel in totaal € 8,2 miljoen.

Door de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat wordt voor renovatie ook een onrendabele top geboekt. De renovatie leidt, door de modelmatig bepaalde waardering van de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de “basisvariant” van het Handboek modelmatige waardering marktwaarde, tot een beperkte verslaggeving technische waarde toename van de betreffende woningen.

10.11. Marktwaarde

De waarderingsgrondslag is ongewijzigd. In de Woningwet is bepaald dat de waardering Marktwaarde in verhuurde staat is. De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt, volgens de Woningwet, bij aan een beter inzicht in het resultaat van de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie.

De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De waardeverandering van de marktwaarde in 2024 is € -18,1 miljoen (2023 9,6 miljoen). De waardeverandering is als volgt te verklaren:
(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2024	2023
Marktwaarde per 01 januari	343.230	361.345
Mutatie:		
Nieuwbouw	12.840	0
Verkopen	-826	-3.693
Aankopen	225	273
Afschrijvingen	-3.705	-3.623
Mutatie marktwaarde	52.092	-11.072
Totaal mutatie	60.626	-18.115
Marktwaarde per 31 december	403.856	343.230

10.12. Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.)

De Woningraat heeft 37 (2023: 39) V.O.V. woningen met een waarde € 15,25 miljoen (2023: 13,6 miljoen) ultimo 2024. De waarde van de terugkoopplicht is ultimo 2024 € 11,55 miljoen (2023: € 10,8 miljoen). Om de V.O.V. portefeuille beheersbaar te houden, en toekomstige risico's te vermijden, worden vanaf 2014 geen woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. Hierdoor wordt de terugkoopplicht afgebouwd bij iedere verkoop.

In 2024 zijn 2 woning teruggekocht (2023: 1 woningen). Ultimo 2024 zijn er geen onverkochte V.O.V. woningen.



In onze meerjarenprognose houden we rekening met het terugkopen van circa 4 V.O.V. woningen per jaar.

De waardeontwikkeling wordt in de begroting, voorzichtigheidshalve, op 0% gesteld. In het jaar 2024 is de niet gerealiseerde waardeontwikkeling 17,5% € 2,0 miljoen (2023: 1,6%) geweest.

10.13. Beoordeling rechtmatigheid 2023 en toezichtbrief

De Autoriteit woningcorporaties (AW) beoordeelt jaarlijks integraal alle corporaties. De AW maakt hierbij gebruik van de dVi, dPi, jaarverslag, uitkomst visitatie, de stukken van de accountant en de bevindingen uit een governance-inspectie.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen en het risicoprofiel van De Woningraat.

In 2023 zijn er geen onrechtmatigheden door het AW geconstateerd en er is geen aanleiding voor het AW tot het doen van interventies.

10.14. Belastingpositie

Onze acute belastingdruk is berekend over het voorlopige fiscale resultaat van 2024, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In de jaarrekening over 2024 hebben wij een jaarresultaat voor belasting van € 38.912 duizend. Door de verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen is het voorlopige fiscale jaarresultaat € 136 duizend. De acute belastingdruk over 2024 is € 26 duizend.

De verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat zijn als volgt te verklaren.

(Bedragen x € 1.000)

Commercieel resultaat voor belastingen	38.912
--	--------

Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen:

Bij:

• Fiscaal hogere boekwinst verkopen	184
• Fiscaal lagere afschrijvingen	10
• Beperkt aftrekbare posten	6
• Generieke renteaftrekbeperring (ATAD)	55

Af:

• Afschrijving antispeculatiebeding	-10
• Fiscaal geen waardeveranderingen	-36.386
• Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.896
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-7
• Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-55
• Dotatie HIR	-636
• Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-6

Belastbare winst 2024	136
-----------------------	-----

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 ^e schijf van € 0 tot € 200.000	19%	136.000	26.000
2 ^e schijf van € 200.000 tot € 2.453.000	25,8%	n.v.t.	0
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2024			26.000

10.15. Impact analyse huurbevrozing 2025 - 2026

In april 2025 heeft het kabinet besloten de huren van de sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties in 2025 en 2026 te bevrozen. Met deze maatregel wil het kabinet de betaalbaarheid voor huurders verbeteren. Dit heeft echter direct gevolgen voor de kasstroom en daarmee de financieringsmogelijkheden van alle woningcorporaties. Doordat dit na 31-12-2024 is besloten en nog niet definitief is bekrachtigd door de minister is de jaarrekening opgesteld op basis van de inzichten per balansdatum.

Update: Op 3 juni 2025 is het kabinet gevallen. De Minister heeft besloten het wetsvoorstel huurbevrozing 2025-2026 in te trekken. Daarmee is de huurbevrozing per 1 juli 2025 van de baan en kunnen de Woningcorporaties de huurverhoging doorvoeren zoals afgesproken in de Nationale Prestatie Afspraken. De impact van een huurbevrozing heeft veel impact op alle Woningcorporaties. De Woningraat heeft dan ook gekozen om de impact hiervan wel op te nemen in het jaarverslag ondanks dat deze niet van toepassing zal zijn. Het is niet ondenkbaar dat in de komende jaren dit zich weer voor zal doen.

Impact op de marktwaarde en de beleidswaarde

De huurbevrozing heeft impact op de marktwaarde en de beleidswaarde. De impact op de marktwaarde is beperkt. Door de huurbevrozing zal de marktwaarde in 2034 circa € 10,5 miljoen lager (€ 544,8 miljoen i.p.v. € 555,3 miljoen) zijn dan met huurverhoging in 2025 en 2026.

Op de beleidswaarde is de impact hoger doordat de indexering van de aftoppingsgrenzen de komende jaren ook 0% zijn. De reden hiervan is dat dit gekoppeld is aan de gemiddelde inflatie. De beleidswaarde zal in 2034 circa € 21 miljoen lager (€ 239,7 miljoen i.p.v. € 260,7 miljoen) zijn dan met huurverhoging in 2025 en 2026.

Impact op het beoordelingskader

De grootste impact van de huurbevrozing op het beoordelingskader is op de ICR. Bij ongewijzigd beleid zal, in de eerste vijf jaar, De Woningraat in 2028 eenmalig niet voldoen aan de norm van 1,4. In de jaren 6 tot en met 10 voldoet de ICR van 2030 als enige aan de norm. Dit houdt in dat wij niet direct projecten hoeven te schrappen. Bij het opstellen van de begroting 2026 dienen passende maatregelen getroffen te worden zodat aan alle normen van het beoordelingskader wordt voldaan.

De LTV, de solvabiliteit en de dekkingsratio blijven de komende 10 jaren binnen de normen.

Impact op het investeringsvermogen

De huurbevrozing heeft de meeste impact op de ICR maar ook op de leningcapaciteit uitgedrukt in de LTV en de solvabiliteit. In de begroting zijn investeringen opgenomen om alle woningen uit het bestaande bezit in 2050 energie neutraal en gasloos te krijgen. Daarnaast wordt geïnvesteerd in nieuwbouw.

Wij verwachten hiervoor, in de begroting 2025, circa € 145 miljoen aan externe financiering nodig te hebben. Door de huurbevrozing wordt de extra externe financiering, bij dezelfde investeringen € 52 miljoen hoger.

In de begroting was de ICR vanaf 2040 onder de norm. Dit kan doormiddel van schuiven van uitgaven redelijk opgevangen worden. Alle andere kengetallen blijven binnen de normen.

Door de huurbevrozing kan nog maximaal € 108 miljoen worden geleend tot en met 2036. Daarna voldoen wij niet meer aan de normen van het beoordelingskader. Het effect op het investeringsvermogen van De Woningraat door de huurbevrozing is € 37 miljoen (€ 108 miljoen - € 145 miljoen) negatief.

10.16. Overige

In het boekjaar hebben we niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Artikel 391 lid 3, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek vraagt een toelichting op specifieke risico's uit hoofde van de financiële instrumenten in verband met prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's. De beheersing van deze risico's houden verband met de borging van de ondernemingscontinuïteit. De Woningraat hanteert een Treasurystatuut dat aangeeft dat wij terughoudend zijn met het gebruik maken van financiële instrumenten. De Woningraat maakt geen gebruik van rente-instrumenten (derivaten) op het gebied van renterisico's.

De prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's die De Woningraat loopt, worden als normale bedrijfsrisico's gezien en zijn niet disproportioneel aan de omvang van de bedrijfsvoering. Hierdoor wordt de inzet van financiële instrumenten niet nodig geacht. De bedoelde bedrijfsrisico's worden ondervangen, voor zover als mogelijk, met andere middelen dan financiële instrumenten. Deze middelen zijn bijvoorbeeld procedures, procuratie, een strakke incassoprocedure, liquiditeitsplanning e.d.

Financiële ondersteuning: In het verslagjaar is er geen financiële ondersteuning geweest aan buitenlandse instellingen.

Sponsoractiviteiten: In 2024 heeft er geen sponsoring plaats gevonden.

We zorgen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in onze werkzaamheden en onze financiële situatie.



10.17. Kengetallen

Boekjaar	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden					
ultimo boekjaar in exploitatie					
1. Woningen en woongebouwen					
in exploitatie:					
- Sociaal (DAEB)	1.900	1.834	1.837	1.822	1.829
- Commercieel (niet DAEB)	27	27	26	26	26
2. Bergingen					
3. Aantal kamers in de verzorgingshuizen					
4. Intramuraal gezinsvervangend tehuis	20	20	20	20	20
5. Bedrijfsonroerend goed sociaal	6	5	7	7	7
6. Bedrijfsonroerend goed commercieel	7	7	12	12	12
TOTAAL	1.960	1.893	1.902	1.887	1.894
Aantal woningen aangekocht	1	1	0	0	0
Aantal woningen verkocht	4	3	4	7	1
Aantal bedrijfsonroerendgoed verkocht	0	7	0	0	0
Aantal woningen nieuwbouw sociaal	69	0	21	0	40
Aantal sloop	0	0	2	0	0
Aantal splitsing	0	0	0	0	2
Solvabiliteit Marktwaarde	80,29%	81,72%	82,44%	81,45%	83,35%
Solvabiliteit Beleidswaarde	63,74%	62,34%	60,40%	64,69%	65,19%
ICR	2,32	5,66	5,68	4,59	3,70
Dekkingsratio marktwaarde	14,25%	14,22%	12,79%	13,3%	13,0%
Loan to value Beleidswaarde	27,43%	31,97%	31,2%	26,8%	28,7%
Discontinuïteitsratio (nieuw 2019)	13,64%	13,06%	10,8%	14,4%	15,2%
Liquiditeit	0,53	0,39	1,59	0,58	0,10
Gem. rentevoet leningen	2,01%	1,78%	1,69	1,76%	1,92%
Lasten verhuur en beheer per vhe	692	649	635	640	582
Lasten onderhoud per vhe	3.971	3.085	2.579	2.202	1.780
Directe operationele lasten per vhe (Heffingen, belastingen en verzekeringen)	656	593	1.036	1.139	1.479
Aantal fte	19,8	20,42	21,94	21,67	19,8
Personeelskosten per vhe	1.285	1.135	1.092	1.106	872



11. Verklaring Directeur - bestuurder

De directeur-bestuurder van De Woningraat verklaart dat zij in het verslagjaar 2024 de middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Oudewater, 20 juni 2025



Jaarrekening 2024



12. Jaarrekening

12.0. Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar
(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	2024	2023
VASTE ACTIVA		
14.1 Vastgoedbeleggingen		
14.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	392.250	333.063
14.1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.606	10.167
14.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	373	8.807
14.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.246	13.558
	419.475	365.595
14.2 Materiële vaste activa		
14.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.013	1.945
	2.013	1.945
14.3 Financiële vaste activa		
14.3.1 Latente belastingvorderingen		0
14.3.2 Andere deelnemingen	11	11
	11	11
Subtotaal	421.499	367.551
14.4 VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
14.4 Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
14.4 Overige voorraden	213	218
	213	218
14.4 Vorderingen	2.672	1.589
14.5 Liquide middelen	891	1.036
Subtotaal	3.776	2.843
Totaal	425.275	370.394



PASSIVA

	2024	2023
14.6 Eigen vermogen		
14.6.1 Overige reserves	32.418	42.666
14.6.2 Herwaarderingsreserve	309.044	260.023
	<u>341.462</u>	<u>302.689</u>
14.7 Voorzieningen		
14.7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	10.093	2.645
14.7.2 Latente belastingverplichtingen	756	508
	<u>10.849</u>	<u>3.153</u>
14.8 Langlopende schulden		
14.8.1 Schulden aan banken	54.336	46.537
14.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	11.545	10.769
	<u>65.881</u>	<u>57.306</u>
14.9 Kortlopende schulden		
14.9.1 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.217	2.934
14.9.2 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	212	186
14.9.3 Schulden aan banken	3.201	2.258
14.9.4 Overige schulden en overlopende passiva	2453	1.868
	<u>7.083</u>	<u>7.246</u>
Totaal	<u><u>425.275</u></u>	<u><u>370.394</u></u>

12.1. Winst- en verliesrekening per 31 december

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
15.1 Huuropbrengsten	14.473	14.381
15.2 Opbrengsten servicecontracten	863	789
15.3 Lasten servicecontracten	-945	-886
15.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.357	-1.229
15.7 Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.783	-5.840
15.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.286	-1.123
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.965	6.092
15.9 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.630	3.815
15.9 Toegerekende organisatiekosten	-71	-119
15.9 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.102	-3.693
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	457	3
15.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.512	-975
15.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.861	-16.302
15.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.037	97
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36.386	-17.180
15.13 Opbrengst overige activiteiten	512	475
15.14 Kosten overige activiteiten	-597	-526
Netto resultaat overige activiteiten	-85	-51
15.15 Overige organisatiekosten	-477	-489
15.16 Kosten omtrent leefbaarheid	-321	-244
15.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	12
15.17 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.067	-799
15.17 Saldo financiële baten en lasten	-1.048	-787
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	38.877	-12.656
15.18 Belastingen	-104	-621
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	38.773	-13.277
Resultaat bestemming:		
Gerealiseerde resultaat naar overige reserves	-14.365	-1.157
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	50.867	-12.334
Niet gerealiseerde waardeverandering V.O.V.	2.271	214
Netto resultaat na belasting	38.773	-13.277



12.2. Kasstroomoverzicht per 31 december

Directe methode (Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten		
a. Zelfstandige wooneenheden	13.774	13.646
b. Onzelfstandige wooneenheden	0	0
c. Intramuraal	162	160
d. Maatschappelijk onroerend goed	0	0
e. Bedrijfsonroerend goed	412	697
f. Parkeervoorzieningen	0	0
Vergoedingen	1.012	1.161
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	0	11
	15.360	15.675
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-2.356	-2.041
Onderhoudsuitgaven	-6.978	-4.781
Overige bedrijfsuitgaven	-3.130	-3.097
Betaalde interest	-799	-755
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-42	-65
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-57	-40
Vennootschapsbelasting	-945	-863
	-14.307	-11.642
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.053	4.033
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.238	3.822
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	364	0
Verkoopontvangsten grond	0	472
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	1.602	4.294
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-6.861	-8.938
Verbeteruitgaven	-3.557	-4.832
Aankoop	-250	-325

	2024	2023
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-300	0
Sloopuitgaven	0	-5
Investerings overig	-569	-191
	-11.537	-14.291
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-9.935	-9.997
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.935	-9.997
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	11.000	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	11.000	5.000
Aflossing geborgde leningen	-2.263	-2.394
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	-2.263	-2.394
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.737	2.606
Toename (afname) van geldmiddelen	-145	-3.358
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen begin van de periode	1.036	4.394
Geldmiddelen einde van de periode	891	1.036



12.3. Algemene toelichting

Algemeen

De Woningraat, kamer van koophandel nummer 3007 05 21, is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De Woningraat is ontstaan per 1 juli 2017 door een fusie van drie corporaties. Dit zijn Woningbouwvereniging Lopik, Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop. Zij heeft specifieke toelating in de regio Oudewater en Lopik en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Oudewater, de feitelijke vestigingsplaats is Kapellestraat 19 te Oudewater. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

De Woningraat heeft geen deelneming die een invloed van betekenis heeft in bedrijven.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van De Woningraat zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het (in artikel 2:362 lid 1 BW) vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk “*Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling*” of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Inrichting jaarrekening

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2024”).

13. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van 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. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Stelselwijziging

In het boekjaar hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

Vergelijking met voorgaand jaar

De overige gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Vergelijkende cijfers

Indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden is de rubricering van de vergelijkende cijfers aangepast. In 2024 is dit niet van toepassing.

Algemene grondslag

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Toelichtingen op posten in de balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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.



13.1. BALANS

13.1.1. Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

13.1.2. Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 in 88% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor

sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 14 maart 2025, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.



Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De Woningraat hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Inschakeling taxateur

In 2024 zijn alle bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Schematische Vrijheid

Niet van toepassing

Markthuren

De markthuurl voor bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed wordt verkregen door de comparatieve methode waarbij in de databases van Cushman & Wakefield vergelijkbaar onroerend goed vergeleken wordt gemaakt met het getaxeerde complex. Ten behoeve van vaststelling van de markthuurl van zorg-onroerend goed, de intramurale zorgcomplexen wordt in specifieke gevallen aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakket-indicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn conform opgave opdrachtgever.

Huurstijging

Voor de huurstijging is aansluiting gezocht bij het handboek.

Onderhoud

Voor onderhoud is de Vastgoed Taxatie Wijzer-norm gehanteerd.

Erfpacht

Niet van toepassing

Leegstand

Uitgegaan van de informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

Leegwaarden

Niet van toepassing op de waarderings van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Leegwaardestijging

Niet van toepassing op de waarderings van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet of IRR is de rente waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze rentevoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis dient een risicoloze investering, zoals een staatsobligatie.

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt als risicoloze investering de IRS 10 jaars (Interest Rate Swap voor het interbancair ruilen van variabele rente met voor tien jaar vaste rentepercentages) genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebepaling. De rentevoet kan worden verkregen uit het handboek marktwaarde. Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- a) Een risico-opslag ter compensatie van het onroerend goed risico alsmede het vastgoedsegment waartoe het object behoort;
- b) Een risico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in is gelegen.

De hierboven weergegeven opbouw is in de basis gehanteerd als disconteringsvoet. Vervolgens is per complex een inschatting gemaakt van de specifieke objectrisico's. De gehanteerde disconteringsvoeten verschillen onderling, dit hangt onder meer samen met de duur van het contract, het type vastgoed, de hoogte van de markthuurlen opzichte van de actuele huur en de alternatieve aanwendbaarheid gedurende de kasstroom

Exit Yield

Voor alle waarderingen van de complexen is in de portefeuille is een inschatting gemaakt van de Exit Yield. Hierbij is de huursituatie in jaar 15 (hoogte van de huur, ingeschat resterende contractperiode) leidend. Daarnaast is het object 15 jaar ouder, hier dient tevens in de exit yield rekening mee gehouden te worden.

Overdrachtskosten

Voor de overdrachtskosten is aansluiting gezocht bij het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de post Niet-Gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief cumulatieve afschrijvingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingcomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde".

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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



Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van De Woningraat. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
 - Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door De Woningraat zijn opgenomen in de toelichting op de balans..

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2024	2023
Disconteringsvoet (door exploiteren)	4,20%	6,39%
Streefhuur per maand	€ 743 per woning	€ 698 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.377 per woning	€ 3.055 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.201 per woning	€ 1.111 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde 2024	Effect op beleidswaarde 2023
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 20.250.000 lager	€ 14.120.000 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 9.365.000 hoger	€ 7.065.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 15.575.000 lager	€ 12.754.000 lager

13.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

De vervaardigingsprijs wordt gevormd door alle externe kosten en besteding van tijd van de Directeur-bestuurder, Projectleider en Projectopzichter. In het uurloon van deze medewerkers zit een opslag voor algemene kosten zoals kantoor enz.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

13.1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde 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 V.O.V.". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde verschil tussen de actuele waarde en de terugkoopplicht.

13.1.5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

13.1.6. Financiële vaste activa

Bij de eerste verwerking van financiële activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten, met uitzondering van de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de W&V-rekening verwerkte financiële activa.

Deelnemingen: Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de onderneming een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.



13.1.7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belasting opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn en tot realisatie waarschijnlijk is. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

13.1.8. Voorraden

13.1.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

De teruggekochte woningen uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de marktwaarde met 10% korting

13.1.8.2. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen (laatst bekende) inkooprijzen of lagere marktwaarde.

De nog niet verkochte koopwoningen worden opgenomen onder voorraden tegen de tot dan toe gemaakte kosten.

13.1.9. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de vorderingen bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

13.1.10. Liquide middelen

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

13.1.11. Voorzieningen

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

13.1.12. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

13.1.13. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

De leningen worden afgelost op basis van fixed met een eindaflossing, annuïteiten of het lineaire systeem.

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

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

13.1.14. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de kortlopende schulden bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.



13.2. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar, onder aftrek van de over de opbrengsten geheven belastingen. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

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

13.2.1. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

13.2.2. Opbrengsten / lasten servicecontracten

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

13.2.3. Overheidsbijdragen

De overheidsheffingen worden verwerkt in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

13.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

13.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor reparatie- en mutatieonderhoud alsmede de kosten voor planmatig onderhoud worden als onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

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

13.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de overheidsheffingen en heffingen specifiek voor woningcorporaties. Dit zijn naast de gemeentelijke heffingen de bijdrage voor Aedes, Autoriteit wonen en saneringsheffing.

13.2.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

13.2.8. Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten

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

13.2.9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

13.2.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten beheer voor derden.

13.2.12. Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen. De gehanteerde percentage zijn 40% van de kosten van de directeur - bestuurder en management assistent en 25% van de manager bedrijfsvoering. Tevens worden kosten op het gebied van treasury, jaarverslaggeving en control en governance en bestuur onder overige organisatiekosten opgenomen.

13.2.13. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeesters uitgaven die niet via de servicekosten worden doorberekend), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans beleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.



13.2.14. Rentebaten en rentelasten

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

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

13.2.15. Belastingen

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

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

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Derivaten

De Woningraat heeft geen derivaten.

Valutarisico

De Woningraat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

De Woningraat heeft geen rentedragende vorderingen en effecten onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten. De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woningraat risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt De Woningraat een bewuste keuze over het aantrekken van een lening.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

Kredietrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien De Woningraat zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

13.3. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

13.3.1. Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, marktwaarde

De Woningraat heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de marktwaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar. De kasstromen waarop de Marktwaarde zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter en zijn voor een belangrijk deel bepaald in het handboek marktwaarde. Voor de woningen hanteert De Woningraat de basisvariant waarvoor er geen schattingen gemaakt zijn. Voor de overige eenheden past De Woningraat de

full-variant toe waarbij de gehanteerde schattingen bij de vrijheidsgraden zijn getoetst door een ter zake kundige taxateur. Zie ook de toelichting bij de grondslagen voor Materiele vaste activa.

13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

13.3.3. Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft De Woningraat een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2022 door de fiscus zal worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- De afwaardering vaste activa;
- De verwerking van de VOV.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2024 en voorgaande jaar nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

De vennootschapsbelasting tot en met 2022 is definitief vastgesteld.



13.4. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

13.5. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden of op basis van de verhouding huurinkomsten DAEB ten opzichte van huurinkomsten Niet-DAEB.;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

14. Toelichting op de balans van 2024

14.1. Vastgoedbeleggingen

14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie

ACTIVA (Bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
1 januari				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	333.063	348.985	10.167	12.360
Mutaties				
Investerings, initiële verkrijgingen	250	325	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	13.000	0	0	0
Investering na eerste waardering	3.482	5.906	21	0
Herclassificaties van en naar DAEB en niet-DAEB	31	-200	-31	200
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-826	-1.118	0	-2.576
Aanpassingen in de marktwaarde	46.412	-16.484	1.449	183
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0
Overige mutaties	-3.162	-4.351	0	0
31 december				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	392.250	333.063	11.606	10.167
Beleidswaarde	202.825	145.707	6.901	6.912
Boekwaarde historische kostprijs	98.948	85.223	4.055	4.147

De som van de herwaardering van de vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 300,9 miljoen (2023: 253,9 miljoen).

Herclassificatie: In 2024 hebben twee herclassificatie plaatsgevonden (2023: 1). 1 woning van DAEB naar niet-DAEB en 1 woning van Niet-DAEB naar DAEB.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Verzekeringen

De woningen zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De woningen zijn niet verzekerd tegen een herbouwwaarde maar tegen de daadwerkelijke schade, onderverzekering is uitgesloten op de polis. De premie is € 30,41 (2023 € 29,52) per woning.

De overige objecten zijn per 2024 voor € 13,6 miljoen (2023 € 19,3 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Op grond van de polisvoorwaarden kan er geen sprake zijn van onderverzekering Wijziging van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op basis van indexering.



Waarde Onroerende Zaken (WOZ) waarde.

De totale waarde van de onroerende zaken peildatum 1 januari 2023 bedraagt € 531 miljoen, € 527 miljoen voor de woningen en € 4 miljoen voor de overige objecten. De totale waarde per peildatum 1 januari 2022 was € 508 miljoen.

Toelichting op de aard van Niet-DAEB activiteiten.

De Woningraat bezit de volgende Niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2024	Aantal VHE 2023
Bedrijfsonroerend Goed in exploitatie	8	7
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	27	27
Totaal	35	34

14.1.2. Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 209,7 miljoen.

De Woningraat heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Bedragen (x € 1)

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 740	€ 990
2	Gemiddelde jaarlijks onderhoudslasten per woning	€ 3.366	€ 4.178
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.197	€ 1.432
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	108	0
5	Achterstallig onderhoud (Aantal vhe en omvang)	0	0

1. Streefhuur

Het streefhuur beleid van De Woningraat is als volgt:

Van iedere woning wordt een percentage vastgesteld van de maximaal redelijke huurprijs waarvoor de woning wordt verhuurd. Tevens wordt van iedere woning een aanbiederstrategie bepaald. Bij mutatie wordt de woning verhuurd voor de laagste waarde.

In onze ondernemingskoers hebben wij vastgelegd dat de gemiddelde streefhuur maximaal 73,5% is. Ultimo 2024 is de gemiddelde streefhuur 70,07% van de maximale huurprijs.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht De Woningraat conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767. De Woningraat hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

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

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6 - 8 jaar
Onderhoud aan installaties	18 maanden
Dak bedekking	24-36 jaar
Pannendaken	48 jaar
Voegwerk	36 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	20 jaar
Badkamers / toiletten	30 jaar

Contractonderhoud

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

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

1. Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
2. Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
3. Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 45 jaar. Voor de jaren waar geen meerjarenonderhoudsbegroting voor beschikbaar is heeft De Woningraat normen bepaald om de begroting te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting

4. EFG-Label

De Woningraat heeft 108 eenheden met een EFG label op basis van de afgemelde energielabels. Op basis van pré-labels hebben wij nog 5 rode labels.

5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is voor geen achterstallig onderhoud ingerekend. Er zijn geen woningen met een conditiescore van 5 of hoger.



14.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling is als volgt

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2024	2023
Boekwaarde	8.807	241
Mutaties:		
Investerings	6.320	10.713
Naar vastgoed in exploitatie	-13.000	0
Naar onroerende zaken voor eigen gebruik	-	0
Waardeveranderingen		
Afwaarderingen	-1.738	-2.147
Aanpassingen marktwaarde		0
Overige mutaties	-16	
	-8.434	8.566
Stand per: 31 december		
Boekwaarde	373	8.807

De volgende projecten zijn in ontwikkeling per 31-12-2024 en 31-12-2023:

	2024	2023
• Ontwikkeling 16 appartementen De Akker	€ 0	€ 83
• Ontwikkeling Oranjepark II	€ 373	€ 277
• Ontwikkeling 69 appartementen Schuylenburcht	€ 0	€ 8.447

14.1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

Bedragen (x € 1.000)

	2024	2023
Stand per: 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	7.395	7.591
Waardeontwikkeling	6.163	6.091
Boekwaarde	13.558	13.682

Nieuwe woningen:

Investerings nieuwbouw	0	0
Verkocht bestaand bezit	0	0

Desinvesteringen

Verkochte woningen	-583	-338
--------------------	------	------

Waardeontwikkeling

Opwaarderingen	2.271	214
Afwaarderingen		
	1.688	-124

Stand per: 31 december

Verkrijgingprijzen	7.054	7.395
Waardeontwikkeling	8.192	6.163
Boekwaarde	15.246	13.558

Verkopen onder voorwaarden

De waardeontwikkeling van de verkopen onder voorwaarden is 17,5% (2023: 1,6%). De waardeontwikkeling wordt vastgesteld aan de hand van taxaties, verkopen in het jaar en de gemiddelde stijging conform de cbs van soortgelijke woningen als de reeds verkochte woningen. Aan de hand van de verkochte en getaxeerde woningen is gebleken dat de indexeringen in voorgaande jaren te laag zijn ingeschat waardoor een inhaal indexering van circa 6% is toegepast.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 37 (2023: 39 eenheden) verhuureenheden opgenomen. Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. De Woningraat is geen juridisch eigenaar van deze woningen.

Voor 33 woningen zijn de contracten gebaseerd op een door De Woningraat ontwikkelde MGE constructie. De verleende kortingen zijn 15%, 20% en 25%.

Voor 4 woningen zijn de contracten gebaseerd op een koopgarant constructie. De verleende kortingen zijn 0% en 20%.

Vanaf 2014 worden geen MGE woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. De teruggekochte woningen worden zonder terugkoopplicht verkocht of verhuurd. Eén teruggekochte woning in 2024 is niet doorverkocht maar wordt verhuurd.



14.2. Materiële vaste activa

14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de Onroerende zaken voor eigen gebruik en overige zaken is als volgt.

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2024	2023
Aanschafwaarde	3.453	3.346
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.508	-1.400
Boekwaarde	1.945	1.946

Mutaties		
Investeringen	311	232
Desinvesteringen:		
Aanschafwaarde	-159	-126
Afschrijvingen	159	124
Afwaarderingen:		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-243	-231
	68	1

Stand per: 31 december

Verkrijgingsprijzen	3.605	3.453
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.592	-1.508
Boekwaarde	2.013	1.945

De Woningraat onderscheidt in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings-termijnen	Boekwaarde 2024	Boekwaarde 2023
	Lineair jaren		
- Kantoorgebouw	40	1.595	1.504
- Werkplaats	50	35	35
- Inventarissen	5 - 15	82	51
- Vervoermiddelen buitendienst	10	17	36
- Vervoermiddelen overig	3 - 5	41	51
- Overige (Hardware, software, machines)	3 - 5	242	268

WOZ: De WOZ waarde van het kantoor is € 458.000(2023: € 464.000) De WOZ waarde van de werkplaats is € 131.000 (2023: € 130.000).

Verzekering

De specificatie van de verzekering van de onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorgebouw/ Werkplaats/ Kantoorinventaris	Uitgebreide opstal
Magazijninventaris inclusief voorraad onderhoudsmateriaal	Uitgebreide inboedel
- Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel

- Vervoermiddelen Volledig casco, Ongevallen inzittenden en rechtshulp.
- Reconstructie administratie/Fraude- en geldtransport Werkgevers aansprakelijkheid verzekering bestuurder/leden Raad van Commissarissen
- Premie Risque

14.3. Financiële vaste activa

14.3.1. Andere deelnemingen

In 2003 heeft De Woningraat een deelneming verworven in WoningNet N.V. van 1.150 gewone aandelen voor een bedrag van € 15.249. Hiervan is 75% volgestort (€ 11.442).

Deelnemingen in WoningNet

2024	2023
11	11
11	11

14.4. Vlottende activa

- Vastgoed bestemd voor de verkoop
- Grond in voorraad ten behoeve van projectontwikkeling
- Grond in voorraad ten behoeve van verkoop
- Overige voorraden

0	0
188	188
0	0
25	30
213	218

Er zijn geen woningen ultimo boekjaar in voorraad die bestemd zijn voor de verkoop.

Vorderingen en overlopende activa

- a. Huurdebiteuren
- b. Belastingen en premies sociale verzekeringen
- b. Overige vorderingen en overlopende activa
- Subtotaal
- Af: wegens mogelijke oninbaarheid: voorziening debiteuren
- Totaal

104	128
2.132	1.044
478	472
2.714	1.644
-42	-55
2.672	1.589

14.4.1. a. Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

- Zittende huurders:
- Vertrokken huurders
- Totaal

72	96
32	32
104	128

Achterstandspercentage t.o.v. de bruto jaarhuur per 31 december

0,71% 0,88%

14.4.2. b. vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

- Vennootschapsbelasting 2022
- Vennootschapsbelasting 2023
- Vennootschapsbelasting 2024
- Totaal te betalen belastingen

0	349
863	695
1.269	0
2.132	1.044

14.4.3. c. Overige vorderingen en overlopende activa

- Vooruitbetaalde kosten
- Nog te ontvangen servicekosten
- Overige vorderingen
- Totaal

368	320
0	0
110	152
478	472

14.5. Liquide middelen

- Bank
- Totaal
- Deze liquide middelen staan vrij ter beschikking.

891	1.036
891	1.036



14.6. Eigen vermogen

Overige reserves
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie
Herwaarderingsreserve V.O.V.
Saldo einde boekjaar

2024	2023
32.418	42.666
300.852	253.860
8.192	6.163
341.462	302.689

14.6.1. Overige reserves

Overige reserves 1 januari

42.666	38.079
Resultaat boekjaar	38.773
Mutatie herwaarderingsreserve	-50.867
Mutatie herwaarderingsreserve V.O.V.	-2.271
Subtotaal resultaat bestemming	28.302
Realisatie uit herwaarderingsreserve verkopen vastgoed	713
Realisatie uit herwaarderingsreserve renovatie vastgoed	3.162
Realisatie uit herwaarderingsreserve V.O.V.	242
Overige reserves 31 december	32.418

Resultaat boekjaar
Mutatie herwaarderingsreserve
Mutatie herwaarderingsreserve V.O.V.
Subtotaal resultaat bestemming

Realisatie uit herwaarderingsreserve verkopen vastgoed
Realisatie uit herwaarderingsreserve renovatie vastgoed
Realisatie uit herwaarderingsreserve V.O.V.
Overige reserves 31 december

14.6.2. Herwaarderingsreserve

14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1 januari

253.860	271.796
Realisatie verkoop	-713
Realisatie door renovatie	-3.162
Mutatie door herwaardering	50.867
Herwaarderingsreserve 31 december	300.852

Realisatie verkoop

Realisatie door renovatie

Mutatie door herwaardering

Herwaarderingsreserve 31 december

De herwaarderingsreserve sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten minus cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV

Voor de onroerende zaken die in het kader van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor een terugkoopplicht van kracht is, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Jaarlijks wordt de nog niet gerealiseerde winst van de waardeontwikkeling toegevoegd aan deze herwaarderingsreserve.

Herwaarderingsreserve 1 januari
Mutatie ten laste van overige reserves
Realisatie verkoop
Mutatie door herwaardering
Herwaarderingsreserve 31 december

6.163	6.091
0	0
-242	-142
2.271	214
8.192	6.163

14.6.3. Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 ad € 38.8773.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde negatieve resultaat over het boekjaar 2024 ad -€ 14.365.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het positieve niet-gerealiseerde resultaat ad € 53.138.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat bestaat uit:
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie € 50.867.000
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering V.O.V. € 2.271.000

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

14.7. Voorzieningen

14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Overzicht voorziening onrendabele investeringen

	Nieuwbouw	Renovatie				Totaal
	De Akker	Cpl 9	Cpl 018	Cpl 207	Cpl 566	
Stand 1 januari	0	739	0	1.906	0	2.645
Dotatie:						
Nieuw project	1.630	0	5.309	0	2.890	9.829
Waardeverandering		-58		966		908
Onttrekking:						
Uitgaven	-128	-681	-60	-2.358	-63	-3.290
Waardeverandering	0					0
Totaal mutatie 2024	1.502	-739	5.248	-1.392	2.828	7.448
Stand 31-12	1.502	0	5.248	515	2.828	10.093

De voorziening onrendabele investering bestaat uit één nieuwbouwproject en 3 Renovatieprojecten. In 2024 is het nieuwbouwproject gestart en zijn 2 renovatie projecten gestart 1 in Lopik en 1 in Oudewater.

14.7.2. Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijk verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichting:

Waarderingsverschil (dis)-agio (leningportefeuille)

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 2024 een passieve latente opgenomen van € 10.000 (2023: € 8.500).

(Bedragen x € 1.000)

Latentie (dis)-agio	Bedrag
2024	10
2023	8

Waarderingsverschil verkoop woningen onder V.O.V.

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de MGE-woningen. Het verschil vloeit voort uit het feit dat MGE-woningen op de fiscale balans niet meer zichtbaar zijn, met uitzondering van een eventueel verlies dat is ontstaan bij de verkoop van de betreffende woning door een verleende korting. Voor dit verschil is per 2024 een latente opgenomen ter grootte van € 746.000,- (2023: 500.000).

(Bedragen x € 1.000)

Latentie V.O.V.	Bedrag
2024	746
2023	500

Aldus ontstaat een last van € 247.500 (€ 1.500 (dis)-agio en € 246.000 V.O.V.)



14.8. Langlopende schulden

14.8.1. Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van De Woningraat is als volgt:

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	46.537	43.795
Bij: nieuwe leningen	11.000	5.000
Bij: agio op nieuwe leningen (Vestia)	0	0
Af: aflossingen (komend boekjaar)	-3.181	-2.238
Af: extra aflossing in boekjaar	0	0
Af: vrijval agio leningen	-20	-20
Waarde schulden aan banken 31 december	53.531	45.712
Waarde agio op nieuwe leningen (Vestia)	805	825
Boekwaarde per 31 december	54.336	46.537

Aflossingen 1 - 5 jaar	14.438	9.119
Aflossingen > 5 jaar	39.898	37.418

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 3,2 miljoen (2023 € 2,2 miljoen) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen is € 55,1 miljoen (2023 € 44,8 miljoen). Indien de marktwaarde van de leningen kredietinstellingen wordt berekend op basis Esr-Market-Rate zonder opslag is deze € 55,2 miljoen.

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 2,00% (2023:1,78%). In het boekjaar heeft er geen renteconversie plaatsgevonden en zijn vier leningen aangetrokken in totaal € 11 miljoen.

Nieuwe leningen

1. 18-01-2024 € 2,00 miljoen lineair 10 jaar zonder renteconversie met een rente van 2,975%.
2. 26-02-2024 € 5,00 miljoen lineair 8 jaar zonder renteconversie met een rente van 3,010%.
3. 01-07-2024 € 2,00 miljoen fixed 4 jaar met een rente van 3,050%.
4. 01-07-2024 € 2,00 miljoen lineair 8 jaar zonder renteconversie met een rente van 3,055%

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

1 januari

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht nieuwbouw
Verminderen / vermeerderingen
Subtotaal

2024	2023
7.395	7.591
3.374	3.369
10.769	10.960

Mutaties

Verkochte woningen
Teruggekochte woningen
Opwaarderingen
Afwaarderingen

0	0
-457	-307
1.233	116
0	0

31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht
Verminderen / vermeerderingen
Totaal

7.395	7.395
4.150	3.374
11.545	10.769

Er zijn 19 woningen uit het bestaande bezit verkocht met MGE korting en Koopgarant, 10 woningen met 25%, 6 woningen met 15% korting en 3 woningen met 20% korting via Koopgarant. Bij nieuwbouw zijn 17 woningen verkocht met 20% korting en 1 woning zonder korting. Alle woningen zijn met een terugkoopplicht verkocht. Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Bestaand bezit:

- Bij een korting van 25% is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 20% (Koopgarant) is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 15% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.

Nieuwbouw:

- Bij een korting van 20% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij geen korting is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.

14.9. Kortlopende schulden

14.9.1. Schulden aan leveranciers

Leveranciers

1.217	2.934
-------	-------

14.9.2. Belastingen en premies sociale lasten

Vennootschapsbelasting
Omzetbelasting
Loonbelasting / sociale verzekeringen
Pensioenpremies
Totaal te betalen belastingen

0	0
128	127
67	39
17	20
212	186

14.9.3. Schulden aan banken

Aflossingsverplichting leningen
Agio Vestia lening
Totaal

3.181	2.238
20	20
3.201	2.258



14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva

	2024	2023
Servicekosten, vervallen, kantoor en huurders	420	604
Nog te betalen projectkosten	1.068	616
Nog niet vervallen rente	646	356
Vooruit ontvangen huur	152	125
Nog te betalen kosten jaarverslag	41	69
Uitstaand saldo verlof	63	47
Nog te betalen onderhoudskosten	39	0
Overig	24	51
Totaal	2.453	1.868

14.10. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Obligolening WSW (voorheen Waarborgverplichting)

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en *de woningcorporatie* niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van 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 storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door *de woningcorporatie*.

Volmacht WSW

De Woningraat heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het bezit dat De Woningraat in onderpand heeft gegeven. Het onderpand bestaat uit alle huurwoongelegenheden van De Woningraat.

Krediet rekening courant

Er is geen kredietfaciliteit.

Aangegane verplichtingen projecten

De Akker

Per balansdatum is voor een bedrag van € 3.869.000 exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter realisatie voor het project de Akker. Hiervan is nog niets uitgegeven. Op de locatie de Akker worden 16 appartementen gerealiseerd. De overeenkomst betreft een bouwteamovereenkomst en kan nog wijzigen /ontbonden worden als het plan wijzigt of niet doorgaat. Momenteel loopt er een bezwaarprocedure.

Centrumplan

Per balansdatum is voor een bedrag van € 3.627.005 exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project centrumplan. Dit betreft een renovatie van 36 woningen in het centrum van Lopik. De overeenkomst betreft een bouwteamovereenkomst en kan nog ontbonden worden. Doordat het project later zal aanvangen dan oorspronkelijk wordt de verplichting verhoogd met de bouwindex, het bedrag is € 330.000 exclusief BTW. Hiervan is nog niets uitgegeven.

T. Kleverstraat

Per balansdatum is voor een bedrag van € 1.729.000 exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project T. Kleverstraat. Dit betreft een renovatie van 44 woningen. Hiervan is ultimo 2024 € 1.534.000 uitgegeven.

H. de Manstraat / Julianastraat / Kinschotstraat

Per balansdatum is voor een bedrag van € 2.044.000 exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project H. de Manstraat, Julianastraat en de G.R. van Kinschotstraat. Dit betreft een renovatie van 32 woningen in de wijk de Brede Dijk in Oudewater. Hiervan is ultimo 2024 nog niets uitgegeven. De aanvang van het project was begin 2025. Door werkzaamheden van de gemeente in de wijk wordt dit project uitgesteld naar 2026. Hierdoor is de definitieve aanbesteding nog niet afgerond.

Oranjepark II

Op 10 september 2021 heeft De Woningraat een intentieovereenkomst ten behoeve van de realisatie van het project Oranjepark II ondertekend. In dit project wil De Woningraat 50 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Er zijn geen andere substantiële verplichtingen aangegaan.

Terugkoopverplichting

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (V.O.V.) regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 2010 heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Het loopbaanontwikkelingsbudget ultimo 2024 bedraagt € 57.950 (2023: € 56.188).

Jubileum verplichting

Werknemers krijgen bij dienstjubilea een gratificatie. Het bruto maandsalaris van de werknemer op het tijdstip van het dienstjubileum bepaalt de hoogte van de gratificatie. De volgende gratificatie vallen onder de CAO woondiensten (laatst vastgestelde is 2024).:

- een 12,5 jarig dienstjubileum 0,25 maal het maandsalaris
- een 25 jarig dienstjubileum éénmaal het maandsalaris
- een 40-jarig dienstjubileum tweemaal het maandsalaris
- bij (gedeeltelijk) pensioen éénmaal het maandsalaris

De verplichting voor jubileumuitkering is ultimo 2024 € 50.880,- (2023: € 60.660).

14.11. Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum Huurbevrozing 2025 en 2026

Op 15 april 2025 heeft het kabinet besloten dat de huren in de gereguleerde huursector in zowel 2025 als 2026 worden bevroren. Dit betekent dat woningcorporaties in deze jaren geen reguliere jaarlijkse huurverhoging mogen doorvoeren. Deze maatregel is genomen ná balansdatum en kwalificeert als een gebeurtenis die geen nadere informatie geeft over de feitelijke situatie op balansdatum, zoals bedoeld in RJ 160.404.

De maatregel is naar verwachting van invloed op de toekomstige huurinkomsten en daarmee op de beleidswaarde van het vastgoed. Ook kan dit effect hebben op de investeringscapaciteit en de kasstromen.

De jaarrekening 2024 is opgesteld op basis van de inzichten per balansdatum. De gevolgen van deze maatregel worden in 2025 verwerkt. Gezien de potentiële impact op de financiële positie en beleidswaarde wordt deze gebeurtenis als materieel beschouwd en daarom toegelicht in deze jaarrekening.

Update: Op 3 juni 2025 is het kabinet gevallen. De Minister heeft besloten het wetsvoorstel huurbevrozing 2025-2026 in te trekken. Daarmee is de huurbevrozing per 1 juli 2025 van de baan en kunnen de Woningcorporaties de huurverhoging doorvoeren zoals afgesproken in de Nationale Prestatie Afspraken. De impact van een huurbevrozing heeft veel impact op alle Woningcorporaties. De Woningraat heeft dan ook gekozen om de impact hiervan wel op te nemen in het jaarverslag ondanks dat deze niet van toepassing zal zijn. Het is niet ondenkbaar dat in de komende jaren dit zich weer voor zal doen.



15. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

(Bedragen x € 1 000)

15.1. Huren

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	13.768	13.377
Intramuraal DAEB	162	160
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	335	306
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	206	239
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet- DAEB	206	458
	14.677	14.540
Af: Huurderving wegens leegstand DAEB	-155	-84
Af: Huurderving wegens leegstand Niet-DAEB	-1	-2
Af: Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-62	0
Dotatie / afwaardering voorziening dubieuze debiteuren	14	-73
Totaal	14.473	14.381

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,30% (1 juli 2023: -2,25% inclusief éénmalige huurverlaging).

15.2. Opbrengsten servicecontracten

a. Vergoedingen leveringen en diensten	772	915
Te verrekenen met huurders	-142	-342
	630	573
b. Zonnepanelen	245	216
Glasverzekering	26	26
Overig	1	3
Subtotaal	272	245
Af: Huurderving wegens leegstand	-39	-29
Per saldo	863	789

De ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten is gedaald als gevolg van de verkoop van het Medisch Centrum in Iopik.

15.3. Lasten servicecontracten

Servicekosten / stookkosten	-616	-567
Zonnepanelen	-277	-230
Glasverzekering	-20	-34
Betaalde leegstand en afboekingen	-32	-55
Overig	0	0
Totaal lasten servicecontracten	-945	-886

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

15.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Juridische kosten	-3	-3
Vervolgingskosten deurwaarder	-3	-2
Kosten verhuur	-11	-7
Kosten huurdersraat	-22	-22
Kosten communicatie	-27	-21
Kosten NCCW pakket voor huur en boekhouding	-72	-61
Kosten digitaal archief	-39	-42
Kosten huurdersportaal en Website	-43	-42
Overige	-9	-8
Toegerekende organisatiekosten	-1.128	-1.021
	-1.357	-1.229

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

15.5. Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

Salarissen	-1.380	-1.332
Ziekengeld	0	47
Sociale lasten	-220	-217
Pensioenlasten	-167	-178
Uitzendkrachten	-568	-341
	-183	-128
Overige personeelskosten		
	-2.518	-2.149

De grootste afwijkingen op de lonen en salarissen wordt veroorzaakt door € 95.000 meer uitgaven aan salarissen inclusief ontvangen ziekengeld. Aan uitzendkrachten is € 227.000 meer uitgegeven en aan opleidingen een bedrag van € 23.000

Bij De Woningraat waren in 2024 gemiddeld 22,9 (2023: 25,1) werknemers in dienst (exclusief uitzendkrachten). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 19,80 (2023: 20,42). Deze werknemers waren in 2024 en 2023 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2024 Fte	2023 Fte
Bestuur	1,00	1,00
Communicatie beleid en ondersteuning	1,58	1,66
Projecten en planontwikkeling	4,47	3,91
Team wonen inclusief KCC en servicepunten	8,80	9,71
Team financiën en administratie	3,95	4,14
	19,80	20,42

Naast de medewerkers in dienst van De Woningraat is gebruik gemaakt van Uitzendkrachten in 2024 was dit gelijk aan 3,59 FTE (2023: 2,14)

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.



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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiëkorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

15.6. Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over de materiële vaste activa ten dienste der exploitatie zijn in 2024 € -243.397. (2023: € -218.719)

15.7. Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie van de onderhoudskosten is als volgt:

	2024	2023
Jaarlijks onderhoud		
- reparatieonderhoud	-780	-849
- mutatieonderhoud	-1.174	-1716
- basiskwaliteit / verbeteringen	-59	-63
- overig onderhoud	-1	-81
- materiaalkosten	-5	-7
- planmatig onderhoud	-4.245	-2.356
- energie labels	-14	-21
- VVE beheer	12	-78
- Kruipluiken Brede Dijk	0	-17
- Conditie meting	-10	0
- Rookmelders	0	-5
- Wachtdienst (extern en intern)	-35	-31
- Kosten werkplaats	-9	-49
- Kosten bedrijfsauto's	-25	-12
- Kosten ERP onderhoud	-120	-97
- Energetische maatregelen	-105	0
- Externe uren energetische maatregelen	-220	0
- Lekkage Lentehof	-137	0
- overige directe onderhoudskosten	-5	-2
- doorberekend aan derden/activa	57	248
- Toegerekende organisatiekosten	-908	-704
Totaal jaarlijks onderhoud	-7.783	-5.840

15.8. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	-1.172	-1.012
Verzekeringen	-88	-88
Contributie Aedes	-18	-16
Overige	-8	-7
Totaal	-1.286	-1.123

15.9. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV is dat de waarde doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst huurwoningen	1.317	853
Verkoopopbrengst V.O.V.	347	0
Verkoopopbrengst Medisch centrum	0	3.050
Verkoopkosten	-34	-88
Toegerekende organisatiekosten	-71	-119
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille huurwoningen	-826	-738
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille V.O.V.	-276	0
Marktwaarde Medisch centrum	0	-2.955
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	457	3



De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 4 verkochte woningen (2023: 3 woning). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,71 miljoen (2023: 0,68 miljoen).

In 2024 is één V.O.V. woning verkocht (2023: 0 woningen). Tevens is 1 woning in 2024 (2023: 1 woning) aangekocht. Deze woning wordt opnieuw verhuurd.

15.10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Kapelsepad (Lopik)	58	-780
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Centrumplan (Lopik)	-5.309	-23
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie H. de Mastraat (Benschop)	-966	-1.975
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Kinschotstraat (Oudewater)	-2.890	0
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Baronieweg (Benschop)	0	235
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. De Akker (Lopik)	-1.630	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. Lopik Oost	-3	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Cabauw	-13	-15
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Lopikerkapel	-2	-1
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Centrumplan Lopik	-82	-35
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Zeldenrust (Benschop)	-7	-3
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Flexwoningen Lopik	-9	-4
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling locatie Schuylenburcht	-1.503	1.657
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Rosendaal (Oudewater)	-7	0
Waardeverandering V.O.V. terugkoop	-149	-31
Totaal	-12.512	-975

15.11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB herwaarderingsreserve	49.254	-12.671
Waardeverandering vastgoed in exploitatie niet-DAEB herwaarderingsreserve	1.613	337
Dotatie resultaat aan herwaarderingsreserve	50.867	-12.334
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afwaardering	704	-350
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afwaardering	-5	5
	699	-345
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afschrijvingen	-3.546	-3.464
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afschrijvingen	-159	-159
	-3.705	-3.623
Overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie		0
Totaal	47.861	-16.302

15.12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Waardeverandering vastgoed VOV	2.270	213
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-1.233	-116
Totaal	1.037	97

15.13. Opbrengsten overige activiteiten

	2024	2023
Opbrengsten van overige dienstverlening	36	41
Administratiekosten service en stookkosten	15	23
Doorberekening huismeester aan servicekosten	20	26
Huisvestingsvergunning	2	2
Administratiekosten doorbelast aan onderhoud	1	1
Doorberekende loon- en beheerskosten Directeur-bestuurder aan activa	41	31
Doorberekende loon- en beheerskosten sociale begeleiding projecten	20	17
Doorberekende loon- en beheerskosten afdeling projecten aan activa	377	334
Totaal	512	475

15.14. Kosten overige activiteiten

Uren overige dienstverlening	-23	-34
Uren besteed aan service en stookkosten	-15	-22
Uren besteed aan huismeester	-20	-26
Uren besteed aan huurcontracten	-3	-2
Uren Directeur-bestuurder aan projecten	-41	-31
Uren besteed aan sociale begeleiding projecten	-20	-17
Nagekomen afspraken verkoop MCL	-64	0
Kosten afdeling projecten	-411	-393
Totaal	-597	-526

15.15. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van Governance en bestuur	-20	-8
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-239	-251
Kosten uit hoofde van Assetmanagement	-19	-10
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-125	-131
Kosten uit hoofde van treasury, financieel reglement en investeringsstatuut	-16	-14
Projectsteun / saneringsheffing	0	0
Heffing Autoriteit Woningen	-11	-11
Obligo heffing WSW	-14	-63
Visitatie	-33	0
Overige	0	-1
Totaal	-477	-489

15.16. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving groenvoorziening	-100	-55
Leefbaarheidsbijdrage overlast	-2	-3
Leefbaarheidsbijdrage veiligheid	0	-3
Leefbaarheidsbijdrage overig	-4	-8
Leefbaarheidsbijdrage overlast toegerekende personeelskosten	-215	-175
Totaal	-321	-244

15.17. Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	12
Rente lasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-1.076	-805
- Agio Vestialening	20	20
- Bereidstellingsprovisie Obligo	-2	-3
- Borgstellingsvergoeding	-9	-11
Totaal	-1.048	-787



15.18. Belastingen

15.18.1. Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

15.18.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-baten over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2024	2023
Mutatie actieve en passieve latente disagio (leningen)	-1	-2
Mutatie actieve latente verkopen onder voorwaarden	-246	-24
VPB 2021	0	4
VPB 2022	0	20
VPB 2023	169	619
Betaalde VPB 2024	-1.294	0
Nog te ontvangen VPB 2024	1.268	0
Totaal	-104	-621

15.18.3. VPB positie

Op basis van de fiscale berekeningen bedraagt de belastbare winst in 2024 € 110.000 (2023: € 2.453.000). Voor de aangiftes tot en met 2022 is er een definitieve aanslag ontvangen in 2024.

De aangiftes met waardeverandering WOZ over de jaren 2022 en 2023 moeten nog plaatsvinden.

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2024 0,27% (2023: 5,51%). De toepasselijke belastingtarieven voor 2024 en 2023 zijn:

	2024	2023
€ 0 - € 200.000	19%	19%
> € 200.000	25,8%	25,8%

De acute belastinglast / baten is als volgt bepaald.

Het bedrijfsresultaat voor belastingen: 38.877

De verschillen tussen commerciële en fiscale waardering zijn als volgt:

Bij:	
• Fiscaal hogere boekwinst verkopen	184
• Fiscaal lager afschrijvingen	10
• Beperkt aftrekbare kosten	6
• Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)	55
Af:	
• Afschrijving antispeculatiebeding	-10
• Fiscaal geen waardeveranderingen	-36.386
• Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.896
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-7
• Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-55
• Dotatie HIR	-636
• Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-6

Belastbare winst 2024

136



(bedragen x € 1)

Schijf

1^e schijf van € 0 tot € 200.000

2^e schijf van € 395.000 tot € 3.692.000

Te betalen vennootschapsbelasting 2023

Tarief	Belastbaar	Bedrag
15%	136.000	26.000
25,8%	0	0
		26.000



16. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

16.1. Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb

Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2024				31-12-2023			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
ACTIVA (voor resultaatverdeling)								
VASTE ACTIVA								
I. Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	392.250	0	0	392.250	333.063	0	0	333.063
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	11.606	0	11.606	0	10.167	0	10.167
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	373	0	0	373	8.807	0	0	8.807
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.949	8.297	0	15.246	6.496	7.062	0	13.558
Totaal van vastgoedbeleggingen	399.572	19.903	0	419.475	348.366	17.229	0	365.595
II. Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.952	61	0	2.013	1.823	122	0	1.945
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.952	61	0	2.013	1.823	122	0	1.945
III. Financiële vaste activa								
Deelneming in groepsmaatschappijen	13.860	0	-13.860	0	11.639	0	-11.639	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
Latente belastingvorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere deelnemingen	11	0	0	11	11	0	0	11
Totaal van financiële vaste activa	13.871	0	-13.860	11	11.650	0	-11.639	11
Totaal van vaste activa	415.395	19.964	-13.860	421.499	361.839	17.351	-11.639	367.551
VLOTTENDE ACTIVA								
IV. Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorraden	27	186	0	213	30	188	0	218
Totaal voorraden	27	186	0	213	30	188	0	218
V. Vorderingen								
Huurdebiteuren	58	4	0	62	66	7	0	73
Belastingen en premies van sociale verzekering	2.052	80	0	2.132	988	56	0	1.044
Overige vorderingen	460	18	0	478	447	25	0	472
Vorderingen	2.570	102	0	2.672	1.501	88	0	1.589
VI. Liquide middelen								
Liquide middelen	641	250	0	891	1.011	25	0	1.036
Totaal van vlottende activa	3.238	538	0	3.776	2.542	301	0	2.843
Totaal van activa	418.633	20.502	-13.860	425.275	364.381	17.652	-11.639	370.394

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb

Balans scheiding daeb en niet-daeb		31-12-2024				31-12-2023			
PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	
EIGEN VERMOGEN									
Overige reserves	32.418	1.728	-1.728	32.418	42.666	2.273	-2.273	42.666	
Herwaarderingsreserves	309.044	12.132	-12.132	309.044	260.023	9.366	-9.366	260.023	
Totaal van eigen vermogen	341.462	13.860	-13.860	341.462	302.689	11.639	-11.639	302.689	
VOORZIENINGEN									
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	10.093	0	0	10.093	2.645	0	0	2.645	
Latente belastingverplichtingen	362	394	0	756	254	254	0	508	
Totaal van voorzieningen	10.455	394	0	10.849	2.899	254	0	3.153	
LANGLOPENDE SCHULDEN									
Schulden aan banken	54.336	0	0	54.336	46.537	0	0	46.537	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	5.442	6.103	0	11.545	5.284	5.485	0	10.769	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal van langlopende schulden	59.778	6.103	0	65.881	51.821	5.485	0	57.306	
KORTLOPENDE SCHULDEN									
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.171	46	0	1.217	2.777	157	0	2.934	
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	209	3	0	212	182	4	0	186	
Schulden aan banken	3.201	0	0	3.201	2.258	0	0	2.258	
Overige schulden en overlopende passiva	2.357	96	0	2.453	1.755	113	0	1.868	
Totaal van kortlopende schulden	6.938	145	0	7.083	6.972	274	0	7.246	
Totaal van passiva	418.633	20.502	-13.860	425.275	364.381	17.652	-11.639	370.394	



16.2. Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2024
(Bedragen x € 1.000)

Toelichting winst- en verliesrekening scheiding daeb en niet-daeb Functioneel model								
W&V scheiding daeb en niet-daeb	2024				2023			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
WINST- EN VERLIESREKENING								
Huuropbrengsten	13.931	542	0	14.473	13.611	770	0	14.381
Opbrengsten servicecontracten	869	-6	0	863	819	-30	0	789
Lasten servicecontracten	-940	-5	0	-945	-841	-45	0	-886
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.307	-50	0	-1.357	-1.163	-66	0	-1.229
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.707	-76	0	-7.783	-5.541	-299	0	-5.840
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.248	-38	0	-1.286	-1.086	-37	0	-1.123
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	3.598	367	0	3.965	5.799	293	0	6.092
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.848	594	-812	1.630	1.212	2.803	-200	3.815
Toegerekende organisatiekosten	-56	-15	0	-71	-37	-82	0	-119
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.319	-595	812	-1.102	-1.318	-2.575	200	-3.693
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	473	-16	0	457	-143	146	0	3
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.512	0	0	-12.512	-975	0	0	-975
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.412	1.449	0	47.861	-16.487	185	0	-16.302
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	419	618	0	1.037	41	56	0	97
vastgoedportefeuille	34.319	2.067	0	36.386	-17.421	241	0	-17.180
Opbrengst overige activiteiten	493	19	0	512	450	25	0	475
Kosten overige activiteiten	-575	-22	0	-597	-498	-28	0	-526
Netto resultaat overige activiteiten	-82	-3	0	-85	-48	-3	0	-51
Overige organisatiekosten	-459	-18	0	-477	-463	-26	0	-489
Kosten omtrent leefbaarheid	-313	-8	0	-321	-233	-11	0	-244
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18	1	0	19	19	1	-8	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.067	0	0	-1.067	-799	-8	8	-799
Saldo financiële baten en lasten	-1.049	1	0	-1.048	-780	-7	0	-787
Totaal van resultaat voor belastingen	36.487	2.390	0	38.877	-13.289	633	0	-12.656
Belastingen	-118	14	0	-104	-434	-187	0	-621
Resultaat uit deelnemingen	2.404	0	-2.404	0	446	0	-446	0
Totaal van resultaat na belastingen	38.773	2.404	-2.404	38.773	-13.277	446	-446	-13.277

16.3. Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2024 (bedragen x € 1.000)

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
Kasstroom scheiding daeb en niet-daeb	2024				2023			
KASSTROOMOVERZICHT	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	13.796	552	0	14.348	13.730	773	0	14.503
Vergoedingen	973	39	0	1.012	1.100	61	0	1.161
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangen interest	0	0	0	0	18	1	-8	11
Saldo ingaande kasstromen	14.769	591	0	15.360	14.848	835	-8	15.675
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-2.309	-47	0	-2.356	-2.000	-41	0	-2.041
Onderhoudsuitgaven	-6.949	-29	0	-6.978	-4.678	-103	0	-4.781
Overige bedrijfsuitgaven	-3.067	-63	0	-3.130	-3.035	-62	0	-3.097
Betaalde interest	-799	0	0	-799	-755	-8	8	-755
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-41	-1	0	-42	-64	-1	0	-65
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-57	0	0	-57	-40	0	0	-40
Vennootschapsbelasting	-926	-19	0	-945	-845	-18	0	-863
Saldo uitgaande kasstromen	-14.148	-159	0	-14.307	-11.417	-233	8	-11.642
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	621	432	0	1.053	3.431	602	0	4.033
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.455	249	-466	1.238	1.414	2.608	-200	3.822
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV)	367	344	-347	364	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	472	0	0	472
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.822	593	-813	1.602	1.886	2.608	-200	4.294
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-6.861	0	0	-6.861	-8.938	0	0	-8.938
Verbeteruitgaven	-3.536	-21	0	-3.557	-4.832	0	0	-4.832
Aankoop	-499	-217	466	-250	-325	-200	200	-325
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-300	-347	347	-300	0	0	0	0
Sloopuitgaven	0	0	0	0	-5	0	0	-5
Investerings overig	-561	-8	0	-569	-182	-9	0	-191
Verwerving van materiële vaste activa	-11.757	-593	813	-11.537	-14.282	-209	200	-14.291
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.935	0	0	-9.935	-12.396	2.399	0	-9.997
FVA								
Ontvangsten overig	207	0	-207	0	4.405	0	-448	0
Uitgaven overig	0	-207	207	0	0	-3.957	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	207	-207	0	0	4.405	-3.957	-448	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.728	-207	0	-9.935	-7.991	-1.558	-448	-9.997
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	11.000	0	0	11.000	5.000	0	0	5.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-2.263	0	0	-2.263	-2.394	0	0	-2.394
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	-448	448	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.737	0	0	8.737	2.606	-448	448	2.606
Toename/afname van geldmiddelen	-370	225	0	-145	-1.954	-1.404	0	-3.358
Wijziging kortgeld								
Geldmiddelen aan begin van de periode	1.011	25	0	1.036	2.965	1.429	0	4.394
Geldmiddelen aan eind van de periode	641	250	0	891	1.011	25	0	1.036
Toename/afname van geldmiddelen	-370	225	0	-145	-1.954	-1.404	0	-3.358



17. WNT- verantwoording 2024 De Woningraat

De WNT is van toepassing op De Woningraat. Het voor De Woningraat toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 137.000 dit betreft klasse C (1.501 - 2.500 vhe's).

17.1. Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen

17.1.1. Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kosten vergoedingen en ter beschikking stelling van een auto) beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical, jubileumuitkeringen, flexpensioen uitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 137.000,- (2023: € 131.000) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	M.I. Teitink	
	2024	2023
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.046	112.962
Beloningen betaalbaar op termijn	18.954	18.038
Totaal	137.000	131.000

17.1.2. Leden Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 56.327,- (2023: 55.955) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging	
		2024	2023
De Woningraat			
Voorzitter	R.B. de Haas	4.312	0
Voorzitter	D.W. Hommes	8.175	15.720
Lid RvC	J. Kenbeek	10.960	10.480
Lid RvC	M.P. Barnhoorn	10.960	8.795
Lid RvC	F. Voigt	10.960	10.480
Lid RvC	M.J.B. Wiendels	10.960	10.480
		56.327	55.955

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door De Woningraat aan bestuurders en leden van Raad van Commissarissen verstrekt.

17.1.3. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.046
Beloningen betaalbaar op termijn	18.954
<i>Subtotaal</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	137.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.962
Beloningen betaalbaar op termijn	18.038
<i>Subtotaal</i>	131.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
Bezoldiging	131.000



17.1.4. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	R.B. de Haas	D.W. Hommes	J. Kenbeek
Functiegegevens ²	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	27/09 t/m 31/12	01/01 t/m 30/06	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.312	8.175	10.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.390	10.219	13.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4.312	8.175	10.960
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
bedragen x € 1	R.B. de Haas	D.W. Hommes	J. Kenbeek
Functiegegevens ²	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	N.v.t.	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	N.v.t.	15.720	10.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	19.650	13.100

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	F. Voigt	M.J.B. Wiendels	M.P. Barnhoorn
Functiegegevens ²	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.960	10.960	10.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.700	13.700	13.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	10.960	10.960	10.960
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
bedragen x € 1	F. Voigt	M.J.B. Wiendels	M.P. Barnhoorn
Functiegegevens ²	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/03 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.480	10.480	8.795
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.100	13.100	10.981

17.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van 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.



18. Accountantskosten

18.1. Opgave accountantskosten

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

2024	Share impact.			Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	58.201			58.201

2023	Share impact.			Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	53.360			53.360
	53.360			53.360

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 of in 2025 zijn verricht.



19. Overige gegevens

19.1. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van De Woningraat zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.



20. Ondertekening van de jaarrekening

20.1. Bestuur

De jaarrekening van De Woningraat is opgesteld door het bestuur op 20 juni 2025.

M.I. Teitink
Directeur-bestuurder

20.2. Raad van Commissarissen

De Jaarrekening van De Woningraat is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 20 juni 2025.

R.B. de Haas
Voorzitter

M.J.B. Wiendels
Vice voorzitter

M.P. Barnhoorn
Lid

F. Voigt
Lid

J. Kenbeek
Lid



21. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant