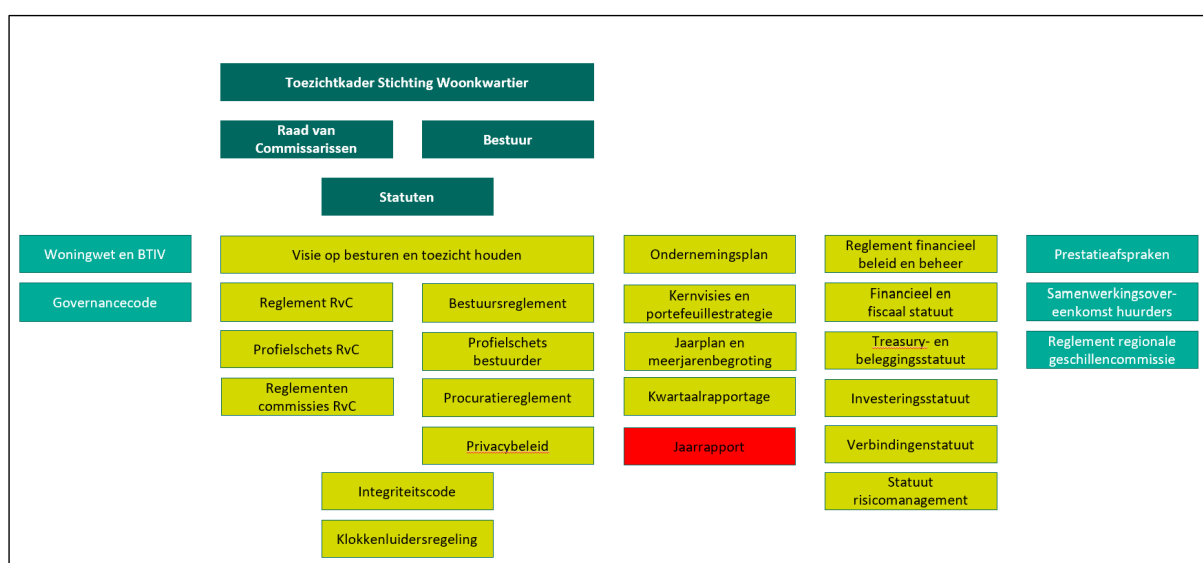


Jaarrapport 2024

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens



Versie: 0.3

Opgesteld door bestuur: 18-6-2025

Vastgesteld door RvC: 20-6-2025

Inhoudsopgave

Deel A: Bestuursverslag 2024	2
Voorwoord	3
1. Woonkwartier en ondernemingsplan	5
2. Onze zeven opgaven	7
2.1 Zorgen voor betaalbare woningen	7
2.2 Zorgen voor voldoende betaalbare woningen	10
2.3 Een goed werkend verdeelsysteem	17
2.4 Woningen beschikbaar waar bewoners lang kunnen blijven wonen	19
2.5 Goed onderhouden, duurzame en veilige woningen	21
2.6 Prettig woon- en leefklimaat	28
2.7 Mede vormgeven van een sociaal vangnet	31
3 Onze organisatie	32
3.1 Ontwikkelingen	32
3.2 Onze dienstverlening	36
3.3 Woonkwartier als werkgever	40
3.4 Onze financiën	42
3.5 Nevenstructuur en verbindingen	49
3.6 Risicomanagement	50
4 Verslag Raad van Commissarissen	56
Deel B - Jaarrekening 2024	69
Deel C – Overige gegevens	141
1. Statutaire resultaatbestemming	142
2. Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant	143

Deel A: Bestuursverslag 2024

Voorwoord

Het speelveld waarin we als Woonkwartier opereren is turbulent te noemen. De wooncrisis is nog steeds nijpend en er liggen grote opgaven op het gebied van verduurzaming. Er is sprake van vergrijzing en een tekort aan zorgpersoneel waardoor zorgorganisaties hun taakinvulling anders gaan inrichten. Ook de leefbaarheid staat onder druk, onder meer door de toename van kwetsbare mensen in de wijk. Dit uit zich in een toenemend aantal agressie-incidenten wat impact heeft op het gevoel van veiligheid bij bewoners en medewerkers. In deze wereld waarin het landschap van wonen, zorg en welzijn snel verandert, en er een groter beroep gedaan wordt op de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners, neemt het belang van aanpassingsvermogen en vernieuwing toe. Dit vraagt om andere samenwerkingen en woon(zorg)oplossingen, waarbij partijen verder kijken dan hun eigen verantwoordelijkheid. En waarbij vraagstukken vanuit verschillende perspectieven benaderd worden. De urgentie om krachten te bundelen en hierin samen op te trekken wordt dan ook steeds groter en zichtbaarder.

Woonkwartier zet bewust in op de kracht van kennisdeling en samenwerken. Zo kwam in 2024 ons **Koersplan 2025-2028** *Op weg naar samen meer*, tot stand met inbreng van netwerkpartners en medewerkers, organiseerden we samen met drie zorg- en welzijnspartners de **netwerkconferentie Langer zelfstandig thuis in West-Brabant**, gingen we samen met onze ketenpartners eerder en vaker **in gesprek met bewoners** en vroegen we onze Raad van Advies mee te denken over de thema's **digitalisering** en **participatie**. We werken ook actief mee aan initiatieven van anderen. Zo sloten we in 2024 vanuit verschillende rollen aan bij diverse overlegtafels op het gebied van energie- en warmtetransities en de Regiodeal West-Brabant en waren we betrokken bij de totstandkoming van de woonzorgvisies.

Er stonden dit jaar weer een flink aantal projecten op de agenda. Zoals **de uitwerking van de afspraken voortvloeiend uit de regionale Woondeal West-Brabant West** en de implementatie van ons **nieuwe ERP systeem Tobias 365** die een flinke impact had op onze organisatie. Maar ook de vaststelling van onze **duurzaamheidsstrategie** als uitwerking van ons Koersplan. Van waaruit we de komende jaren vanuit een brede, integrale aanpak aan de hand van drie thema's samen met anderen aan onze doelen gaan werken. Ook formuleerden we een eigen **visie op wonen, zorg en welzijn** die zich richt op het verhogen van de levenskwaliteit en het welbevinden van onze huurder. Vanuit het gegeven dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook een thema uit ons Koersplan. Ook hebben we de visie BOG, MOG, ZOG vastgesteld (bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed). We realiseren en beheren dit type vastgoed in de kernen waar wij woningen hebben. En we werken samen met zorg- en welzijnsorganisaties in de vorm van geschikte (zorg)woningen en woonvormen voor specifieke doelgroepen.

Klanttevredenheid staat voortdurend hoog op onze agenda. Daarom ben ik extra trots op de resultaten van de **Aedes Benchmark**, waarin wij voor het onderdeel Huurdersoordeel stegen naar een mooie A-score! Hieruit blijkt dat onze inzet hierop de afgelopen jaren zijn vruchten heeft afgeworpen.

Ten aanzien van de huurbevriezing heeft de coalitie recent in de voorjaarsnota 2025 een plan aangekondigd voor bevriezing van de sociale huren door woningcorporaties voor de kalenderjaren 2025 en 2026. Op 2 juni 2025 heeft de Raad van State een negatief advies gegeven voor dit concept Wetsvoorstel. Naar aanleiding van de val van het kabinet d.d. 3 juni 2025, heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het wetsvoorstel definitief ingetrokken.

Onze medewerkers maken het verschil, elke dag! Dankzij hun inzet, kennis en kunde zijn we als Woonkwartier in staat om, samen met anderen, de opgaven die er liggen op te pakken. Ik heb er het volste vertrouwen in dat Woonkwartier hier ook het komende jaar weer mooie stappen in gaat zetten. Op een manier die bij ons past: praktisch, persoonlijk en proactief.

Dit jaarverslag is het laatste jaarverslag op basis van de het Koersplan 2022-2025. Het jaarverslag 2025 zal een nieuwe opzet krijgen, gebaseerd op de strategische doelen uit Koersplan 2025-2028 en met inbedding van ESG (Environmental, Social en Governance), een concept waarmee de duurzaamheidsprestaties en maatschappelijke impact zichtbaar gemaakt zullen worden.

2024 was voor mij persoonlijk ook een bijzonder jaar. In de zomer nam ik het besluit om na 18 jaar te stoppen als directeur-bestuurder en in de loop van 2025 het stokje over te dragen. Ik ben enorm trots op de organisatie die we met elkaar hebben opgebouwd. Waar elke dag vanuit passie en bevlogenheid en met aandacht voor mensen hard wordt gewerkt aan het fijn wonen voor onze huurders. Ik heb er alle vertrouwen in dat mijn opvolger het mooie dat er is zal borgen. Om vanuit deze stevige basis Woonkwartier verder door te ontwikkelen.

Dank aan alle medewerkers, samenwerkingspartners en iedereen die in 2024 een bijdrage leverde aan ons werk en onze resultaten.

Ruud van den Boom
Directeur-bestuurder

1. Woonkwartier en ondernemingsplan

Woonkwartier is een middelgrote woningcorporatie in West-Brabant. Wij beheren 9.839 verhuureenheden in 18 (dorps)kernen in de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. Dit doen wij vanuit een grote lokale betrokkenheid. Daarnaast zijn wij ook eigenaar van De Pompier in Hoogerheide (gemeente Woensdrecht), een wooncomplex dat wij verhuren aan Stichting Dag- en Woonvoorzieningen (SDW) dat hiermee een thuis biedt aan mensen met een verstandelijke beperking of ontwikkelingsachterstand.

Ons werkgebied:



Dit jaarverslag over 2024 hanteert voor het laatste jaar het ondernemingsplan 2022-2025, met hierin onderstaande 7 opgaven als leidraad:



**betaalbare
woningen**



**voldoende
betaalbare
woningen**



**goedwerkend
verdeel-
systeem**



**levensloop
bestendige
woningen**



**onderhouden
duurzaam
en veilig**



**prettig
woon- en
leefklimaat**



**sociaal
vangnet &
ondersteuning**

Veel van de actuele maatschappelijke vraagstukken raken het werk van ons als woningcorporatie direct. Daarom hielden we onze koers vervroegd tegen het licht. En voerden we gesprekken met medewerkers, onze Raad van Commissarissen en een breed spectrum aan stakeholders over onze

(veranderde) opgave en hoe we hier, vaak samen met anderen, invulling aan willen geven. Dit resulteerde in 2024 in het Woonkwartier Koersplan 2025-2028 *Op weg naar samen meer*. Hierin beschrijven we, aan de hand van de thema's *blijvend betaalbare en geschikte woningen, duurzaam wonen en bouwen, vitale wijken en kernen* en *wonen met zorg; langer zelfstandig thuis* onze ambities voor de komende jaren. Vanaf 2025 vormt dit Koersplan onze leidraad.

Jaarlijks maken we met de gemeenten en huurdersvereniging Fijn Wonen prestatieafspraken. Bij de jaarafspraken die in 2024 werden voorbereid voor 2025 baseerden we ons mede op de afspraken vanuit de Regiodeal West-Brabant West, die weer voortkomen uit de Nationale Prestatieafspraken en Woondeal.

Onze missie

Woonkwartier is een
lokaal en maatschappelijk betrokken
plattelandscorporatie, actief in West-Brabant.

Wij zorgen ervoor dat
mensen met een bescheiden inkomen in een
kwalitatief goed, **duurzaam en betaalbaar** huis kunnen wonen.
Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning.

Wij zetten ons ook in, **samen met allerlei andere organisaties en bewoners**,
voor de **vitaliteit en diversiteit** van steden en dorpen en de
zelfredzaamheid van bewoners.

Onze kernwaarden:

wij zijn **praktisch**

Wij zijn resultaatgericht. Wij denken in mogelijkheden en praktische oplossingen. Wij zijn open en helder in waar we voor staan en houden ons aan onze afspraken.

wij zijn **persoonlijk**

Wij staan in verbinding met mensen, vanuit oprechte betrokkenheid bij onze klanten en de kernen waar zij wonen. Wij vinden contact van mens-tot-mens belangrijk. We luisteren goed naar wat mensen ons vertellen.

wij zijn **pro-actief**

We staan midden in de samenleving, en leveren actief een bijdrage aan goed wonen voor onze huurders en aan de leefbaarheid van de kernen waar zij wonen. Wij zijn voortdurend gericht op verbetering, door verandering en vernieuwing.

onze kernwaarden

2. Onze zeven opgaven

2.1 Zorgen voor betaalbare woningen



Onze sociale huurwoningen moeten betaalbaar en beschikbaar blijven voor mensen die voor een woning van ons afhankelijk zijn.

2.1.1 Indicatoren en activiteiten

	2023	Norm 2024	2024
% Passend toegewezen doelgroepen (inkomen <> aftoppingsgrens)	97,8%	≥ 95,0%	94,3%
% toewijzen in de vrije ruimte > €47.699 1-persoonshuishouden / €52.671 meerpersoonshuishouden	5,8%	max. 7,5%	8,0%
% toegewezen sociale huur binnen EU-norm	94,2%	≥ 92,5%	92,0%
% huurachterstand (woningen)	1,24%	< 1,40%	1,35%
Aantal ontruimingen (naar reden: huurachterstand / overige)	3/1	≤ 12	2/1

Passend toewijzen

Corporaties moeten minimaal 95% van de nieuwe huurders die qua inkomen zijn aangewezen op huurtoeslag een woning met een passende (lage) huurprijs toewijzen. Vanwege de huisvesting van statushouders uit doorstroomlocatie 't Sluiske in Oud Gastel en hun nareizigers in grotere en dus duurdere woningen is deze norm in 2024 net niet gehaald.

Corporaties mogen maximaal 7,5 % van de nieuwe verhuringen in het sociale huursegment toewijzen aan inkomens buiten de EU-norm. We kwamen in 2024 met 8% boven deze norm uit. Dit komt omdat de vrijgekomen goedkopere huurwoningen veelal werden toegewezen aan doelgroepen met voorrang, zoals statushouders en urgenten. In combinatie met de lage mutatiegraad zorgde dit ervoor dat het aanbod voor regulier woningzoekenden vooral de duurdere huurwoningen boven de 2^e aftoppingsgrens betrof, woningen die we ook openstellen voor huishoudens met een middeninkomen. Daarom besloten we deze woningen vanaf Q4-2024 niet meer open te stellen voor de middeninkomens. Hoewel het percentage hierdoor weliswaar daalde, was het niet voldoende om onder de wettelijke norm uit te komen.

Huurachterstand

Financieel gezien was het afgelopen jaar voor de meeste huishoudens een relatief stabiel jaar. Dit geldt ook voor onze huurders. Ook dit jaar besteedden we veel aandacht aan het inzichtelijk aanbieden van regelingen en toeslagen waar men eventueel gebruik van kon maken. En we maakten, net als andere jaren, maatwerkafspraken met huurders die problemen Uiteindelijk bleef de huurachterstand in 2024 vergelijkbaar met voorgaand jaar.

Ontruimingen

De weg naar de rechter is een allerlaatste stap die we ten alle tijden proberen te voorkomen. Maar in sommige gevallen is ontruiming helaas onontkoombaar. In 2024 waren er 3 ontruimingen op basis van huurachterstand. Dat dit aantal beperkt is gebleven komt onder andere doordat we in een vroegtijdig stadium persoonlijk contact opnamen met huurders en/of de samenwerking met onze partners opzochten om in afstemming met elkaar te zoeken naar oplossingen.

Jaarlijkse huuraanpassing

In 2024 verhoogden we, in afstemming met huurdersvereniging Fijn Wonen, de huren van onze sociale huurwoningen, vrije sector woningen, garages en parkeerplaatsen met 5,3%. Hiermee bleven we onder de maximale huurstijging die door de overheid was toegestaan (te weten 5,8% voor sociale huur en 5,5% voor woningen in de vrije sector). Een groot deel van de huurverhoging werd gecompenseerd doordat de huurtoeslag in 2024 met gemiddeld ruim € 30,- steeg. Ook steeg de inkomensgrens om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Hierdoor kwamen meer huishoudens in aanmerking voor huurtoeslag.

Huurders met een inkomensdaling komen binnen bepaalde voorwaarden in aanmerk voor maatwerk huurverlaging. In 2024 ging het om 15 huurders.

Streefhuurbeleid

Ons huidige streefhuurbeleid dateert uit 2017 en is toe aan actualisatie. Nadat we een inventarisatie uitvoerden naar de actuele context van het huurbeleid, onder andere in relatie tot Nationale en regionale prestatieafspraken en gewijzigde wetgeving, zijn in 2024 voorbereidingen gestart om het huurbeleid te actualiseren. Deze wordt begin 2025 afgerond.

Doorstroming

Mensen zijn minder snel geneigd te verhuizen, ook als ze eigenlijk toe zijn aan een volgende stap. Hierdoor komen er weinig woningen vrij en lopen de zoektijden voor woningzoekenden steeds verder op. Niet alleen voor woningzoekenden die 'een dak boven het hoofd zoeken' maar ook voor mensen die een woning zoeken die beter past bij hun situatie. In 2023 werkten we daarom vanuit het programma *Doorstroming* een pakket aan maatregelen uit om de doorstroming in ons werkgebied te stimuleren. In 2024 is gestart met het implementeren van deze maatregelen. Zo startten we 1 maart met de pilot 'woonduur'. Huurders van Woonkwartier die 5 jaar of langer een zelfstandige woning bij ons huren komen hierbij met voorrang in aanmerking voor vrijkomende woningen die wij van het label 'doorstroomwoning' hadden voorzien. In totaal zijn in 2024 28 woningen via deze doorstroomregeling met voorrang aan huurders van Woonkwartier verhuurd. In 2025 evalueren we welke resultaten en leerpunten deze pilot heeft opgeleverd.

Wet betaalbare huur

Op 1 juli 2024 ging de Wet betaalbare huur van kracht. Hiermee worden bepaalde aspecten van woningen anders gewaardeerd in het woningwaarderingssysteem (WWS), zoals de energieprestaties en de buitenruimte. Dit heeft impact op de maximale huurprijs van woningen. Voor huurprijzen van zittende huurders en van woningen die vrijkomen. De veranderingen die het gevolg zijn van deze wet worden in fasen doorgevoerd:

- Huurcontracten die vanaf 1 juli 2024 zijn afgesloten worden ingedeeld in drie segmenten: laag-, midden- en hoogsegment. Voor woningen in het middensegment (tot 186 WWS punten en een huurprijs tot € 1.157,96) geldt dat ze sindsdien ook gereguleerd zijn. Dat wil zeggen dat het WWS en de maximale huurprijs dwingend (wettelijk begrensd) zijn.

- Vanaf 1 januari 2025 zijn wij verplicht voor aanvang van de huur een overzicht te verstrekken van WWS-punten, de maximale huurprijs, het energielabel en (indien van toepassing) bewijsstukken voor prijsopslag bij monumenten of nieuwbouw. Ook wordt vanaf dan een aantal aanpassingen in het WWS doorgevoerd, met als doel de waardering van woningen te moderniseren en vereenvoudigen. De meeste impact hierbij heeft de gewijzigde weging van het energielabel, waardoor het prijsverschil tussen woningen met een goed en een slecht label vergroot worden en daarmee verduurzaming gestimuleerd.
- Vanaf 1 juli 2025 moeten alle woningen die ten onrechte geliberaliseerd zijn (een te hoge huurprijs hebben gezien de nieuwe maximale huurprijs) in lijn met het nieuwe WWS-stelsel zijn aangepast.

In 2024 werden onze data en processen aangepast op deze nieuwe wetgeving.

Meedenkbijeenkomst betaalbaarheid wonen

Begin 2024 organiseerden we een goedbezochte meedenkbijeenkomst voor bewoners over de betaalbaarheid van het wonen. Naast het wettelijk kader en ons eigen huurprijsbeleid, bespraken we met elkaar over wat huurders belangrijke uitgangspunten vinden in het huurprijsbeleid. Deze input nemen we mee bij de herijking van en de keuzes in ons nieuwe streefhuurbeleid.

2.2 Zorgen voor voldoende betaalbare woningen



We willen zoveel mogelijk mensen die vanwege hun inkomen of een andere reden in aanmerking komen voor een sociale huurwoning een huis kunnen bieden.

2.2.1 Indicatoren en activiteiten

	2023	Norm 2024	2024
Mutatiegraad	6,1%	6,0%	4,9%
Aanbiedingsfrequentie	7,2	≤ 6,0	4,4
Gemiddelde zoektijd (in jaren)	2,9	≤ 2,0	2,8
Realisatie wensportefeuille DAEB	8.331	Zie toelichting	8.329
Aantal verkochte VHE's	18	12	11

Mutatiegraad

De mutatiegraad ligt onder de norm. De woningmarkt zit op slot en het wordt steeds lastiger om in aanmerking te komen voor een (sociale) huur- of koopwoning. Daarbij is in 2024 nauwelijks nieuwbouw toegevoegd aan onze woningvoorraad. Wel zijn andere maatregelen ingezet om verhuisbewegingen te creëren. Zo is Woonkwartier in 2024 gestart met de eerdergenoemde pilot “woonduur” waarbij huurders die 5 jaar of langer bij ons huren met voorrang in aanmerking komen op vrijkomende woningen die wij voorzien van het label “doorstroomwoning”. In 2024 zijn op deze manier 28 woningen verhuurd en beschikbaar gekomen. In 2025 geven we nog meer ruchtbaarheid aan deze mogelijkheid om meer huurders te stimuleren. Ook kijken we naar andere alternatieven zoals woning delen en friendscontracten.

Aanbiedingsfrequentie

Na wijzigingen in ons werkproces en dat van het samenwerkingsverband Klik voor Wonen nam het aantal weigeringen af waardoor ook de aanbiedingsfrequentie (het aantal keer dat een woning wordt aangeboden voordat deze wordt geaccepteerd) flink afnam ten opzichte van 2023.

Gemiddelde zoektijd

De zoektijd in 2024 bleef redelijk stabiel, ook ten opzichte van 2023 redelijk stabiel. Het cijfer ligt boven onze eigen norm en laat zien dat de druk op de woningmarkt onverminderd oog is. De meest effectieve oplossing om de druk te verminderen is het bouwen van nieuwe woningen. Dit kost echter tijd.

Realisatie wensportefeuille DAEB

Onze portefeuillestrategie, met hierin de opgenomen scenario's (sloop)nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop en aanpak van bestaand bezit, richt zich op het realiseren van onze wensportefeuille op termijn met onder andere het gewenste aantal zelfstandige woningen DAEB.

In 2024 is het aantal zelfstandige DAEB-woningen ongeveer gelijk gebleven. De wensportefeuille is geactualiseerd en daarin zien we een bovengrens, die is bepaald door de doelstelling 30% uit de Woondeal. De ondergrens is de autonome ontwikkeling. Vanuit ambitie en realisme sturen we op het gemiddelde van deze bandbreedte. Lees hierover meer onder portefeuille- en assetmanagement.

Programma versnelling toevoeging woningen (nieuw en bestaand bezit)

De woningnood wordt steeds groter en de doorstroming stokt, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit vraagt niet alleen om het versnellen van nieuwbouw maar ook (of juist) om het anders benaderen van onze huidige voorraad. Door de mogelijkheden van onze voorraad beter te benutten met creatieve oplossingen, zoals splitsen of optoppen van woningen en het aanbieden van andere contractvormen, het delen van woningen of hospitaerverhuur. En door flexwoningen toe te voegen. Daarom start in 2025 een nieuw programma waarbinnen we hiermee gericht aan de slag gaan.

Verkoop en aankoop

Verkoop

Verkoop is één van de instrumenten die we inzetten om te komen tot de gewenste vastgoedportefeuille. Ook is het een middel om onze doelgroepen te bedienen.

Vanuit de portefeuillestrategie en het assetmanagement zijn DAEB-woningen aangewezen voor verkoop. Er zijn ook niet-DAEB woningen voor verkoop beschikbaar. De aangewezen woningen worden bij mutatie met voorrang aan huurders uit de gemeente verkocht. Ook kunnen zittende huurders hun woning kopen, mits deze een verkooplabel heeft. Uitgaande van een reguliere mutatiegraad resulteerde dit in een ambitie voor 2024 om 12 woningen te verkopen (verkoop bestaand bezit uit exploitatie). In 2024 hebben we 11 woningen verkocht.

In 2024 stelden we ons nieuwe verkoopbeleid vast. Hierbij zetten we in op 'verkoop onder voorwaarden' met het product 'Koopgarant'. Met als doel huishoudens met een beperkt inkomen een kans op een koopwoning te bieden in hun eigen (dorps)kern en doorstroming te bevorderen. Bij verkoop van betaalbaar aanbod bieden we een korting en hanteren we criteria zoals inkomenseisen en voorrang voor huurders die een woning achterlaten in de gemeente waar de woning te koop staat. Woonkwartier biedt al haar koopwoningen aan op www.corpowonen.nl. Dit platform werkt met een transparant inschrijf- en selectiesysteem. Woningzoekenden kunnen zich hier gratis voor inschrijven.

Aankoop

In 2024 kochten wij een bedrijfsunit in de plint van een complex aan de Westvoorstraat in Dinteloord. Hiermee zijn wij weer volledig eigenaar van dit complex, dat bestaat uit 12 appartementen en 2 bedrijfsunits in de plint.

Sterke stijging verkoopprijzen

De sterke stijging van verkoopprijzen, die in 2024 opnieuw hoog was, levert aandachtspunten op. Dat - naast het positieve effect op marktwaarde en in potentie hogere verkoopopbrengsten van bestaand bezet- er een keerzijde is. Dat de groep aan wie we bestaande of nieuwe woningen willen aanbieden mogelijk kleiner wordt. Dat betekent dus iets voor het type woningen/pmc die we aanbieden. Daarnaast voorzien we ook dat dit een mogelijk prijsopdrijvend effect kan hebben bij de 'inkoop' van nieuwe turnkey woningen van projectontwikkelaars. Daarom sturen we erop aan dat we vroegtijdig de principes waarmee deze prijs tot stand komt (kostprijs+), wordt vastgelegd in overeenkomsten met de betreffende ontwikkelaars. En we zijn in gesprek met de gemeenten om te komen tot sociale kavelprijzen.

2.2.2 Portefeuillestrategie en assetmanagement

Het model voor vastgoedsturing bij Woonkwartier is ingericht op basis van portefeuille- en assetmanagement. Op strategisch niveau vindt het portefeuillemanagement plaats. Hierbij hanteren we een per kern uitgewerkte wensportefeuille waarbij we verschillende strategieën inzetten om ervoor te zorgen dat we richting deze wensportefeuille bewegen. Om zo onze doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en vitaliteit te realiseren. De input voor de keuzes die we hierbij maken zijn onze eigen maatschappelijke -, duurzaamheids- en financiële ambities, gebaseerd op onder andere woningmarktonderzoek. Maar ook de ambities en wensen vanuit anderen in ons werkgebied, zoals gemeenten, bewoners en andere partijen nemen we mee. Ook Bijzonder Vastgoed is voor ons belangrijk. In onze visie op Bedrijf onroerend goed (BOG), Maatschappelijk onroerend goed (MOG) en Zorg onroerend goed (ZOG) die begin 2024 is vastgesteld, is uitgewerkt hoe wij onze inzet hierop zien.

Herijking wensportefeuille en portefeuillestrategie

In 2024 zijn de wensportefeuille en de portefeuillestrategie herijkt en geactualiseerd. De nieuwe wensportefeuille is bepaald op basis van de provinciale prognoses van november 2023, de woondeal en het uitgevoerde regionale woningmarktonderzoek. Door hogere buitenlandse migratie en individualisering vooral vanuit vergrijzing is er een sterkere groei van het aantal (kleine) huishoudens dan eerder geprognostiseerd. De woningbehoefte, ook voor huur, is daardoor sterk gestegen. Dit komt in ons werkgebied ook door de opgave vanuit de woondeal die inzet op spreiding van kwetsbare doelgroepen over het hele land.

In de wensportefeuille maken we gebruik van *Product Markt Combinaties = PMC* (aansluitend op die van de Woonstandaard) om de vastgoedportefeuille in te delen. De geschiktheid van een woning voor een specifieke doelgroep (huishoudensgrootte en inkomen) wordt bepaald door kenmerken zoals oppervlakte, aantal kamers en toegankelijkheid. Door de huidige en gewenste portefeuille op deze manier in te delen maken we inzichtelijk welke woningtypen het beste aansluiten bij de behoefte van de doelgroep en de ontwikkeling daarvan. En welke nog onvoldoende worden bediend. We zien een tekort aan geschikte woningen voor senioren en – in mindere mate – aan woningen voor 1-2 persoonshuishoudens onder de eerste aftoppingsgrens. Er is een teveel aan grotere grondgebonden woningen vanaf de tweede aftoppingsgrens.

De *vergrijzing* zien we duidelijk terug in de meest recente prognoses en van daaruit ook in de wensportefeuille. Maar onder de huidige woningzoekenden zien we dat vooral jonge kleine huishoudens met een laag inkomen actief op zoek zijn. De groep woningzoekenden die niet actief op zoek is maar wachtend met een mogelijke verhuiscens in de toekomst bestaat voor een groot deel (68%) wel uit ouderen. Een kritische doelgroep die niet zomaar verhuist. Om de grootte van het tekort en de term geschiktheid goed te laden is daarom in het jaarplan 2025 opgenomen om daar door meer inzicht in te krijgen.

Visie BOG, MOG en ZOG

Begin 2024 is onze visie op BOG, MOG en ZOG vastgesteld. Vanuit onze inzet op sterke woongemeenschappen en het langer zelfstandig thuis wonen zetten we in op BOG, MOG en ZOG. Gericht op buurten en wijken waar wij woningen hebben, met een maatschappelijke invulling en in samenwerking met andere partijen.

Assetmanagement

Het jaar 2024 was voor assetmanagement een jaar om de basis op orde te brengen en zijn de complexstrategieën geactualiseerd. In de zomer is een meerjaren ambitieplan opgesteld, een van de acties is om 2025 BOG, MOG en ZOG volledig integraal mee te nemen in de cyclus van AM. In 2025 werken we ook de complexsessies 'nieuwe stijl' uit.

Opgave per gemeente, beschikbaarheid

De opgave resulteert in de volgende cijfermatige vertaling per gemeente voor de begrotingsperiode t/m 2033. Die wordt afgezet tegen de nieuwe wensportefeuille.

Gemeente	Start 1-1-2024	Verkoop forecast/begroot	Sloop forecast/begroot	Nieuwbouw en aankoop forecast/begroot	Ultimo 2034 begroot	Wensportefeuille huidige
Zelfstandige woonegelegenheden DAEB						
Halderberge	3.539	-47	-10	121	3.603	2030: 3.791 (3.703 - 3.878) 2035: 3.839 (3.712 - 3.967) 2040: 3.846 (3.664 - 4.028)
Moerdijk	4.082	-85	-19	252	4.230	2030: 4.405 (4.317 - 4.493) 2035: 4.587 (4.467 - 4.706) 2040: 4.652 (4.536 - 4.768)
Steenbergen	710	-19			691	2030: 809 (791 - 826) 2035: 831 (807 - 855) 2040: 847 (805 - 889)
Totaal	8.331	-151	-29	373	8.524	2030: 9.004 (8.811 - 9.198) 2035: 9.257 (8.986 - 9.528) 2040: 9.345 (9.005 - 9.685)
Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB						
Halderberge	96	-11			85	2030: 112 (91-132), 2035: 125 (101-150), 2040: 136 (111-161)
Moerdijk	113	-3		10	120	2030: 172 (149-196), 2035: 197 (169-225), 2040: 219 (189-249)
Steenbergen	39	-1			38	2030: 20 (17-23), 2035: 22 (19-26), 2040: 25 (22-29)
Totaal	248	-15	0	10	243	2030: 304 (257-351), 2035: 345 (290-401), 2040: 381 (322-439)
Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB (intramuraal zorg)						
Halderberge	432				432	
Moerdijk	147				147	
Steenbergen	24				24	
Woensdrecht	24				24	
Totaal	627	0	0	0	627	
Niet woonegelegenheden DAEB (BOG/MOG/Garages/Parkeerplaatsen)						
Halderberge	7	-	-		7	
Moerdijk	12	-	-		12	
Steenbergen	1	-	-		1	
Totaal	20	0	0	0	20	
Niet woonegelegenheden niet-DAEB (BOG/MOG/Garages/Parkeerplaatsen)						
Halderberge	387				387	
Moerdijk	174				174	
Steenbergen	55				55	
Totaal	616	0	0	0	616	
Totaal DAEB	8.978	-151	-29	373	9.171	
Totaal Niet-DAEB	864	-15	0	10	859	
Totaal	9.842	-166	-29	383	10.030	

In 2024 gaven we met (sloop) nieuwbouw, (groot) onderhoud van bestaand bezit en verkoop invulling aan het transitieprogramma. Om zo een stap te zetten richting de gewenste voorraad, in aantal woningen en de gewenste kwaliteit.

Ontwikkeling portefeuille in 2024:

Gemeente	31-12-2023	Nieuwbouw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Herclassificatie woningen	Herclassificatie DAEB - N-DAEB	Ruimte weer gebruikt door Woonkwartier	31-12-2024
Zelfstandige woonegelegenheden DAEB									
Halderberge	3.539	7			-3				3.543
Moerdijk	4.082				-5				4.077
Steenbergen	710				-1				709
Totaal	8.331	7	0	0	-9	0	0	0	8.329
Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB									
Halderberge	96								96
Moerdijk	113								113
Steenbergen	39				-1				38
Totaal	248	0	0	0	-1	0	0	0	247
Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB (intramuraal zorg)									
Halderberge	432								432
Moerdijk	147								147
Steenbergen	24								24
Woensdrecht	24								24
Totaal	627	0	0	0	0	0	0	0	627
Niet woonegelegenheden DAEB (BOG/MOG/Garages/Parkeerplaatsen)									
Halderberge	7				-1				6
Moerdijk	12								12
Steenbergen	1								1
Totaal	20	0	0	0	-1	0	0	0	19
Niet woonegelegenheden niet-DAEB (BOG/MOG/Garages/Parkeerplaatsen)									
Halderberge	387								387
Moerdijk	174								174
Steenbergen	55		1						56
Totaal	616	0	1	0	0	0	0	0	617
Totaal DAEB	8.978	7	0	0	-10	0	0	0	8.975
Totaal Niet-DAEB	864	0	1	0	-1	0	0	0	864
Totaal	9.842	7	1	0	-11	0	0	0	9.839

2.2.4 Ontwikkeling

In het Koersplan is vastgelegd dat Woonkwartier voor eind 2028 300 woningen wil hebben toegevoegd. Op basis van hetgeen momenteel door het cluster projectontwikkeling wordt opgepakt (acquisitie, initiatief, haalbaarheidsonderzoeken, planvorming), is dit nog steeds bereikbaar. Maar de realisatie ervan is ook sterk afhankelijk van externe factoren.

In 2024 hebben we getracht versnelling te krijgen op de nieuwbouwprojecten en gezocht naar ingrediënten om de realisatie index te vergroten. We hebben daarbij gekeken van binnen naar buiten. Wat ligt binnen onze beïnvloedingsfeer (wat kan Woonkwartier verbeteren) en waar zijn we van afhankelijk van gemeenten en marktpartijen. We maken hierbij onderscheid tussen productinkopen en eigen ontwikkelingen. Bij de laatste categorie zit Woonkwartier aan het stuur en

versnellen we in met name de haalbaarheidsfase en ontwikkelfase. Om zowel intern als extern dezelfde taal te spreken, hebben wij in voorgaande kwartalen ons Programma van Eisen en normenkader afgestemd op de landelijke bekende Woonstandaard 3.1 (maart 2024). Maar ook hebben we gezorgd dat ons cluster gebieds- en projectontwikkeling op voldoende sterkte is en blijft door goed gekwalificeerd personeel aan te nemen (per 1-1-2025 is een ervaren ontwikkelaar gestart) en te werken met een goede flexibele schil van specialisten. De afhankelijkheid van projecten in eigenontwikkeling zit met name in de samenwerking met gemeente op procedures en uiteindelijk bij de uitvraag aan marktpartijen voor de realisatie. Bij inkoop van woonproducten is onze beïnvloeding van andere orde.

De ontwikkeling van ons Programma van Eisen met de koppeling naar de Woonstandaard 3.1 helpt ons in de gesprekken met gemeenten en ontwikkelaars doordat we dezelfde taal beginnen te spreken op woonproducten. Echter, we merken ook dat we in alle fases bij deze inkooptrajecten afhankelijk zijn gemeenten en marktpartijen.

De beoogde en ingezette versnelling op onze nieuwbouwprojecten heeft in 2024 nog beperkt effect gehad, ondanks alle interne voorbereidingen en inspanningen hierop. Dit heeft mede te maken met externe marktfactoren, zoals de nieuwe omgevingswet (per 1-1-2024), beperkte marktcapaciteit (door onvoldoende personeel), netcongestie en wederom is er de onzekerheid wegens de stikstofproblematiek. De nieuwe omgevingswet was bij aanvang relatief onbekend bij gemeenten en ontwikkelaars. Dit heeft voor onduidelijkheid en onzekerheid gezorgd en nog steeds speelt dit. We hebben dit gemerkt op bijvoorbeeld de procedure van Steenweg in Moerdijk. Daarnaast speelt de beperkte marktcapaciteit (menschkracht) binnen organisaties nadrukkelijk een rol. Gemeenten moeten prioriteiten stellen. Gemeente Halderberge heeft bijvoorbeeld project Lindenlommer om die reden *on hold* gezet. Maar ook de onduidelijkheid doornetcongestie heeft effect gehad op de voortgang van projecten. Dit speelt bijvoorbeeld deels in het uitbreidingsgebied Zevenbergen Oost. Als laatste zien we dat boven de markt ook nog de onzekerheid hangt van het stikstofdossier. Al deze onzekerheden in de markt maakt dat ontwikkelaars minder snel harde afspraken durven te maken en dat financiële zekerheden in prijsaanbiedingen worden ingebouwd. Dit terwijl de opgave “bouwen, bouwen, bouwen” blijft.

Bijkomend effect is dat door de Woondeal West Brabant West ontwikkelaars gedwongen zijn een sociaal huurprogramma te ontwikkelen. Dit maakt dat ontwikkelaars steeds eerder in het proces met initiatieven bij Woonkwartier aankloppen. Dat geeft ons de mogelijkheid om in een vroeg stadium met partijen het gesprek aan te gaan op woonkwaliteit. We doen dit op basis van onze gestandaardiseerde uitgangspunten gekoppeld aan de woonstandaard 3.1 en dat verloopt vaak soepel. Een nadelig effect is dat we bij inkoop van woonproducten meer afhankelijkheid kennen van de aanbiedende partijen. Dit gecombineerd met het vroegtijdig om tafel zitten, maakt dat haalbaarheidsfasen langer kunnen duren. Woonkwartier maakt daarom inschattingen op slagingskansen van projecten door deze met gemeenten te bespreken. In het 4^e kwartaal heeft dit geleid tot een betere input op de begroting 2025. Daarnaast rapporteren we aan de hand van voortgang op projecten en gestelde doelstellingen op het afronden van bijvoorbeeld haalbaarheidsfasen en het starten van projecten in uitvoering. We willen met deze ingrediënten meer control houden op de projecten van ontwikkeling en inkoop.

Veranderende opgave, Nationale Woon- en Bouwagenda en woondeal

In maart 2023 werd de Regionale Woondeal ondertekend door de 7 gemeenten en 5 woningcorporaties uit de regio West-Brabant West, provincie Noord-Brabant en het Rijk. Vanuit 11 bestuursopdrachten wordt vanuit dit samenwerkingsverband gewerkt aan resultaten, gericht op het realiseren van woningen, het huisvesten van aandachtsgroepen en het versterken van de onderlinge

samenwerking. In de regionale woondeal wordt ingezet op 2/3 betaalbaar aanbod met daarin middenhuur (10%) en minimaal 30% sociale huur per nieuwbouwproject.

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 ondertekenden het Kabinet, VNG en Aedes nieuwe afspraken, die meer wederkerig en beter afdwingbaar zijn. De afspraken richten zich onder meer op de realisatie van nieuwbouw, het versneld verduurzamen en de huisvesting van aandachtsgroepen. Ook de betaalbaarheid voor de laagste inkomens is hierin meegenomen. In 2024 heeft het Rijk het aantal nieuw te realiseren woningen landelijk bijgesteld van 900.000 naar 981.000. Voor de regio West Brabant West betekent dit een verhoging van 1.875 woningen (naar 8.165 woningen) tot en met 2030.

De focus binnen de regionale samenwerking lag dit jaar op het (versneld) uitvoeren van nieuwbouwprojecten en het opstellen van de regionale woonzorgvisie. Zo is gewerkt aan parallel programmeren (een methode om bij nieuwbouw de werkwijze van alle deelnemers (provincie, gemeenten, corporaties en marktpartijen) gelijktijdig te laten verlopen in plaats van volgtijdelijk. Naar inschatting kan dit de looptijd met maximaal 3 jaar verkorten). In de uitvoering lopen we tegen een aantal knelpunten aan (o.a. stikstof, netcongestie, langdurige Raad van State procedures) die versnelling blokkeren. Aangezien deze knelpunten buiten de invloedssfeer van de partijen liggen, is aan de minister via STOER gevraagd een oplossing te bieden. Als resultaten voor de regiodeal vanaf de start tot eind 2024 worden benoemd:

- de oplevering van 2.340 nieuwe woningen;
- de realisatie van 130 flexwoningen;
- 72% van de plancapaciteit in het betaalbare segment;
- succesvolle inrichting van de regionale Versnellingstafel;
- het vaststellen van een regionale woonzorganalyse;

Gezamenlijk onderzoek toekomst transformatie zorgvastgoed GHS.

In 2024 zijn we gestart met de haalbaarheidsfase voor de transformatie van de drie gebouwen die Groenhuysen van ons huurt. Hierbij hebben we een visie op wonen met en zonder zorg uitgewerkt, gebaseerd op het gedachtegoed van Community Care. Dit betekent dat ouderen met zorg langer thuis kunnen wonen in een geschikte woning bij ons, met ondersteuning vanuit hun omgeving. Deze visie is vertaald in een Programma van Eisen voor zorggeschikte woningen. Per locatie is een scenariostudie (plattegronden met interne en externe analyses) uitgevoerd. Samen met een brede vertegenwoordiging van zowel Groenhuysen als Woonkwartier is per locatie een voorkeursscenario gekozen. Dit is vervolgens uitgewerkt in maatschappelijke (marktonderzoek), financiële (doorrekeningen), vastgoed technische (plattegronden) en planologische (bestemming en parkeren) consequenties, zowel op gebouwniveau als op portefeuille- en organisatieniveau (Woonkwartier). De resultaten zijn vastgelegd in vier fasedocumenten die in alle gremia in Q4 2023 zijn besproken. Het doel is om het tweede deel van de haalbaarheidsfase rond de zomer 2025 af te sluiten.

2.3 Een goed werkend verdeelsysteem



We vinden het belangrijk dat de woningen die vrijkomen op een eerlijke manier verdeeld worden. Op een manier die ruimte biedt aan iedereen die een woning zoekt en daarvoor op ons is aangewezen.

2.3.1 Indicatoren en activiteiten

	2023	Norm 2024	2024
% toewijzing buiten Klik voor Wonen (incl. statushouders)	14%	< 20%	20%
Taakstelling statushouders op jaarbasis in aantal personen (incl. achterstand)	155	225	189

Toewijzing buiten Klik voor Wonen

In 2024 nam het percentage woningen dat buiten het systeem van Klik voor Wonen werd toegewezen toe. Dit kwam met name doordat we, om aan onze taakstelling te voldoen, relatief gezien veel woningen verhuurden aan statushouders.

Taakstelling statushouders

Het huisvesten van statushouders bleef in 2024 achter ten opzichte van de taakstelling. Dit kwam vooral doordat de achterstand van 2023 was meegenomen naar 2024, het tekort aan passende woningen en een lage mutatiegraad. Hierin was er wel verschil tussen de drie gemeenten:

In de gemeente Moerdijk is de taakstelling niet gehaald. Vanwege het meenemen van de achterstand van 2023 werd de taakstelling in deze gemeente flink verhoogd naar een totaal van 96. Bovendien was er sprake van een tekort aan passende woningen voor eenpersoonshuishoudens. We zijn met de gemeente in gesprek om in 2025 te komen tot alternatieve oplossingen.

In de gemeente Steenbergen is het huisvesten van statushouders een gedeelde opgave met Stadlander. Omdat er te weinig qua huurprijs passende woningen beschikbaar kwamen voor deze doelgroep werd er in het laatste kwartaal meer aanspraak gedaan op de 5% uitzonderingsruimte. En werden alle passende vrijkomende woningen aan statushouders beschikbaar gesteld. Desondanks is ook in deze gemeente de taakstelling niet gehaald. Ook met de gemeente Steenbergen zijn we in gesprek over alternatieve oplossingen.

In de gemeente Halderberge is de taakstelling wel behaald. Dit kwam onder meer doordat we gebruik konden maken van ons wooncomplex 't Sluiske in Oud Gastel. Deze locatie met 17 eenpersoonsstudio's wordt tijdelijk ingezet als tussenvoorziening voor statushouders. Zij wonen hier tijdelijk, in afwachting van een definitieve woning. Hierbij worden ze begeleid door Vluchtelingenwerk (maatschappelijke begeleiding) en het Werkplein (werkbegeleiding).

Flexwonen

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Flexwonen zien we als één van de oplossingen om op korte termijn woningen aan onze voorraad toe te voegen en daarmee de druk op de (lokale) woningmarkt te verlichten. Ook vanuit de overheid wordt hier bij gemeenten en corporaties druk op uitgeoefend. Echter blijkt de realisatie vanwege het ontbreken van geschikte locaties lastiger dan gedacht. Ook lijkt de urgentie bij gemeenten om snel tot deze woningen te komen afgenomen. Wijzigingen in de Omgevingswet per 2024 zorgden ervoor dat snelheid van ontwikkelen bij flexwoningen niet langer sneller gaat dan permanente woningen. Daarom wordt vaker ingestoken op mooie conceptuele woningen die snel plaatsbaar zijn.

Het doel om in 2024 30 flexwoningen te realiseren is dan ook niet gehaald. In twee gemeenten onderzoeken we per eind 2024 nog de haalbaarheid van flexwoningen op enkele concrete locaties.

Stichting Klik voor Wonen

Woonkwartier is één van de acht verhuurders die deelnemer zijn van het samenwerkingsverband Klik voor Wonen in de regio West Brabant. Op de website van Klik voor Wonen bieden de aangesloten verhuurders hun woningen aan. Met één inschrijving kunnen woningzoekenden reageren op de woningen, parkeerplaatsen en garages in heel West-Brabant. Thema's die in 2024 binnen dit samenwerkingsverband op de agenda stonden waren o.a. de toename van het aantal woningzoekenden, de dalende mutatiegraad en de gevolgen van de veranderde wetgeving.

Eind 2024 werd, na een uitvoerig traject waarbij onder meer huurders, woningzoekenden en de corporaties betrokken waren, het Klik voor Wonen Koersplan 2025-2029 vastgesteld.

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland is een professionele verhuurder van woonwagelocaties. Woonkwartier is één van de negen deelnemende corporaties aan dit samenwerkingsverband. Samen met collega corporatie Stadlander voerden we in 2024 gesprekken over de overdracht aan ons van een woonwagelocaties in de gemeente Steenberg. Eén locatie in de kern Dinteloord wordt in 2025 overgedragen aan Woonkwartier. Dit betreft 6 standplaatsen en op termijn een uitbreiding van nog eens 2 standplaatsen op dezelfde locatie. De woonwagens zijn particulier eigendom. De eigendomsoverdracht is gepland in Q2-2025.

Huisvestingsverordening gemeente Halderberge

Vanwege een wijziging in de Huisvestingswet per 1 januari 2024 hebben gemeenten meer mogelijkheden om bepaalde woningen in hun gemeente toe te wijzen aan specifieke woningzoekenden. De gemeente Halderberge maakt hier gebruik van en heeft per 1 januari 2025 een huisvestingsverordening ingesteld om eigen inwoners met voorrang in aanmerking te laten komen voor betaalbare woningen. Hiermee kan elk jaar maximaal 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen en betaalbare nieuwbouwwoningen met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een maatschappelijke binding met deze gemeente. Woonkwartier hecht veel waarde aan het wettelijke recht van vrije vestiging en ziet, om kansen voor inwoners te vergroten, meer in gerichte maatwerkoplossingen zoals de doorstroom- en urgentieregeling. Desondanks zijn wij wettelijk verplicht om de huisvestingsverordening uit te voeren. Daarom troffen wij in 2024 voorbereidingen om de voorrangsregel vanaf 2025 toe te passen in ons verhuurproces.

2.4 Woningen beschikbaar waar bewoners lang kunnen blijven wonen



De meeste mensen willen zo lang mogelijk in hun eigen huis in hun eigen omgeving en buurt blijven wonen. Ook als dit fysiek lastiger wordt of de woning aan andere eisen moet voldoen. Wij willen dit zo veel als mogelijk faciliteren. Daarbij richten wij ons vooral op het aanpassen en/of toevoegen van basisvoorzieningen in de woning, het clusteren van woningen voor senioren en het realiseren van specifieke woonvormen.

2.4.1 Activiteiten

Vervolg pilot Langer Thuis naar gebiedsgericht werken.

In 2024 is vanwege gebrek aan financiële middelen besloten deze pilot te stoppen en mee te nemen in een breder initiatief van de gemeente Moerdijk om te komen tot vitale gemeenschappen. Woonkwartier is hier als samenwerkingspartner nauw bij betrokken. Binnen Woonkwartier is in 2024 gestart met gebiedsgericht werken. Gebiedsgericht werken is een aanpak om vanuit een gebied en vanuit meerdere disciplines en samen met belanghebbende partijen (van gemeente, corporaties, maatschappelijke organisaties, bewoners tot bedrijven) samen met de bewoners naar opgaven te kijken en op basis daarvan te handelen. Er zijn 3 pilots benoemd: Helwijk, Langeweg en de wijk Torenveld in Zevenbergen. Doel is zorgen voor een gedragen startpositie voor onze visie op gebiedsgericht werken en daarmee een gestroomlijnde start voor de gekozen pilots. De uitvoering is in voorbereiding en vindt in 2025 plaats.

In samenwerking met Surplus onderzoeken we wat nodig is om ouderen in Willemstad prettig langer thuis te kunnen laten wonen, ook als er zorg nodig is. Wegens organisatie-omstandigheden heeft Surplus tijdelijk geen capaciteit voor dit onderzoek gehad in 2024. We pakken dit in 2025 verder en opnieuw op.

Visie op wonen, zorg en welzijn en langer thuis

In deze tijd, waarin het landschap van wonen, zorg en welzijn verandert, neemt het belang van aanpassingsvermogen en vernieuwing toe. De vergrijzende bevolking en de instroom van kwetsbare mensen in de wijk vraagt om andere benaderingen, vooral op het gebied van levenskwaliteit, gezondheid en welbevinden. Het blijven wonen in de eigen vertrouwde woning is hierbij essentieel maar vraagt ook om meer ondersteuning en zorg. Begin 2024 brachten we daarom, als onderdeel van ons Koersplan 2025-2028, onze eigen visie over wonen, zorg en welzijn en langer thuis in beeld die zich richt op het verhogen van de levenskwaliteit en het welbevinden van onze huurder. Ons uitgangspunt hierbij is inclusief en gemengd wonen: iedereen doet binnen zijn of haar mogelijkheden mee en telt mee. We onderzoeken samen met de maatschappelijke partners wat nodig is om de zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners te versterken en aan vitale gemeenschappen te bouwen. De rol van Woonkwartier transformeert hierbij van 'huisvester' meer naar 'thuisvester'.

Op basis hiervan leverden we ook een bijdrage aan de regionale woonzorganalyse en de Regionale woonzorgvisie die vanuit de Regiodeal West-Brabant West in 2025 wordt opgesteld. Daarnaast waren we actief betrokken bij de woonzorgvisies van de gemeenten Steenbergen en Halderberge die in 2024 zijn vastgesteld. Daarnaast is Woonkwartier lid van de werkgroep Uitvoeringsagenda gemeente Halderberge. (In Moerdijk wordt in 2025 een volkshuisvestingsplan opgesteld, waarin wonen en zorg en welzijn met elkaar worden verbonden).

2.4.2 Programma Visie en strategie BOG, MOG, ZOG

We zien dat de ontwikkeling van 'scheiden wonen en zorg' in alle zorgdomeinen langzaam wordt ingezet. Organisaties binnen dit domein beraden zich over de gevolgen van ontwikkelingen in de zorg (personeelstekort en aanscherpen zorgcapaciteit) in relatie tot de kwaliteit en inrichting van de woon-/zorglocaties die zij huren. Dit geldt ook voor de zorgorganisaties die momenteel vastgoed van Woonkwartier huren. Dit leidt tot gesprekken met Woonkwartier over huurovereenkomsten en wensen voor beter passende huisvesting en/of transformatie van bestaande locaties.

In 2023 stelden we met zorgorganisatie Groenhuysen en collega-corporaties Alwel en Thuisvester al een gezamenlijke toekomstvisie vast over langer zelfstandig wonen in de regio, ook als er zware zorg nodig is. Begin 2024 vertaalden we dit naar een eigen visie op wonen, zorg en welzijn (zie paragraaf 2.4.1) in relatie tot de ontwikkeling en inzet van ons bedrijf onroerend vastgoed, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed (*BOG, MOG, ZOG*). Deze visie, die een uitwerking is van een van de 4 centrale thema's van ons Koersplan, wordt in 2025 uitgewerkt in een strategie met uitgangspunten en kaders voor afwegingen en keuzes voor dit vastgoed.

2.5 Goed onderhouden, duurzame en veilige woningen



We houden ons beleid op het gebied van het beheer van ons vastgoed actueel, waarbij we continu streven naar verbetering en verdere professionalisering. Zo stelden we in 2024, naast het duurzaamheidsbeleid, ook een visie op professioneel opdrachtgeverschap op, actualiseerden we ons inkoop- en aanbestedingsbeleid, stelden we een nieuw technisch en ruimtelijk Programma van Eisen op voor nieuwbouw en herijkten we ons onderhoudsbeleid voor verkoopwoningen.

2.5.1 Indicatoren en activiteiten

	2023	Norm 2024	2024
Projectmatig onderhoud 2023 (overloop 2024, x € 1.000)	14.336	6.690	7.015
# woningen	348	65	65
Projectmatig onderhoud 2024 en schilderwerk+ (x € 1.000)	--	37.631	27.514
# woningen	--	521	466
Planmatig onderhoud schilderen 2024 (x € 1.000)	3.882	5.363	4.170
# woningen	918	1.691	1.637
Mutatieonderhoud 2024 (x € 1.000)	8.162 ¹	4.638	9.287
# mutaties	677	450	479
Reparatieonderhoud 2024 (x € 1.000)	8.015 ²	5.362	7.621
# reparatieverzoeken	13.928	12.000	13.543
Contractonderhoud (x € 1.000)	2.584	3.207	2.864
Duurzaamheid (gemiddelde energie-index)	B	B	B
% Zonnepanelen	21%	> 15%	24%

Externe omstandigheden

Verskillende omstandigheden hadden grote invloed op onze resultaten op het gebied van onderhoud:

Kostenstijgingen

De inflatie is minder stevig geweest over 2024 dan het jaar hiervoor. Met de ketenpartners zijn de indexeringsafspraken afgerond. We verwachten in de loop van het jaar nog discussie rond de uitvoering van het dak, dat we met biobased isolatie willen uitvoeren. Eind Q3 zijn hier de eerste voorstellen voor in het DO geweest. De gevolgen blijven binnen de perken financieel. De eerste projecten worden nu uitgevoerd met Biobased dak, de evaluatie daarvan zal plaats hebben in Q1 2025. Waarna prijzen kunnen worden aangescherpt.

Vertraging in vergunningverlening

We merken dat er binnen gemeenten in ons werkgebied veel urgentie wordt gevoeld om voortvarend aan de slag te gaan. Desondanks liep het proces van vergunningsverlening en

¹ Bedragen gepresenteerd inclusief kosten BKT's ivm vergelijking

² Zie bovenstaande

afstemming Welstand niet altijd soepel. Dit leidde tot vertragingen in enkele onderhoudsprojecten, zoals bijvoorbeeld in Fijnaart.

Valbeveiliging

In 2024 is de inventarisatie van de valbeveiliging binnen onze vastgoedportefeuille succesvol afgerond. Op basis van deze inventarisatie zijn de benodigde maatregelen in kaart gebracht en zijn de bijbehorende budgetten gereserveerd in het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) 2025.

Projectmatig onderhoud

Bij Projectmatig onderhoud, of te wel verduurzaming/woningverbetering van ons bestaande bezit, stonden 525 woningen gepland voor 2024. We hebben we dit jaar 466 woningen aangepakt. Dit betroffen 115 woningen die zijn doorgeschoven vanuit 2023 en ten tijde van het opstellen van de begroting geen onderdeel vormden van het beoogde aantal. Er zijn 31 woningen komen te vervallen, omdat dit niet het juiste onderhoudsmoment bleek voor de verduurzaming en de labels op dit moment op een goed genoeg niveau zitten. Uiteindelijk zijn 142 woningen doorgeschoven qua uitvoering naar 2025, omdat de beoogde planning niet gehaald kon worden door de aannemers of omdat projecten meer onderzoek vereiste.

De realisatie op projectmatig onderhoud bedroeg € 27,5 miljoen waar € 37,5 miljoen in de begroting was opgenomen. Dat gat wordt grotendeels verklaart door de circa 60 woningen die minder zijn uitgevoerd dan gepland, maar we zien ook dat de zwaarte van de ingreep bij projecten naar beneden is bijgesteld.

Het beleid was inmiddels echter wel uitgebreid ten opzicht van de jaren ervoor. Naast het maken van een labelsprong naar minimaal C werd ook gekeken naar de routekaart naar 2050. Oftewel: hoe brengen we de woningen naar de standaard en wanneer. Daarnaast zijn de eenvoudig te verduurzamen complexen reeds uitgevoerd en resterende complexen hebben meer haken en ogen. Zowel technisch als functioneel. De impact hiervan was onvoldoende duidelijk en onderkent.

Vocht in woningen

Februari 2025 zijn er stappen gezet in de samenwerking met aannemer Van Agtmaal om de oorzaak van de vochtproblemen binnen onze vastgoedportefeuille te achterhalen en deze worden aangepakt.

Planmatig onderhoud schilderwerk

In 2023 waren er nog 474 woningen die meegenomen moesten worden naar 2024. Voor dit jaar stond er een PGO-opgave van 1.217 woningen op de planning. Dit bracht het totaal aantal te realiseren woningen in 2024 op 1.691. Liebreks (604 woningen) en Lindhout (526 woningen) hebben de grootste bijdrage geleverd aan dit resultaat. Van deze opgave planmatig schilderwerk is 97% gerealiseerd, wat neerkomt op 1.637 woningen.

Dit betekent dat er een budgetoverschrijving is van € 644.392, wat neerkomt op 12% van het totale budget. Alle bedragen zijn inclusief BTW.

In 2024 brachten we middels een grondige inventarisatie de kansen en uitdagingen voor de komende 15 jaar zien op het gebied van schilderwerk in beeld. Deze dient als basis voor een strategische en planmatige aanpak de komende jaren.

Mutatieonderhoud

We gaven in 2024 meer uit aan mutatieonderhoud dan begroot. Dit had meerdere oorzaken. Zo kwamen, nog meer dan in 2023, relatief veel woningen vrij waar huurders lang gewoond hebben en

waar door de jaren heen weinig onderhoud is uitgevoerd. We kunnen hier weinig invloed op uitoefenen omdat we niet kunnen voorspellen welke woningen opgezegd worden. Ook waren de kosten per woning hoger ten opzichte van 2023 vanwege het saneren van asbest, het vervangen van badkamers, toiletten en/of keukens, het uitbreiden van groepenkasten en aanbrengen van mechanische ventilatie en het vervangen van plafonds

Reparatieonderhoud

We gaven in 2024 meer uit aan reparatieonderhoud dan begroot. Dit heeft meerdere oorzaken. Zo waren de kosten voor rioleringswerkzaamheden, werkzaamheden vanwege optrekkend vocht, vervanging van cv-ketels, deurautomaten en werkzaamheden aan badkamer, toiletten en keukens hoger dan verwacht.

Contractonderhoud

Het afgelopen jaar zijn wij binnen Vastgoedbeheer gestart met het zetten van belangrijke stappen op het gebied van contractbeheer en procesoptimalisatie. Een van de positieve ontwikkelingen is de komst van een nieuwe contractmanager. Zijn bijdrage versterkt de afdeling op meerdere vlakken en sluit aan bij onze ambities. Dit jaar is gestart met het in kaart brengen van de contractbehoefte binnen de afdeling Vastgoed en de opzet van een nieuw contractregister.

Een belangrijk aandachtspunt binnen contractmanagement is het structureel werken met raamcontracten. Wij werken veel met dezelfde leveranciers, bijvoorbeeld voor verlichting. In plaats van per pand een inkoopverklaring te schrijven en een opdracht te verstrekken, is het in deze gevallen efficiënter om raamcontracten af te sluiten. Dit draagt bij aan een uniform inkoopbeleid, verhoogde kwaliteitsafspraken en administratieve lastenverlichting. Daarnaast wordt in contractafspraken vastgelegd dat gewerkt wordt met verzamelfacturen in plaats van losse facturen, wat bijdraagt aan een overzichtelijke en gestructureerde financiële afhandeling.

Met deze stappen zetten we verdere professionaliseringsslagen binnen contractmanagement en contractbeheer, waarmee we bijdragen aan een efficiëntere en toekomstbestendige organisatie.

Verlenging Soorten Management Plan

Onze ecooog heeft dit dossier inmiddels stevig in handen. Met de juiste expertise in huis maken we nu een stap voorwaarts. De verlengingsaanvraag van ons SMP (deadline Q4-2024) is gedaan en een los voorstel om het SMP te verbeteren is tevens verzonden. Wat betreft stikstof spelen er op dit moment geen bijzonderheden. De gemeente Moerdijk heeft zijn eigen SMP aangevraagd. Komend jaar zullen we beide SMP's op elkaar afstemmen en als dat lukt deels over stappen naar het hanteren van het SMP van de gemeente.

2.5.2 Duurzaamheid

Energie index

Woonkwartier heeft de ambitie om eind 2026 minimaal energielabel C te behalen voor al ons woningbezit. Dit ambitieniveau ligt hoger dan de eisen uit de Nationale Prestatieafspraken, en het betekent dat alle woningen met energielabel D, E, F en G worden uitgefaseerd of verbeterd.

De verbetering van energielabels wordt gerealiseerd in samenhang met het projectmatig onderhoud, waarbij planmatig onderhoud en verduurzaming worden gecombineerd. Deze integrale aanpak zorgt niet alleen voor een efficiëntere uitvoering, maar draagt ook bij aan een versnelling van onze verduurzamingsdoelstellingen.

De projectportefeuille voor deze werkzaamheden wordt bepaald door onze afdeling Assetmanagement, in samenwerking met Vastgoedontwikkeling. Voor de komende jaren is een groot aantal projecten gepland om de laatste woningen met energielabel D, E, F en G te verbeteren. Daarbij wordt gestreefd naar een structurele kwaliteitsverbetering van ons woningbezit.

Het is echter belangrijk te benadrukken dat niet elke woning aan deze doelstelling zal voldoen tegen eind 2026. Voor een deel van onze woningen wordt een andere strategie gehanteerd, zoals verkoop of sloop/nieuwbouw. In deze gevallen zal verduurzaming geen prioriteit zijn, omdat deze woningen op korte termijn uit onze portefeuille verdwijnen.

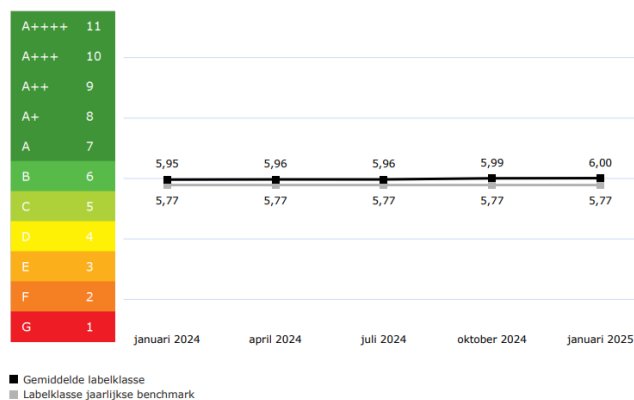
Met deze gerichte aanpak blijft Woonkwartier vasthouden aan haar duurzame en ambitieuze koers, terwijl we tegelijkertijd zorgvuldig omgaan met de middelen en mogelijkheden die beschikbaar zijn. We blijven ons inzetten om onze doelen te realiseren en onze huurders een comfortabele en energiezuinige woonomgeving te bieden.

In totaal zijn er eind Q4 nog 1048 woningen met een label D of lager, waarvan 494 met een label E, F of G. Met deze ontwikkeling is in Q4 is het gemiddelde label van ons bezit dichterbij label B gekropen. De afstand tussen ons gemiddelde label en de benchmark is gegroeid. Dit wordt getoond in onderstaande figuur.



Woonkwartier

Gemiddelde labelklasse



Labelklasseverdeling

	NEN 7120	NEN 7120 NV	NTA 8800	Woningen
A++++	0	0	1	1
A+++	0	0	106	106
A++	0	84	14	98
A+	0	260	78	338
A	11	2.131	971	3.113
B	79	1.249	781	2.109
C	178	772	803	1.753
D	107	274	173	554
E	57	197	101	355
F	22	33	40	95
G	2	24	18	44
Totaal	456	5.024	3.086	8.566

Bron: Atriensis data – Energiemonitor – januari 2025

Hierbij moet worden opgemerkt dat het effect van de uitgevoerde projecten in 2024 nog niet is verwerkt (deze labelverbetering zijn nog niet afgemeld). Dit resulteert in een totaal van 1048 – 466 = **582 woningen met een D-label of lager**. Deze worden in 2025-2027 opgepakt.

Verder blijven er woningen achter met een oud type label. Deels zitten deze in de onmogelijkheid een woning opnieuw te inspecteren voor herijking van het label, vaak als gevolg van weigering tot deelname van de bewoner. Een strategie hoe we omgaan met deze woningen moet nog worden bepaald.

Energielabels BOG, MOG en ZOG

In 2024 hebben nagenoeg alle BOG, MOG en ZOG-panden een energielabel gekregen. In samenwerking met de regievoerders en wijkbeheer is de adviseur Duurzaamheid bezig met het opstellen van de Erkende Maatregelen Lijsten (EML) voor de grote zorglocaties en de routekaarten om de panden te verduurzamen. De oplevering van de routekaarten inclusief rapportage is iets vertraagd en wordt in Q1-2025 verwacht. Met de komst van de nieuwe regievoerder installatietechniek worden bepaalde aanpassingen op locaties wel reeds in gang gezet. In de begroting 2025 is met het toepassen van de werkzaamheden voortvloeiend uit de EML rekening gehouden.

Duurzaamheidsbeleid en -strategie

We hielden onze duurzaamheidsvisie uit 2018 opnieuw tegen het licht. Om te zorgen dat deze aansluit op actuele omstandigheden, gewijzigde wet- en regelgeving, sectorafspraken en onze eigen ambities op dit gebied. Dit resulteerde in 2024 tot, als uitwerking van een van de thema's uit ons Koersplan 2025-2028, de vaststelling van het duurzaamheidsbeleid & strategie van Woonkwartier *Samen groeien naar een duurzame toekomst*. Hierin beschrijven we vanuit een brede, integrale aanpak de ambities die we in samenwerking met anderen de komende jaren willen bereiken. Dit doen we aan de hand van 3 thema's, die ook terug te vinden zijn binnen het ESG-raamwerk:

- energie- en warmtetransitie
- materiaalgebruik en circulariteit
- klimaatadaptatie, gezondheid en biodiversiteit

Biobased materiaal

Met betrekking tot het gebruik van biobased materiaal ondertekenden we in 2024 het convenant Building Balance samen met vier andere corporaties in West-Brabant. Dit houdt een commitment in op de noodzaak om de milieu impact van bouwmaterialen drastisch te reduceren en daarvoor gefaseerd de overstap te maken van traditionele bouwmaterialen naar biobased materialen. Ook ontwikkelden we in 2024 het Woonkwartierdak gebaseerd op biobased materiaal.

Pilot hybride ketels en zonnepanelen

In het derde kwartaal van 2023 startten we met de participatie van de pilot Duivensteen in Zevenbergen. Hierbij hebben we in 2024 in 35 woningen cv-ketels vervangen door een hybride ketel en plaatsten we zonnepanelen. Met deze pilot willen we de systemen in de praktijk beproeven. Daarbij zullen we hierna bij dezelfde type woningen ook een andere hybride ketel uitproberen. De pilot was opgezet, omdat verwacht werd dat hybride ketels verplicht zouden worden bij vervanging van cv-ketels. Kabinet Schoof schrapte de verwachtte verplichting.

Of dit in toekomst toch verplicht wordt is nog onbekend, maar een uitgebreid meetonderzoek bewijst aanzienlijke energiebesparing. Met marginale of geen impact op het elektriciteitsnetwerk. In 2025 zullen we de pilot evalueren, onder andere middels een enquête onder de bewoners. Vandaaruit verwerken we de geleerde lessen, de voor en nadelen en de kansen die er liggen in de projectaanpak voor een volgend project.

Zonnecoöperatie UitOnsDak!

Inmiddels maken 426 huurders van Woonkwartier gebruik van UitOnsDak I (UOD I). In september 2024 startte een tweede zonnecoöperatie op basis van de ³SCE-regeling, te weten UitOnsDak II (UOD II). Zoals bij UOD I is bij UOD II een samenwerking aangegaan met Woonkwartier, INNAX duurzame energie BV en INNAX UitOnsDak BV met de volgende doelstellingen:

³ Subsidierегeling Coöperatieve Energieopwekking.

- optimale duurzame opwek van energie;
- optimale CO2-reductie;
- flexibiliteit gedurende de transitie, zodat optimaal van verschillende technieken en innovaties gebruik gemaakt kan worden;
- energiebesparing wordt zichtbaar en voelbaar voor huurders en de omgeving.

Tot op heden hebben 138 huurders van Woonkwartier zich hierbij als lid aangemeld. Er zijn 9 daken beschikbaar gesteld.

Energiecoach

Naast het verduurzamen van woningen gaan we ook duurzaam gedrag bij onze huurders stimuleren. Na een eerste pilot in 2023 is dit jaar een overeenkomst gesloten met de energiecorporaties in de drie gemeenten waar we actief zijn. Het aanbieden van de energiecoach is geborgd in ons communicatieplan bij elk verduurzamingsproject (Projectmatig Onderhoud). De bewoners worden gevraagd of ze interesse hebben een bezoek van een energiecoach. We zien echter dat niet veel huurders hiervan gebruik maken.

Wij zijn daardoor nog zoekende hoe we energiecoaches het beste over het voetlicht kunnen brengen. Zo is om de drempel te verlagen geëxperimenteerd met het voorstellen van de energiecoach tijdens de bewonersinformatieavond aan het begin van een project. Hierbij heeft de energiecoach al veel tips meegegeven. Na dat duidelijke verhaal hadden bewoners echter geen vragen meer en werd er geen bezoek van de Energiecoach aangevraagd. Daarnaast stuurt onze opzichter pro-actief een energiecoach naar bewoners wanneer hij problemen constateert.

Klussendienst energiearmoede

In 2024 is de klussendienst energiearmoede gestart in samenwerking met de gemeente Moerdijk. Het doel van dit initiatief is het bestrijden van energiearmoede onder inwoners, waaronder ook de huurders van Woonkwartier. Een 'energiefixer' bezoekt de huurders thuis, kijkt samen met hen naar besparingsmogelijkheden en brengt direct energiebesparende maatregelen aan, zoals tochtstrips, radiatorfolie en ledlampen. Daarnaast ontvangt de bewoner tips om nog meer energie te besparen.

Het initiatief kreeg veel positieve reacties van de bewoners, wat uiteindelijk resulteerde in de deelname van maar liefst 753 huurders. Voor 2024 was een budget van € 150.000 beschikbaar, waarvan uiteindelijk € 132.000 is besteed. Vanwege het succes wordt de samenwerking in 2025 voortgezet, met een gereserveerd budget van € 75.000.

Ook in de gemeenten Halderberge en Steenberghe zijn er plannen voor een vergelijkbaar initiatief maar de uitvoering is daar nog niet gestart. Zodra dit gebeurt, sluit Woonkwartier ook hier aan.

Overleg/onderhandelingstafels energie- en warmtetransitie

In 2024 nam het aantal initiatieven op het gebied van collectieve energie- en warmtetransitie enorm toe, vooral in de gemeente Moerdijk maar ook regionaal. Deze worden geïnitieerd vanuit de rijksoverheid (onder andere rondom het dorp Moerdijk), de provincie (warmtenet), de regio (warmtenet en windmolens) of de gemeente (onder andere wijkuitvoeringsplannen 'van het gas af'). Hierbij zitten wij vanuit verschillende rollen ook aan tafel, als stakeholder, potentieel samenwerkingspartner en/of als eigenaar van grote delen van het vastgoed in een bepaalde wijk of kern. Participatie vanuit Woonkwartier verhoogt de kans van slagen van een collectief systeem. Soms zijn er koppelkansen op het gebied van vitaliteit en leefbaarheid.

2.5.3 Ketensamenwerking

Eind 2020 tekenden wij met onze aannemers BM Van Houwelingen, De Kok Bouwgroep, Geluk Groep en Van Agtmaal een vierjarige samenwerkingsovereenkomst. Vanuit deze samenwerking is de afgelopen jaren hard gewerkt om onze ambitie 'alle woningen naar minimaal energielabel C te realiseren. De bestaande overeenkomst met deze ketenpartners is met 1 jaar verlengd tot eind 2025. Dit betreft de laatste verlenging. Er resteren nog gelijksoortige projecten als de uitgevoerde projecten van de laatste jaren in 2025. Maar we zien de resterende opgaven veranderen. Daar passen andere inkoop- en samenwerkingsaanpakken bij. Conform de uitvoeringsagenda, gekoppeld aan het nieuwe inkoopbeleid, zullen we die komend jaar gaan voorbereiden en realiseren.

2.6 Prettig woon- en leefklimaat



Wij werken, binnen de mogelijkheden die wij hebben, mee aan het smeden van sterke gemeenschappen in onze dorpen en steden. Dat gaat verder dan alleen woningen.

2.6.1 Indicatoren en activiteiten

	2023	Norm 2024	2024
Score woonbeleving	7,2	7,2	7,2
Aedes Benchmark Leefbaarheid - <i>veiligheid</i>	--	7,6	7,4
Aedes Benchmark Leefbaarheid - <i>overlast</i>	--	7,1	7,0
Aedes Benchmark Leefbaarheid - <i>schoon en netjes</i>	--	6,6	6,2
Aedes Benchmark Leefbaarheid - <i>inzet corporatie in de buurt</i>	--	6,1	6,1

Prettig woon- en leefklimaat en veiligheid

Dankzij het in 2023 uitgevoerde woonbelevingsonderzoek en onze deelname aan de Aedes Benchmark hebben wij meer inzicht in hoe de leefbaarheid in de wijken in de kernen in ons werkgebied wordt ervaren.

Doordat we ons team uitbreiden en hierdoor meer capaciteit op leefbaarheid inzetten kunnen we ongewenste situaties eerder signaleren en oppakken. En maken we de gewenste beweging van een reactieve naar een preventieve aanpak. Dit zorgde er voor dat een toenemende aantal leefbaarheidsdossiers opgepakt kon worden, terwijl daarnaast ook diverse (preventieve) leefbaarheidsprojecten samen met bewoners en maatschappelijke partners zijn uitgevoerd. Ook het aantal complexere cases neemt helaas toe. Het betreft meestal situaties waarbij bewoners niet zelfredzaam zijn en adequate hulp en ondersteuning niet beschikbaar is. Vaak is er ook sprake van psychische problematiek in combinatie met het gebruik van middelen. Dergelijke casuïstiek, die vaak gepaard gaat met agressief gedrag, heeft grote impact op het gevoel van veiligheid van onze bewoners en onze medewerkers en vraagt om nazorg in de wijk en op de werkvloer. Daarom waren we vaker en sneller in de wijk aanwezig, is ons agressieprotocol aangescherpt en organiseerden we trainingen op het gebied van omgaan met agressie voor medewerkers.

Daar waar de leefbaarheid onder druk staat of komt te staan zetten we, mede in het kader van preventie, leefbaarheidsprojecten op. Waar mogelijk doen wij dit met onze partners in de wijk zoals gemeenten, politie, zorg- en welzijnsorganisaties en natuurlijk de bewoners zelf.

(projectmatige) Inzet op schoon, heel , veilig en sociaal

Onze huurders hebben een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om het schoon, heel en veilig houden van hun woonomgeving, zoals het onderhoud van de tuin en het veilig houden van brandgangen en andere doorgangen. Het aantal leefbaarheidsdossiers op het gebied van schoon, heel en veilig steeg ten opzichte van 2023. Dit had onder meer te maken met de uitbreiding van onze capaciteit in de gemeente Moerdijk waardoor er meer toezicht plaatsvond op het tuinonderhoud in deze gemeente, maar zeker ook met de toenemende problematiek in onze wijken en kernen.

Leefbaarheidsprojecten In 2024 voerden we, samen met bewoners, 8 projecten uit om het fijn en veilig wonen te bevorderen. Vaak ging het om een combinatie van fysieke ingrepen en een sociale aanpak. Zo werden enkele binnentuinen en binnenplaatsen met elkaar heringericht, vonden verschillende gezamenlijke opruimacties plaats en diverse projecten ter bevordering van ontmoeting. Ook liepen 2 woonconcepten gericht op inclusie van specifieke doelgroepen in 2024 door:

- *Gemengd wonen project De Boezem in Bosselaar-Zuid in Zevenbergen*. In dit project, dat in 2023 van start ging, wonen reguliere huurders en huurders met een ondersteuningsvraag samen. En wordt, onder begeleiding van een communitybuilder en sociaal beheer, gewerkt aan zelf- en samenredzaamheid en verbinding met de wijk.
- *Doorstroomvoorziening 't Sluiske in Oud-Gastel*. In samenwerking met de gemeente Halderberge is deze locatie in 2023 voor 2 jaar beschikbaar gesteld voor de tijdelijke huisvesting van statushouders die, in afwachting van een reguliere woning, leren over goed burgerschap en al starten met hun inburgering in de gemeente Halderberge. Dit project is in de afrondende fase. Er worden geen nieuwe statushouders meer geplaatst omdat in 2025 de doorontwikkeling naar een permanente doorstroomvoorziening start.

2.6.2 Programma Kom aan tafel

De noodzaak om samen te werken met allerlei organisaties in het maatschappelijk middenveld, zoals zorgpartijen, maatschappelijke organisaties en overheidsinstanties, neemt sterk toe. Daarom startten we een aantal jaar geleden het programma *Kom aan Tafel*. Met als doel de mogelijkheden te onderzoeken om deze samenwerking gestructureerd en duurzaam vorm te geven. Inmiddels zitten we met 12 zorg- en welzijnsorganisaties en de 3 gemeenten uit ons werkgebied aan tafel.

De afgelopen jaren vonden vanuit dit programma verschillende activiteiten plaats. Waarbij in overkoepelend verband de nadruk ligt op leren van elkaar en van anderen. Zo organiseerden we als uitloei van *Kom aan Tafel* in april samen met Surplus, Groenhuysen en TWB de netwerkconferentie *Langer zelfstandig thuis wonen in West-Brabant* voor medewerkers, beleidsmakers, bestuurders en wethouders, werkzaam op het gebied van wonen, welzijn, ondersteuning en zorg in West-Brabant. Vanuit het thema Van proeftuinen naar gewoon doen! werden hier ervaringen van succesvolle regionale initiatieven met elkaar gedeeld. De andere bijeenkomsten betroffen Positieve Gezondheid en de regionale woonzorganalyse. Bij Positieve Gezondheid was het onderwerp het delen van kennis en het uitwisselen van ervaringen. In de Regiodeal is afgesproken een regionale woonzorgvisie op te stellen. Het eerste gedeelte, de resultaten van de woonzorganalyse werd besproken met de leden van *Kom van Tafel* en de gevolgen voor gemeenten, zorg- en welzijnsorganisatie en corporaties werden gedeeld.

2.6.3 Gebiedsgericht werken

Gebiedsgericht werken sluit aan bij de aanpak in ons Koersplan en wil bijdragen aan het versterken van vitale gemeenschappen vanuit de drie kamers (maatschappelijk, vastgoed en financieel).

Gebiedsgericht werken is een aanpak om vanuit een gebied vanuit meerdere disciplines en samen met belanghebbende partijen (van gemeente, corporaties, maatschappelijke organisaties, bewoners tot bedrijven) naar opgaven te kijken en op basis daarvan te handelen.

Wij hebben in twee werksessies gekozen om gebiedsgericht werken komend jaar vorm te geven in een programma, waarbij wij onderzoeken hoe wij gebiedsgericht werken als aanpak (intern en extern) verder kunnen doorontwikkelen. We hebben in 2024 hiervoor een pilot in Helwijk opgestart met als doel om integraal vanuit verschillende perspectieven de vitaliteit in Helwijk te bevorderen. Tenslotte hebben wij een aantal instrumenten onderzocht om wijkprofielen in kaart te brengen. Deze wijkprofielen bevatten zowel fysieke als sociale indicatoren. Hiervoor zijn gastsprekers uitgenodigd zoals Wonen Limburg die sinds 2026 positieve ervaringen heeft met het werken met de Rigo-cirkel. Dit is uiteindelijk ook het instrument dat wij hebben gekozen. De Rigo-cirkel gaan we als instrument testen in de pilot in Helwijk met als uiteindelijk doel alle kernen en wijken op eenvormige wijze in kaart te brengen.

Daarnaast hebben we ons in 2024 aangesloten bij een initiatief van de gemeente Moerdijk bij de keuze voor twee pilots wijkgericht werken. Samen met Surplus Welzijn hebben van alle 11 kernen in Moerdijk op hoofdlijnen informatie verzameld op het gebied van wonen, welzijn en zorg om op basis daarvan een keuze te maken voor 2 pilotlocaties voor het wijkgericht werken in Langeweg en Torenveld.

2.7 Mede vormgeven van een sociaal vangnet



Veel huurders hebben meer ondersteuning nodig dan alleen een (betaalbaar) dak boven het hoofd. We helpen graag mee om deze mensen in hun kracht te zetten om een zo zelfstandig mogelijk leven te laten leiden.

2.7.1 Activiteiten in de wijk

De wijkregisseurs sociaal beheer komen zo veel mogelijk in de wijk en achter de voordeur. Signalen die zij opvangen worden ‘warm’ overgedragen aan onze maatschappelijke partners in de wijk.

In 2024 nam het aantal dossiers binnen de categorie “goedhuurderschap” toe ten opzichte van het jaar ervoor. Dit komt omdat er steeds meer kwetsbare mensen in de wijk (komen) wonen. We komen bovendien zelf vaker in de wijk, terwijl ook onze samenwerkingspartners zoals schilders, aannemers en zorg-en welzijns instanties steeds vaker in de wijk aanwezig waren en signalen opmerkten. Hierdoor werden meer zaken, waaronder woonfraude en vervuiling, proactief opgemerkt.

Ten opzichte van 2023 zagen we in 2024 een toename van het aantal dossiers die te maken hebben met zelfredzaamheid. Er wordt hier een relatie gelegd met de toenemende uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en het langer zelfstandig thuiswonen.

3 Onze organisatie

3.1 Ontwikkelingen

Woonkwartier heeft een afzonderlijk sociaal jaarverslag gemaakt. Het sociaal jaarverslag is te vinden op onze [website](#).

3.1.1 Woonkwartier Werkt! en kantoor

Sinds 2022 werken we vanuit ons nieuwe werkconcept Woonkwartier Werkt! Hierin combineren we de voordelen van hybride werken met onze kernwaarden persoonlijk, praktisch en proactief. Waarbij tijd- en plaatsafhankelijk werken centraal staan en persoonlijke aandacht, sociale verbondenheid en maatwerk belangrijk blijven. Ons kantoor is hierbij vooral de plek om elkaar te ontmoeten en samen te werken. De afgelopen jaren experimenteerden we binnen ons huidige kantoor in Zevenbergen alvast met verschillende werkplekken en zones, hybride werken/vergaderen en het delen van werkplekken. Met als doel het geleerde mee te nemen in de inrichting van ons nieuwe kantoor in de Mariabouw in Oudenbosch dat we naar verwachting eind 2026 kunnen betrekken. Omdat de tijd tot de verhuizing langer duurt dan voorzien, voerden we in februari 2024 een aantal veranderingen door in ons huidige kantoor. Hiermee gaven we invulling aan de behoefte aan meer overlegplekken, stiltewerkplekken en plekken waar je afgezonderd een online vergadering kan volgen.

3.1.2 Organisatieontwikkeltraject

Met het bedrijfscultuurtraject, dat in 2023 werd opgestart, werden de cultuur en kernwaarden van Woonkwartier tegen het licht gehouden. Hier kwamen een aantal ontwikkelpunten uit naar voren. Zoals het meer laden van onze kernwaarde *proactief* en het elkaar durven aanspreken. In 2024 gingen we hiermee verder. En is het ontwikkeltraject *van uitspreken naar aanspreken* voorbereid om collega's te helpen feedback te geven. Hier gaan we in Q1-2025 mee aan de slag.

3.1.3 Digitaal Woonkwartier en informatiebeveiliging

Digitalisering heeft grote gevolgen voor hoe we leven, wonen en werken. Het verandert de samenleving ingrijpend. En heeft ook invloed op onze manier van werken en onze dienstverlening. Het doorontwikkelen van de digitalisering van Woonkwartier, met als doel de inzet van digitalisering te optimaliseren en de veiligheid hierbij te waarborgen, staat dan ook hoog op onze agenda. In april gingen we, na een intensieve, zorgvuldige voorbereiding waar veel afdelingen bij waren betrokken, live met de Cloudversie van ons ERP systeem Tobias 365, inclusief het documentmanagementsysteem Aareon DMS. We kijken tevreden terug naar het verloop van deze overgang. Onze ervaringen deelden we met de 6 corporaties binnen het Zeeuwse samenwerkingsverband ZuidWestSamen die later de overgang naar dit systeem gaan maken.

Om het kennisniveau van collega's op niveau te brengen en houden en de mogelijkheden van onze systemen te benutten is een team met kernegebruikers opgericht. Kernegebruikers zijn het eerste aanspreekpunt voor de afdelingen en dragen, naast het doorvoeren van releases, zorg voor optimalisatie van de digitale omgeving zodat we meer klantwaarde en efficiency realiseren.

Ook informatiebeveiliging kreeg dit jaar onverminderd veel aandacht. Het gedrag van medewerkers is hierbij een grote, zo niet de belangrijkste, factor. Als onderdeel van de doorlopende bewustwordingscampagne volgden alle medewerkers in 2024 meerdere verplichte online trainingen over o.a. *phishing*, *social engineering* en *fysieke toegang* om te leren wat ze zelf kunnen doen om risico's te verkleinen. Ook vond er een phishingcampagne plaats.

Naast aandacht voor gedrag zijn in 2024 ook de technische maatregelen uitgebreid. Zo wordt onze IT-omgeving 24/7 gemonitord zodat we snel en adequaat kunnen reageren op incidenten. Ook werd ons archief gescand op onnodige privacygevoelige documenten die vervolgens zijn verwijderd. In 2025 wordt een robot ontwikkeld om ons archief periodiek te scannen hierop. Zodat we ons archief ook schoon houden.

In 2024 sloten we een cyberverzekering af bij Chubb. Naast het beperken van het financiële risico in geval van een cyberaanval, zijn we hiermee ook verzekerd van eventueel benodigde juiste expertise bij een calamiteit.

In 2024 zijn 620 incidenten gemeld en vastgelegd. Geen van de incidenten leidde tot een verstoring van de bedrijfsprocessen. Wel zijn 2 incidenten gemeld aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Het betrof in beide gevallen een beperkt datalek. Het aantal meldingen nam opnieuw fors toe ten opzichte van vorig jaar. Niet zozeer omdat er meer incidenten zijn, maar omdat incidenten als onderdeel van de bewustwordingscampagne door medewerkers vaker herkend en gemeld worden. Het melden van incidenten is onderdeel van de bewustwordingscampagne.

3.1.4 Professioneel opdrachtgeverschap en inkoop- en aanbestedingsbeleid

Wij zien professioneel opdrachtgeverschap als een hoeksteen van ons Koersplan 2025-2028. Daarom brachten we in 2024 onze visie op professioneel opdrachtgeverschap in beeld. Als professioneel opdrachtgever wil Woonkwartier samen met haar partners maatschappelijke impact hebben. En dat gaat verder dan alleen een zorgvuldig en correct opdrachtgever zijn en hierin nog beter worden. We willen óók een opdrachtgever zijn die inzet op het verbinden van doelen, middelen en opgaven. Door onze kernwaarden persoonlijk, praktisch en proactief in ons opdrachtgeverschap te integreren en bewust te kiezen voor de meest geschikte vorm van samenwerking, bouwen we aan sterke samenwerkingen die bijdragen aan het welzijn van onze huurders en gemeenschappen.

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid, dat in 2024 aan de hand van de visie op professioneel opdrachtgeverschap werd herijkt, biedt handvatten hoe dit goed en zorgvuldig in te vullen. Het vormt een stevige basis voor een meer strategische samenwerking met leveranciers en dienstverleners, terwijl het tegelijkertijd ruimte biedt aan medewerkers om snel en effectief in te spelen op aanvragen en opdrachten. Hiermee ondersteunen we de groei van onze organisatie én verbeteren we de kwaliteit van onze dienstverlening richting onze huurders.

In 2024 hebben wij een belangrijke stap gezet in het optimaliseren van ons contract- en leveranciersmanagement (CLM) door te starten met een grondige analyse van onze contractenportefeuille. Hierbij wordt een prioritering aangebracht, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen contracten met een hoge impact op onze organisatie en dienstverlening en contracten met een lagere impact. Deze aanpak stelt ons in staat om gerichte aandacht te geven aan de contracten die strategisch en operationeel het meest van belang zijn.

3.1.5 Kennisdeling en samenwerken

Wij zijn ervan overtuigd dat we meer bereiken door krachten te bundelen, kennis te delen en samen te werken. Daarom zetten we bewust in op het bij elkaar brengen en in contact zijn met anderen, waaronder onze samenwerkingspartners, ketenpartners, professionals in de wijk, experts maar zeker ook bewoners. Zo organiseerden we begin dit jaar een goedbezochte meedenkbijeenkomst voor bewoners over *de betaalbaarheid van het wonen*, werd door middel van een intensief participatietraject met bewoners van de Sint Josephbuurt in Zevenbergen een plan uitgewerkt om hun buurt vorm te geven, en organiseerden we samen met Surplus, Groenhuysen en Thuiszorg West-Brabant de netwerkconferentie *Langer zelfstandig thuis in West-Brabant* om geleerde lessen en regionale initiatieven met elkaar te delen.

3.1.6 Datagedrevenheid

Woonkwartier heeft de ambitie zich te ontwikkelen naar een meer datagedreven organisatie, gebruikmakend van data die juist, volledig, actueel, betrouwbaar en makkelijk toegankelijk is. Dit start met de ontwikkeling van informatiegericht werken, van terugkijken op basis van de analyse van data naar vooruitkijken. Data-integriteit, het beschikbaar hebben en houden, verbeteren en beschermen van de juistheid, volledigheid, tijdigheid en betrouwbaarheid van data is hierbij onmisbaar. In 2024 werd onze strategie datagedrevenheid opgesteld. Ook werd een datalakehouse ingericht waarin we de data van onder andere ons ERP-systeem Tobias 365 ontsluiten. Doel is deze data op een inzichtelijke manier via dashboards in Power BI snel in beeld hebben. In 2025 worden de managementrapportages vernieuwd en gaan we externe bronnen zoals data van Klik voor Wonen, Embrace, CBS en Klimaateffectatlas ontsluiten.

3.1.7 Huurdersvertegenwoordiging en participatie

Huurdersvereniging Fijn Wonen wordt ondersteund door een externe adviseur, was ook in 2024 voor ons een belangrijke en waardevolle gesprekspartner. In verband met de pensioenring van deze externe begeleiding hebben we in 2024, met succes, gezocht naar een goede opvolger. De nieuwe begeleider zal Q1 starten. Daarnaast blijven we op zoek naar nieuwe bestuursleden. Naast de gesprekken die gevoerd zijn over de continuïteit en gewenste doorontwikkeling van de huurdersverenigingen stonden in de periodieke bestuurlijke platform overleggen en themabijeenkomsten o.a. de prestatieafspraken, de jaarlijkse huuraanpassing en het verkoopbeleid centraal. Bij de themabijeenkomsten waren naast de bestuursleden ook de meedenkers uitgenodigd. Hierin zijn we in gesprek gegaan over oberwerpen als participatie. Ook hebben we met elkaar gesproken over de betekenis van onze kernwaarden voor onze huurders. We hebben zo samen onze kernwaarden naar klantwaarden vertaald. Deze klantwaarden zullen we verder meenemen bij de opstelling van onze klantvisie in Q1-2025.

De continuïteit en doorontwikkeling van de huurdervereniging blijft een aandachtspunt. We willen investeren in het versterken van zelf- en samenredzaamheid. In deze beweging is de klant geen afnemer maar coproductent of coöperant. Daarom benoemen we participatie als belangrijk thema in onze klantvisie, dat onze gehele organisatie raakt en niet bij een persoon of afdeling is belegd. Het is de kunst is om participatie te zien als iets dat door alle processen én door alle lagen van de organisatie een vanzelfsprekend onderdeel van bedrijfsvoering is.

We hebben de laatste jaren een zichtbare kanteling gemaakt van reactief handelen (gericht op individuele casuïstiek) naar ook meer proactief handelen gericht op preventie en participatie (welzijn, versterken sociale cohesie en het naar elkaar omzien). Bij Woonkwartier hanteren we een drieliuk van participatie: de formele participatie die geregeld is in wet- en regelgeving, de informele participatie waarin Woonkwartier bewust de stem van de huurder of woningzoekende zoekt en tenslotte de participatie waarin bewoners het voortouw nemen. Woonkwartier wil deze laatste initiatieven die essentieel zijn voor onze ambitie van vitale wijken, actief ondersteunen. We verkenden dit jaar daarom de mogelijkheden om participatie op een bredere manier in te vullen. Bijvoorbeeld door huurders proactief te betrekken zoals gebeurde in de Sint Josephbuurt in Zevenbergen en in verschillende projectmatig onderhoudsprojecten dit jaar. In 2025 willen we blijven leren, verbeteren en participatie-initiatieven verder versterken, zowel door ons geïnitieerd als door onze huurders.

3.1.8 Raad van Advies

Woonkwartier is een lokaal betrokken woningcorporatie die zich actief verbindt met de samenleving. Onze Raad van Advies (RvA) dient hierbij als extra maatschappelijk klankbord. De vijftien leden hebben ieder een andere achtergrond en leeftijd en zijn allemaal woonachtig in ons werkgebied. Hiermee kunnen zij actuele maatschappelijke thema's belichten vanuit verschillende invalshoeken. De RvA adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd over thema's die raakvlak hebben met Woonkwartier. Dit jaar kwam onze RvA 8 keer bijeen.

Er stonden dit jaar 2 onderwerpen op de agenda: de digitale corporatie (het centrale thema dit jaar) en participatie. In totaal bracht de RvA 3 adviezen uit: over digitalisering en dienstverlening, over van data naar informatie & AI en over participatie. Deze worden meegenomen in onze afwegingen bij het bepalen van onze beleidskeuzes.

In mei werd kennis gemaakt met een afvaardiging van de RvC. Tijdens dit gesprek werd globaal teruggekeken op door de RvA uitgebrachte adviezen, op het proces waarop de adviezen in de RvA tot stand kwamen. Ingegaan werd onder andere op pluriforme samenstelling van de RvA en de open houding tijdens de discussies die leidden tot gedifferentieerde adviezen en de wijze waarop het bestuur van Woonkwartier de adviezen gebruikte bij haar beleidsvorming en terugkoppelde naar de RvA.

In juli was de RvA samen met huurdersvereniging Fijn Wonen aanwezig bij een inspiratiesessie in Terheijden over samenwerking bij duurzaamheid. Hier kregen zij uitleg over zonne- coöperatie Uitonsdak! en nieuwe wetgeving omtrent lokale energiegemeenschappen. Ook nam de lokale energiestichting in Terheijden TEC de toehoorders mee in hun aanpak.

Eind 2024 traden in lijn met het rooster van aftreden 5 leden (waaronder de voorzitter) af en kwamen er 6 nieuwe leden bij, waaronder ook 3 jongere leden. Hiermee kan de RvA vanuit een nog breder perspectief haar rol vervullen.

3.1.9 Prestatieafspraken

Net als voorgaande jaren maakten de gemeenten Moerdijk en Halderberge, Huurdersvereniging Fijn Wonen en Woonkwartier begin 2024 jaarafspraken. Deze gingen over het versterken van de samenwerking met elkaar en anderen, de woningbouwopgave en het vergroten van bewustwording bij inwoners op het gebied van onder meer langer zelfstandig thuis, de gevolgen van de

klimateverandering en duurzaamheid. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan de overkoepelende prestatieafspraken die zijn vastgelegd in de Kaderafspraken 2021-2024 over de sociale woningvoorraad, de sociaal-maatschappelijke opgaven in deze gemeenten, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de leefbaarheid in kernen, wijken en buurten. De inbreng van zorg- en welzijnspartijen verliep getrapt; de inbreng werd verzorgd door de gemeenten. Ook met de gemeente Steenberg en de HV Fijn wonen werden prestatieafspraken gemaakt en ondertekend. Het voorbereiden van de jaarschijf 2025 was ultimo 2024 nog niet geheel afgerond. De verwachting is dat begin 2025 de afspraken worden ondertekend.

3.2 Onze dienstverlening

3.2.1 Indicatoren en activiteiten

	2023	Norm 2024	2024
Klanttevredenheid woning betrekken	7,8	7,5	8,0
Klanttevredenheid woning verlaten	7,6	7,5	7,8
Klanttevredenheid reparatieverzoeken	8,0	8,0	8,2
Klanttevredenheid projectmatig onderhoud	7,5	8,0	7,5
Klanttevredenheid planmatig onderhoud	-	8,0	7,3
Aantal klachten (interne klachtenprocedure totaal Woonkwartier)	130	-	166

Klanttevredenheid woning betrekken

Onze nieuwe huurders beoordelen onze dienstverlening in 2024 hoger dan in 2023. De stijging is het resultaat van bewuste keuzes en inrichting van bepaalde processen waardoor de basis nu op orde is. Zo is er in 2023 voor het mutatieproces een nieuwe digitale applicatie geïmplementeerd waardoor huurders direct beschikken over alle relevante informatie en afspraken. Dit heeft in 2024 geresulteerd in hogere cijfers in de klanttevredenheid op zowel het onderdeel “woning betrekken” als woning verlaten”. De inzet op eerdere maatregelen van de afgelopen jaren werpt nu echt de vruchten af.

Klanttevredenheid woning verlaten

Onze vertrokken huurders beoordelen onze dienstverlening in 2024 wederom beter dan het jaar ervoor. Ook deze stijging is een resultaat van eerdere maatregelen en keuzes zoals het aanpassen van het overnamebeleid en de hierboven genoemde nieuwe digitale mutatie applicatie.

Klanttevredenheid reparatieverzoeken

In 2024 is het gelukt om het klanttevredenheidscijfer op dit onderdeel te laten stijgen naar boven de 8. Ook hier is de stijging een resultaat van eerder ingezet maatregelen zoals de inzet van extra capaciteit op het proces. Klanttevredenheid is standaard onderwerp van gesprek bij Woonkwartier en de aannemer. Zo worden er bijvoorbeeld kwaliteitssessies, zowel intern als gezamenlijk met de aannemers, georganiseerd.

Klanttevredenheid projectmatig onderhoud

Sinds 2021 wordt de klanttevredenheid onder onze huurders na afloop van een project ter verduurzaming van de woning gemeten. De metingen geven geen volledig beeld van de werkelijke klantbeleving omdat de respons erg schommelt. We eindigen het jaar met een 7,7 maar zijn gedurende het jaar ook onder de 7 gekomen. We zetten ons in om een hoge respons te verkrijgen langs deze weg.

Maar om de klanttevredenheid te verhogen hebben we dit jaar vooral ingezet op persoonlijk contact. De bewoners zochten we hen in 2024 vaker op tijdens de uitvoering van projecten, niet alleen door zichtbaar te zijn maar ook een evenement te organiseren. Dit werd zeer gewaardeerd door bewoners. Een bijvangst van deze bijeenkomsten in de wijk is dat bewoners elkaar beter leren kennen. Wat weer een positief effect heeft op het fijn wonen met elkaar.

Klanttevredenheid planmatig onderhoud

Onze klanten waardeerden het proces contractonderhoud (onder andere CV-onderhoud) in 2024 met een gemiddelde score van 7,1. In 2023 scoorden Woonkwartier op dit onderdeel een 7,5. Er is onderzoek gedaan naar de oorzaken van de daling in klanttevredenheid van het planmatige onderhoud. De resultaten van deze analyse worden in de volgende alinea's verder toegelicht.

Uit de gesprekken blijkt vaak een discrepantie tussen de ervaring van de huurder en de uitleg van de aannemer. In veel gevallen blijkt dat de huurder de situatie anders heeft ervaren dan de aannemer heeft aangegeven. Bijvoorbeeld, huurders geven soms aan niet tevreden te zijn over het niet nakomen van een afspraak, wanneer dit het gevolg is van een ziekte van een monteur. In dergelijke gevallen heeft de huurder mogelijk een vrije dag genomen in de verwachting dat de afspraak doorgang zou vinden, wat vervolgens niet het geval is. Dit kan leiden tot frustratie, hoewel de omstandigheden buiten de controle van de aannemer lagen.

Een ander terugkerend punt van ontevredenheid is wanneer storingen niet in één keer verholpen kunnen worden. Soms moeten er onderdelen besteld worden, wat betekent dat de aannemer de volgende dag terugkomt om de werkzaamheden af te ronden. Dit kan onbegrip opleveren bij de huurder, vooral wanneer zij verwachten dat het probleem onmiddellijk wordt opgelost. Bovendien blijkt dat huurders vaak verlangen naar snellere responstijden en kortere wachttijden voor reparaties, hetgeen we in de praktijk als de 'Bol.com mentaliteit' kunnen aanduiden: het verlangen om vandaag een probleem gemeld te hebben en morgen al een oplossing te zien.

In gevallen waar de huurder inderdaad gelijk heeft, geven wij dit altijd door aan de betreffende aannemer. Het is duidelijk dat er een grens is aan de mate van flexibiliteit die kan worden geboden, bijvoorbeeld in het geval van het meermaals verzetten van afspraken door ziekte. Wij streven ernaar om de communicatie en afstemming tussen de huurders en aannemers te verbeteren, zodat dergelijke misverstanden en ontevredenheid in de toekomst tot een minimum beperkt kunnen worden.

Een andere opvallende trend is dat huurders soms niet tevreden zijn over de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning in het algemeen en dit verwerken in de beoordeling van de aannemer bij de enquête. Dit heeft invloed op de feedback die wij ontvangen, waarbij de klacht vaak niet direct gerelateerd is aan de uitgevoerde werkzaamheden, maar aan bredere tevredenheid over hun woning.

Het is duidelijk dat er een groeiend verlangen is naar directe en snelle service van zowel de woningcorporatie als de aannemers. Wij blijven ons inspannen om de communicatie te verbeteren en realistische verwachtingen te scheppen bij onze huurders, zodat we hun tevredenheid kunnen verhogen en klachten in de toekomst kunnen verminderen.

Klachten en externe behandeling geschillen

In 2024 ontving Woonkwartier in totaal 166 unieke interne klachten over de dienstverlening, een stijging ten opzichte van 2023. Deze stijging werd voornamelijk veroorzaakt van klachten in de categorie “reparatie/onderhoud” bij de afdeling Vastgoedbeheer en Vastgoedontwikkeling. Ondanks dat er in vergelijking met voorgaande jaren in dezelfde mate is gerenoveerd zijn er meer klachten ontvangen vanwege strengere beleidskeuzes qua verduurzaming. Noemenswaardig is dat het aantal klachten in dezelfde categorie bij de afdeling Wonen is gedaald wat mogelijk heeft geleid tot een hogere klanttevredenheid middels de letter A op het huurdersoordeel.

Ondanks de stijging in het aantal klachten is de afhandelingstermijn drastisch verlaagd naar een gemiddelde doorlooptijd van 12,78 dagen ten opzichte van 18,68 dagen vorig jaar. Dit komt doordat er meer focus is geweest op klachten over dienstverlening doordat het eigenaarschap hiervan beter is belegd binnen de afdelingen.

Klachten van (toekomstige) huurders die bij ons binnenkomen worden eerst via een interne klachtenprocedure beoordeeld. Is de klant het niet eens met de uitkomst, dan kan men terecht bij de Regionale Geschillencommissie, een samenwerkingsverband van corporaties Alwel, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht en Woonkwartier waar klanten van deze organisaties terecht kunnen voor een onafhankelijk oordeel. In 2024 zijn 3 geschillen aangaande Woonkwartier aangemeld bij de Regionale Geschillencommissie. Hiervan is er 1 ongegrond verklaard, 1 is ingetrokken door de huurder en 1 geschil is niet ontvankelijk verklaard.

Huurders kunnen zich bij klachten van technische aard en/of de jaarlijkse huuraanpassing ook direct wenden tot de landelijke Huurcommissie. In 2024 liepen hier 5 dossiers van Woonkwartier. Hiervan werden 3 klachten niet-ontvankelijk verklaard, in 1 geval werd Woonkwartier in het gelijk gesteld en in 1 geval de huurder. Opmerkelijk is dat zowel bij de Regionale Geschillencommissie als de Huurderscommissie het aantal dossiers ten opzichte van vorig jaar is gehalveerd.

3.2.2 Aedes-benchmark

Net als voorgaande jaren deden wij dit jaar mee aan de Aedes Benchmark. Hierin worden op hoofdlijnen de prestaties van woningcorporaties vergeleken. Wij werken hier graag aan mee. Omdat het goed is om te weten hoe wij presteren ten opzichte van de rest van de sector. Maar misschien nog wel belangrijker: om te toetsen of de keuzes die wij maken effect hebben en om te leren van andere corporaties.

De Aedes-benchmark is onderverdeeld in 5 prestatievelden (huurdersoordeel, bedrijfslasten, onderhoud en verbetering, duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid) en 2 verdiepingen (nieuwbouw en leefbaarheid). Op alle prestatievelden scoorden wij gemiddeld gelijk of beter dan vorig jaar. Zo steeg het resultaat voor het prestatieveld huurdersoordeel naar een mooie A-score! Iets waar we extra trots op zijn. En waar we ons, samen met anderen, de afgelopen jaren ook flink voor hebben ingezet. Bijvoorbeeld door te gaan werken met verhuurmakelaars waardoor de klant één vast aanspreekpunt heeft tijdens het verhuurproces, de introductie van een digitale mutatie app die zorgt voor een snellere afhandeling, meer en betere afstemming met de aannemers, een duidelijker overnamebeleid en meer capaciteit op reparatie- en mutatieonderhoud. Uit de gestegen scores zien we dat deze keuzes hun vruchten afwerpen.

3.3 Woonkwartier als werkgever

3.3.1 Indicatoren en activiteiten

	2023	Norm 2024	2024
MTO-score	7,3	≥ 7	7,3
Ziekteverzuim (totaal cumulatief)	5,0%	≤ 3,5%	5,1%
Formatie, # vaste FTE (gem. aantal FTE)	83,0	≤ 98,1	89,2
Flexibele schil: budget (x € 1.000)	1.706	1.111	2.273
Opleidingsbudget (x € 1.000)	260	200	149
Aangeboden stages en traineeships	4	≥ 5	5

Ziekteverzuim

De gezondheid en het welzijn van onze medewerkers is belangrijk. Hier wordt op verschillende manieren aandacht aan besteed. Dit doen wij onder andere door het inzetten van preventieve maatregelen (workshops, vitaliteitsprogramma, ergonomische werkplekken), het stimuleren van een gezonde werk-privébalans (flexibele werktijden, thuiswerkmogelijkheden, verruiming regeling Generatiepact) en aandacht hebben voor de veiligheid van werknemers (RI&E, bijeenkomsten over agressie, actualisatie protocollen). Dit jaar hebben collega's ook op vrijwillige basis deelgenomen aan het tweejaarlijkse preventief medisch onderzoek (PMO).

Het verzuimpercentage is in 2024 nagenoeg gelijk gebleven aan het percentage in 2023. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door langdurig verzuim. Ongeveer de helft van het langdurig verzuim was niet werkgerelateerd verzuim. In nauwe samenwerking met onze Arbodienst bieden we zieke collega's de juiste begeleiding en zorgen we voor een zorgvuldig re-integratietraject.

Formatie

Gedurende 2024 vond, zoals gepland en begroot, bij diverse teams uitbreiding van formatie plaats. Dit was nodig om op een goede manier invulling te geven aan de uitdagingen die op ons afkomen en de ambities die wij hierbij hebben. Bijvoorbeeld op het gebied van sociaal beheer en projectontwikkeling. Het merendeel van de vacatures is via eigen werving ingevuld. Voor een aantal (specialistische) functies is gebruik gemaakt van bureaus. Uiteindelijk kwamen we eind 2024 onder de norm uit, omdat enkele openstaande vacatures nog niet ingevuld waren.

Flexibele schil

We maakten dit jaar meer dan voorzien gebruik van inleenkrachten. Naast inzet op pieken werd het ook ingezet om de continuïteit van het werk te waarborgen (bij openstaande vacatures en langdurig ziekteverzuim), bij specifieke projecten (conversie ERP-systeem), of om specialistische kennis binnen te halen.

Opleidingen, persoonlijke ontwikkeling en stages

Als lerende organisatie motiveren we collega's zich continu te blijven ontwikkelen. Dit kan in uiteenlopende vormen, zoals het bijwonen van informatieve congressen/seminars of door het volgen van leergangen of interactieve (online) trainingen. Dit jaar boden we organisatiebreed meerdere interne (opfris)trainingen aan, onder andere op het gebied van informatiebeveiliging en agressie. En organiseerden we drie inspiratiecafé's, over demografische ontwikkeling, armoede en klimaatverandering, waar ook onze netwerkpartners bij uitgenodigd waren. Verschillende collega's

volgden bovendien individuele trainingen en opleidingen ter verdieping/verbreding van hun functie, gericht op het vervullen van een beroep in de toekomst, voor persoonlijke ontwikkeling of om bij te blijven bij nieuwe ontwikkelingen qua wet- en regelgeving.

Ondanks dit alles is er in 2024 vanwege de focus op lopende activiteiten minder geïnvesteerd in opleiding dan beoogd. Als onderdeel van het Koersplan 2025-2028 krijgt opleiding & ontwikkeling de komende jaren echter weer volop aandacht.

We bieden ook jonge mensen een kans bieden om zich ons te ontwikkelen. Daarom voerden 5 studenten bij ons een (afstudeer)stage uit.

Integriteit

Begin dit jaar werd voor de vierde keer het tweejaarlijkse onderzoek naar integriteit bij Woonkwartier uitgevoerd. Zowel in vergelijking met de voorgaande metingen in 2021, 2019 en 2017 als in vergelijking met de resultaten uit integriteitsmeters met andere maatschappelijke organisaties scoort Woonkwartier goed. Hoewel we blij zijn met deze uitkomst blijft het behouden en bewaken van een veilige, goede cultuur continu aandacht vragen.

Agressie en veiligheid

Net als elders in ons land merken we dat ook in ons werkgebied de agressie toeneemt. In 2024 leidde dit tot een aantal vervelende incidenten in de wijk maar ook op kantoor. Als gevolg hiervan zijn maatregelen getroffen, waaronder tijdelijke bewaking van ons kantoor.

Als werkgever doen we er alles aan om de veiligheid van onze medewerkers zoveel mogelijk te garanderen. Hierbij hanteren we een zero tolerance beleid. Emotie mag, maar agressie jegens onze medewerkers en/of medewerkers van partners die namens ons werken wordt nooit geaccepteerd. In 2024 herijkten we ons agressieprotocol en kregen collega's met direct klantcontact al een training hoe om te gaan met agressie. Begin 2025 volgen alle collega's een themabijeenkomst over dit onderwerp.

3.4 Onze financiën

3.4.1 Kasstroomoverzicht⁴

Kasstroomoverzicht (enkelvoudig)	Begroot 2024	Realisatie 31-12-24	Realisatie 31-12-24	Realisatie 31-12-24
<i>Bedragen x € 1.000</i>		DAEB	niet-DAEB	
Operationele activiteiten				
Huren en vergoedingen	69.174	66.534	3.864	70.398
Servicecontracten	2.304	2.206	163	2.369
Overige bedrijfsontvangsten	326	760	17	777
Totaal ontvangsten	71.804	69.500	4.043	73.543
Personeelskosten	9.112	8.952	409	9.362
Onderhoudslasten	30.480	32.604	1.636	34.240
Overige bedrijfslasten	9.256	9.091	485	9.576
Lasten servicecontracten	2.304	1.732	45	1.777
Betaalde rente	9.471	9.331	0	9.332
Leefbaarheid	257	140	0	140
Vennootschapsbelasting	122	-1.457	-24	-1.481
Totaal uitgaven	61.004	60.393	2.552	62.945
Kasstroom operationele activiteiten	10.800	9.108	1.491	10.599
(Des) investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten (bestaand) bezit	5.558	2.712	767	3.479
Totaal ontvangsten	5.558	2.712	767	3.479
Aankoop	2107	1252	203	1.455
Verkoopkosten	71	103	15	117
Uitgaven nieuwbouw	25.122	1.387	249	1.636
Uitgaven woningverbeteringen	54.966	29.740	127	29.868
Uitgaven activa ten dienste van	2.500	1.187	66	1.253
Totaal uitgaven	84.766	33.669	660	34.329
Kasstroom (des) investeringsactiviteiten	-79.208	-30.957	107	-30.851
Financieringsactiviteiten				
Stortingen WSW geborgde leningen	73.388	34.000	0	34.000
Stortingen/opnames Roll over lening	0	-4.500	0	-4.500
Aflossingen WSW geborgde leningen	6.855	15.402	0	15.402
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	66.533	23.098	0	23.098
Mutatie liquide middelen	-1.875	1.248	1.598	2.846

⁴ Kasstroomoverzicht exclusief verwerking Interne lening DAEB / N-DAEB

Toelichting kasstroomoverzicht

Onderwerp	Toelichting
Operationele activiteiten Huren en vergoedingen	Ten behoeve van de indexering huren (Algemeen woningen) is in de MJB 2024 gerekend met de looninflatie (4,8%) minus 0,50%. De werkelijk toegepaste indexering per 1 juli bedroeg 5,3%. Dit verschil bedraagt circa € 0,3 mln. Voor de zorginstelling Groenhuysen is bij de huurinkomsten rekening gehouden met een (mogelijke) verlaging van het Normatieve Huisvestingscomponent (NHC) tarief (-/- 6,6 %). Echter is gebleken dat niet aan de orde is, waardoor de huurinkomsten ca. € 0,4 mln hoger zijn dan begroot. Tenslotte is in de MJB 2024 gerekend met een huurderiving van ca € 1,1 mln, terwijl de realisatie uitkomt op € 0,6 mln.
Operationele activiteiten Personeelskosten	Er is een overschrijding ontstaan op Ingeleend personeel in relatie tot de begroting (€ 0,9 mln). De oorzaak betreft grotendeels (langdurig) ziekteverzuim waardoor functies tijdelijk moesten worden ingevuld (van o.a. de Adjunct-Directeur Wonen, Teammanager Vastgoedbeheer en HR Adviseur). Daarnaast zijn de vacatures van Teammanager Financiën, Projectontwikkelaar (2x) en een Assetmanager ook nog op interim-basis ingevuld in 2024. De vaste Personeelslasten zijn als gevolg hiervan beduidend lager uitgevallen dan begroot (€ 0,6 mln), waardoor de totale personeelskosten (tezamen met de sociale verzekeringen en pensioenlasten) per saldo € 0,3 mln hoger uitvallen dan begroot.
Operationele activiteiten Onderhoudslasten	De realisatie Onderhoudslasten is uitgekomen op een totaalbedrag van € 34,2 miljoen. Dit is € 3,8 miljoen hoger dan begroot. De overschrijdingen zien wij met name bij klachtenonderhoud (€ 1,4 miljoen) en mutatieonderhoud (€ 3 miljoen). In het algemeen geldt dat de gemiddelde kosten per reparatie zijn gestegen en zien wij hogere uitgaven per mutatie (woningen die voor lange tijd zijn verhuurd aan dezelfde huurder en nooit eerder zijn gerenoveerd). Daarnaast hebben wij in Q4 in verhouding tot voorgaande jaren meer facturen ontvangen. Voor reparatie onderhoud hebben wij in Q4 +/-180 extra facturen ontvangen (voor ca. € 0,7 mln extra) ten opzichte van het gemiddeld aantal facturen per kwartaal en voor mutatieonderhoud +/- 50 extra facturen ontvangen (voor ca. € 1,1 mln extra). Dit is het gevolg van onze uitvraag aan de aannemers om alle afgeronde werkzaamheden in het lopende jaar (uiterlijk in Q4) te factureren. Voor boekjaar 2023 hebben wij namelijk veel facturen pas in het nieuwe jaar (2024) ontvangen – die betrekking hadden op 2023 - en dienden wij dus middels een correctieboeking in het juiste boekjaar te verantwoorden (voor aan navenant bedrag). Wij hebben hiermee dergelijke correcties voorkomen in de jaarrekening 2024.
(Des)investeringsactiviteiten Verkoopontvangsten bestaand bezit incl. VoV (Verkoop onder voorwaarden)	In 2024 zijn er elf objecten (10 woningen & 1 BOG/MOG-object) verkocht, waarbij 12 woningen waren begroot. Twee woningen stonden in 2024 nog te koop en worden naar verwachting in Q1 2025 verkocht. Door het vernieuwen van het verkoopbeleid en juridische veranderingen eind 2023 hebben we een pas op de plaats moeten maken met de verkoop van de VoV woningen (2) in 2024, waardoor de realisatie achterblijft (voor zowel Verkoop als Aankoop/Terugkoop).
(Des)investeringsactiviteiten Uitgaven nieuwbouw huur en koop	In het algemeen ligt de oorzaak in het later starten van Projecten dan gepland (vertraging i.v.m. vergunningen, flora & fauna problematiek en grondaankopen) en deze projecten zullen derhalve grotendeels worden doorgeschoven naar 2025.
(Des)investeringsactiviteiten Uitgaven woningverbeteringen	Bij projectmatig onderhoud, of te wel verduurzaming/woningverbetering van ons bestaande bezit, stonden 525 woningen gepland voor 2024. We hebben dit jaar 466 woningen aangepakt. Dit betroffen 115 woningen die zijn doorgeschoven vanuit 2023 en ten tijde van het opstellen van de begroting geen onderdeel vormden van het beoogde aantal. Met betrekking tot de overige woningverbeteringen (LED verlichting, Brandveiligheid, Pilot hybride warmtepompen en dakvervanging i.r.t. Uit ons Dak II) zijn i.v.m. personele (onder)bezetting doorgeschoven naar 2025.

3.4.2 Financiële strategie

Woonkwartier haar financiële beleid is gericht op financiële continuïteit, zowel op de korte en lange termijn, met een stevige financiële positie. Daarvoor hanteren we de financiële normen van het WSW en Aw. We monitoren de ontwikkeling van de financiële positie continu. In 2024 voldeden we aan alle gestelde normen. Hieronder een overzicht van de financiële ratio's per 31-12-2024.

Ratio	DAEB	Norm	Niet-DAEB	Norm	Totaal	Norm
ICR	2,01	> 1,4	11,48	> 1,8	2,14	> 1,4
LTV	30%	< 85%	7%	< 75%	29%	< 85%
Solvabiliteit	68%	> 15%	80%	> 40%	67%	> 15%
Dekkingsratio	26%	< 70%	6%	< 70%	25%	< 70%

Woonkwartier is overall tevreden met de resultaten over 2024. Toch bestond het voornemen meer te investeren in ons bezit dan dat is gerealiseerd. Investeren in ons bezit is iets dat we de komende jaren dan ook volop doen. Het verloop van onze financiële ratio's voor de komende jaren ziet er positief uit. Hieronder een overzicht op totaalniveau (bron: Meerjarenbegroting 2025 t/m 2034).

Ratio's (DAEB)	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	2,0	2,5	2,2	2,0	2,0
LTV	45%	48%	50%	53%	55%
Solvabiliteit	54%	52%	49%	46%	45%
Dekkingsratio	30%	32%	33%	35%	36%

Ratio's (N-DAEB)	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	23,8	24,0	21,4	38,6	33,3
LTV	8%	9%	5%	5%	4%
Solvabiliteit	77%	73%	74%	74%	73%
Dekkingsratio	7%	8%	4%	4%	4%

De ambities en de opgave van Woonkwartier zijn fors, maar we willen zoveel mogelijk investeren in ons bezit en toch de huren laag houden. Woonkwartier investeert meer dan er vanuit de operationele kasstroom binnenkomt. Dat betekent dat we verwachten het overige deel te moeten lenen. Hieronder een overzicht van deze kasstromen.

Bedragen x € 1.000 (DAEB)	2025	2026	2027	2028	2029
Operationele activiteiten	11.873	18.482	17.583	16.152	17.331
(des) Investeringsactiviteiten	-58.590	-61.352	-53.768	-62.402	-47.058
Financieringsactiviteiten	47.430	43.125	34.384	44.013	29.972
Saldo kasstromen	713	254	-1.801	-2.237	245

3.4.3 Oordeel toezichhouders

In de vorige paragraaf bleek al dat we voldoen aan de financiële normen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Ook aan de aanvullende regels die gelden voldoet Woonkwartier. Jaarlijks vindt een beoordeling plaats door beiden.

Het WSW heeft Woonkwartier ingedeeld in de categorie laag tot gemiddeld risicoprofiel. Dat is de categorie waarin het gros van de woningcorporaties is ingedeeld. Bovendien heeft het WSW Woonkwartier de benodigde borgingsruimte verstrekt, zodat geborgde financiering kan worden aangetrokken voor de investeringen die Woonkwartier voornemens is te doen. Het borgingsplafond voor Woonkwartier is voor 2024 € 371 miljoen, voor 2025 € 435 miljoen en 2026 € 435 miljoen.

De Aw heeft Woonkwartier beoordeeld en stelt in haar laatste Toezichtbrief dat op alle onderdelen het risico laag is, met uitzondering van de interne beheersing (midden). De meerjarenbegroting is resultaatgerichter ingezet. De effecten worden gemonitord (o.a. via de dPi) en door het regelmatige contact dat wordt onderhouden.

3.4.4 Beleidsmatige beschouwing van de waardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2024 kenmerkt zich door een stijging op de woningmarkt. Voor het vastgoed van Woonkwartier leidde dit tot een stijging van de marktwaarde. De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie steeg van € 1.356 miljoen naar een marktwaarde van € 1.480 miljoen. Dit betreft een stijging van nagenoeg 9,1%, vrijwel geheel als gevolg van marktontwikkelingen.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet, of pas op zeer lange termijn, kan worden gerealiseerd. Zo ontstaan er dus afslagen van de marktwaarde, de zogenaamde beleidswaarde waterval, om te komen tot de beleidswaarde.

Uitgangspunten nieuwe Beleidswaarde 2.0

Vanaf de jaarrekening 2024 geldt de beleidswaarde 2.0. Hieronder is een opsomming opgenomen van de uitgangspunten die afwijken ten opzichte van de “oude” beleidswaarde.

- Er wordt een rekenhorizon gehanteerd van 60 jaar in plaats van 15 jaar met eindwaarde;
- De meerjarenonderhoudsprognose is gebaseerd op corporatieniveau en niet meer op basis van een gemiddelde onderhoudsnorm;
- Het ‘concept’ ingrijpende verbouwing geldt niet voor de normafleiding voor onderhoud in de Beleidswaarde;
- Waardedalingen ten behoeve van E, F en G labels;

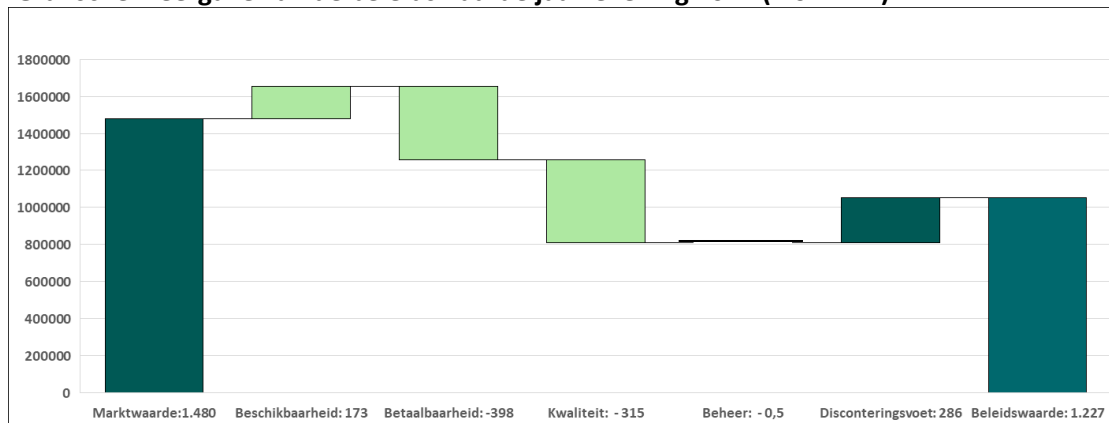
EPC label	Kosten
E	€ 4.820,-
F	€ 8.960,-
G	€ 15.210,-

- Aanpassing disconteringsvoet; de disconteringsvoet voor de beleidswaarde wordt volledig losgetrokken van de marktwaarde. Er gaat één (sociale) disconteringsvoet gelden. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om alle kasstromen van elke DAEB-woning van iedere corporatie contant te maken. De volgende twee disconteringsvoeten zijn voorgeschreven:
 DAEB: 4,17%
 NIET-DAEB: 4,70%

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Woonkwartier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en betreft circa € 253 miljoen (17%). De op- en afslagen op de marktwaarde zijn weergegeven in onderstaande grafiek; de zogenaamde beleidswaarde waterval. Dit resulteert in een beleidswaarde van € 1.227 miljoen.

Grafische weergave van de beleidswaarde jaarrekening 2024 (x € 1 mln)



Opvallend is de opslag in stap 1. De complexen die voor de marktwaarde op het uitpondscenario stonden worden aangepast naar het door exploitatie scenario. Daarbij verwacht je een lagere waarde en dus een afslag. Echter, in stap 1 wordt de exit yield aangepast conform handboek (naar een voortdurende looptijd op basis van kasstromen) en vervallen de overdrachtskosten. Dit heeft een positief effect op de waarde.

De afslag in stap 2 is groot en dat is verklaarbaar. De markthuur wordt tenslotte vervangen door de streefhuur en Woonkwartier hanteert een streefhuurniveau van 70%.

Tot slot is de afslag in stap 3 vrij fors. Dit is verklaarbaar door de in de begroting ingerekende op basis van 60 jaar onderhoudskosten verwerkt in de MJOB. Woonkwartier steekt de komende jaren veel geld in het onderhouden van het bestaand bezit.

3.4.5 Treasury

Beleid en kaders

Alle treasury-activiteiten (inclusief beleggingen) zijn ondergeschikt en dienend aan de missie en visie van Woonkwartier op het terrein van de volkshuisvesting. De treasuryfunctie levert een bijdrage aan de hoofddoelstellingen van het financieel beleid en beheer van Woonkwartier. Deze bestaan uit het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen. Treasury heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasurybeleid liggen in eerste instantie bij het beheersen en beperken van financiële risico's.

Interne organisatie

Woonkwartier heeft mede door de samenstelling van de treasurycommissie, waarin ook periodiek een externe treasurer/adviseur zitting heeft, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit inzake beleggen en derivaten aanwezig is. Deze treasurycommissie, die in 2024 bestond uit de adjunct directeur bedrijfsvoering, teammanager financiën, business controller, senior medewerker financiën, en een medewerker financiële zaken, adviseert de bestuurder over financierings- en risicobeheervoorstellen.

Besluiten, passend binnen het treasury- en beleggingsstatuut, worden genomen door de bestuurder na goedkeuring van het financieel (treasury) jaarplan als onderdeel van de (meerjaren)begroting, die wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en als mandaat geldt voor de bestuurder. Het financieel (treasury) jaarplan wordt samen met de (meerjaren)begroting vooraf besproken met de Auditcommissie. Besluiten worden genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen, die vooraf getoetst worden door de controller. Beleggingen worden beperkt tot de stalling van tijdelijk overtollige liquide middelen op spaarrekeningen van de Rabobank, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake beleggen.

Verantwoording

Drie keer per jaar stelt Woonkwartier, in nauwe samenwerking met een externe treasury-adviseur, als onderdeel van de periodieke rapportage, ook een uitgebreide treasuryrapportage op. Hierin wordt verantwoording afgelegd over treasury en het risicobeheer, alsook aangaande de bewaking van het financieel (treasury) jaarplan in relatie tot het treasury- en beleggingsstatuut. Dit jaarplan wordt jaarlijks samen met de (meerjaren)begroting vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen na vooraf te zijn besproken binnen het directieteam en met de teammanagers. Tijdens de behandeling van de periodieke rapportage worden ook de belangrijkste financiële risico's aan de hand van deze rapportage tussen bestuur en Raad van Commissarissen, in het bijzijn van de concern controller, besproken. De concern controller voorziet de managementrapportage van een review met aanbevelingen.

Derivaten

Woonkwartier beschikt over een swapportefeuille afgesloten bij de Rabobank. Deze instelling voldoet aan de ratingvereisten van minimaal "single A". Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken. Derivaten zijn gericht op het beperken van opwaartse renterisico's van variabele leningen en bevatten geen toezicht belemmerende bepalingen.

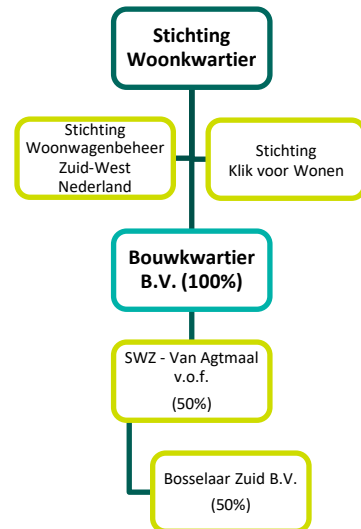
Risicobeheersing

Risico	Risicobeheersing
Renterisico	De gestelde norm voor het renterisico uit bestaande contracten en het relatief bedrijfseconomisch renterisico wordt in geen enkel jaar overschreden.
Opslagrisico	De norm voor opslagrisico (15%) wordt in geen enkel jaar overschreden.
Tegenpartijrisico	Woonkwartier voldoet aan de rating-vereisten m.b.t. het tegenpartijrisico.
Liquiditeitsrisico	Woonkwartier beschikt eind december over voldoende liquide middelen en van een liquiditeitsrisico is geen sprake.
Herfinancieringsrisico	Woonkwartier voldoet aan de WSW-normen voor de Financial Risks.
Valutarisico	Valutarisico wordt door Woonkwartier uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.
Juridisch risico	Ter voorkoming van juridische risico's draagt Woonkwartier er zorg voor dat juridische documentatie van optimale kwaliteit is. Dit doet zij door, waar mogelijk, gebruik te maken van standaarddocumentatie én, indien geen standaard-documentatie beschikbaar is, het laten opstellen of controleren van documentatie door een gespecialiseerd jurist. Er mogen geen toezicht belemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.
Operationeel risico	Woonkwartier werkt volgens de vastgestelde processen en laat zich ondersteunen door een treasury-adviseur.
Productrisico	Woonkwartier heeft geen nieuwe producten en instrumenten gebruikt.

3.5 Nevenstructuur en verbindingen

De nevenstructuur van Woonkwartier ziet er als volgt uit:

<i>Groepsmaatschappijen</i>	Boukwartier B.V.
<i>Overige deelnemingen</i>	SWZ - Van Agtmaal v.o.f. Bosselaar Zuid B.V.
<i>Verbonden ondernemingen</i>	Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland Stichting Klik voor Wonen



(meerjaren) Begroting Boukwartier B.V.

In de meerjarenbegroting 2025-2034 is voor zowel Boukwartier B.V. als de dochterondernemingen een neutrale exploitatie gehanteerd, een geleidelijke verkoop van de resterende gronden Bosselaar-Zuid. Dit resulteert in een (economische) inactieve B.V. per 31-12-2025, met een liquide middelen saldo van € 10 á € 11 miljoen.

Woonkwartier is voornemens deze liquide middelen in de niet-DAEB -tak in te zetten voor additionele investeringen (realisatie van middelhuurwoningen). Niet-DAEB investeringen mogen niet met WSW-borging gefinancierd worden. Dit betekent dat een aanvulling op de € 10 á € 11 miljoen door middel van een ongeborgde lening gefinancierd dient te worden.

3.6 Risicomanagement

3.6.1 De verantwoording van het risicomanagement in het jaarverslag

Elke woningcorporatie is verplicht om zich in het jaarverslag te verantwoorden over het risicomanagement. Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. Bij Woonkwartier is risicomanagement geborgd in de planning & control cyclus. Dat gebeurt door:

- in de meerjarenprognose gevoeligheidsanalyses op te nemen en periodiek de (strategische) risico's te actualiseren;
- in de kwartaalrapportages te rapporteren over de voortgang van beheersing van risico's en maatregelen;
- in het jaarverslag de beheersing van het risicomanagement te verantwoorden en zo te voldoen aan voorgeschreven Richtlijnen van de Jaarverslaglegging.

Dit hoofdstuk gaat in op de inbedding van het risicomanagement in de governance structuur van Woonkwartier. En beschrijft wat de risicofilosofie, de cultuur/soft controls en risicobewustzijn zijn, hoe het risicomanagement verankerd is in de bedrijfsvoering en het intern toezicht en hoe het systeem van risicotolerantie wordt vormgegeven. Inhoudelijk gaan we in op de belangrijkste strategische risico's bij het realiseren van onze doelstellingen en welke risico's in het afgelopen jaar van invloed zijn geweest op onze bedrijfsvoering. Tot slot gaan we in op de impact van de benoemde risico's op onze financiële continuïteit en de mate waarin de processen in control zijn en de risico's in voldoende mate gemitigeerd zijn.

3.6.2 Hoe is de governance van het risicomanagement bij Woonkwartier ingericht?

Woonkwartier hanteert de principes van het 'Three Lines model'. Deze principes beschrijven de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement en staan beschreven in het Statuut Risicomanagement. Het risicomanagement van Woonkwartier is verankerd in de organisatie. Het Statuut Risicomanagement maakt deel uit van de governancestructuur van Woonkwartier en is gepubliceerd op de website. Eind 2024 is het Statuut Risicomanagement geactualiseerd en het wordt in Q1 2025 vastgesteld.

De eerste lijn is belegd bij het management, in het bijzonder bij de teammanagers en adjunct-directeuren. De tweede lijn wordt ingevuld door business control (cluster Control & Risk). Daarnaast functioneren medewerkers van het team I&A als privacy- en security officer. De derde lijn wordt ingevuld door de controller.

3.6.3 Risicofilosofie

Woonkwartier beoogt de risico's die voortvloeien uit de ambities van de strategische koers afdoende te beheersen. De filosofie die daarbij wordt gehanteerd is:

- we wegen regelmatig risico's en kansen tegen elkaar af;
- we beoordelen of het proces voldoende in control is;
- we achten het beheersen van risico's essentieel;
- we hebben in beeld welke risico's beheersbaar zijn en welke niet;
- we zijn bereid om een mate van onzekerheid te accepteren, ook als potentiële voordelen onzeker zijn;
- de risico's worden (tenminste) jaarlijks geïdentificeerd/geactualiseerd.

3.6.4 Risicobewustzijn, risicocultuur en zachte maatregelen

Risicobewustzijn is een belangrijke voorwaarde om strategische risico's te beheersen. Het is essentieel dat medewerkers risico's herkennen, bespreken en delen. Voorbeeldgedrag is daarin bepalend. Alleen dan is een organisatie in staat goed zicht te houden op (potentiële) risico's om deze vervolgens te beoordelen en waar nodig maatregelen te treffen. Tenminste twee keer per jaar wordt een risico-dialoog gevoerd met directie, controller, business controller en teammanagers. Onderwerpen van de risico-dialoog zijn mogelijke onzekerheden, risico's en kansen bij het uitvoeren van taken. De bevindingen ervan worden vastgelegd. Op die manier wordt binnen de actualiteit, en buiten de waan van alle dag, bewust over risico's gesproken en kan waar nodig worden bijgestuurd. In 2024 heeft dat onder andere geleid tot extra aandacht voor AVG, informatiebeveiliging, cyberrisico's en het doorrekenen van nieuwe scenario's in de meerjarenbegroting 2025.

Daarnaast heeft (het rapporteren over) risicomangement in 2024 in de kwartaalrapportages een kwaliteitsimpuls gekregen door ook over de effectiviteit van beheermaatregelen te rapporteren. Ook op die wijze wordt het risicobewustzijn vergroot.

Het hebben van adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen biedt geen absolute garantie voor het realiseren van ondernemingsdoelstellingen. Het volledig uitsluiten van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kan niet, maar Woonkwartier doet er alles aan om de belangrijkste risico's zo goed mogelijk te mitigeren. Het fundament voor het stelsel van interne beheersing is de houding en het gedrag van medewerkers. De gewenste cultuur van Woonkwartier is openheid en transparantie, het bevorderen van samenwerking, informatie-uitwisseling en het nemen van verantwoordelijkheid. Er wordt actief gestuurd op een cultuur van open dialoog en op het zijn van een lerende organisatie.

Om meer grip te krijgen op de risicocultuur voert Woonkwartier periodiek een medewerker tevredenheidsonderzoek (MTO) en een integriteitsscan uit. Het MTO is in 2023 uitgevoerd door Effectory, de integriteitsscan is gepland in 2025.

Woonkwartier kent twee externe vertrouwenspersonen. Door de inzet van deze vertrouwenspersonen zorgt Woonkwartier ervoor dat medewerkers in geval van ongewenste omgangsvormen ondersteuning kunnen krijgen. Daarnaast kunnen medewerkers van Woonkwartier, waar nodig, gebruik maken van de ondersteuning van een bedrijfsmaatschappelijk werker van de Arbo Unie.

3.6.5 Verankering van risicomanagement in de bedrijfsvoering

Het instrumentarium van het risicomanagement bestaat uit harde en zachte maatregelen.

Harde maatregelen:

- periodiek toetsen en waar nodig actualiseren van de strategische risico's en mitigerende maatregelen, gerelateerd aan de doelstellingen van Woonkwartier;
- inrichting processen en functiescheiding en vastleggingen interne controlemaatregelen;
- scenarioanalyse (economische) risico's: gevoeligheid en impact op het weerstandsvermogen;
- interne audits door de controller;
- reviews door controller van investeringsvoorstellen en voorgenomen besluiten met verstrekende financiële gevolgen;
- verantwoording over risicomanagement in kwartaalrapportages en jaarverslag;
- reviews op jaarplan/begroting, kwartaalrapportages en jaarverslag door de controller.

Zachte maatregelen:

- nadrukkelijke aandacht voor soft controls binnen Woonkwartier, zoals bv. voorbeeldgedrag van het management maar ook bewustwording ten aanzien van cybercriminaliteit;
- inzet zachte maatregelen op het gebied van bewustzijn, zoals inzet vertrouwenspersonen, integriteitsscan, dilemmaspel en medewerker tevredenheidsonderzoek;
- periodieke besprekingen van risico's met de Raad van Commissarissen door bestuurder, controller en accountant;
- periodiek gesprekken over risico's met teammanagers, directie en (business) controllers;
- de processen met risico's en benoemde key controls zijn/worden vastgelegd in Sensus en gepubliceerd op intranet.

3.6.6 Risicomanagement en toezicht

Ook in 2024 is de dialoog over risicomanagement in de vergaderingen van de auditcommissie en de Raad van Commissarissen gevoerd. Naast de bestuurder nam de controller deel aan de vergaderingen en leverde een bijdrage aan de discussie over risico's. Bovendien is enkele keren een gesprek geagendeerd over risicomanagement met de Raad en de controller zonder aanwezigheid van de bestuurder. De Raad van Commissarissen laat zich verder bijpraten door de accountant.

3.6.7 Risicotolerantie

Aan de hand van de strategische koers zijn de strategische risico's bepaald. Gerangschikt naar de afzonderlijke pijlers van het ondernemingsplan zijn de risico's geïdentificeerd en onderverdeeld naar te voorkomen risico's, externe risico's en strategische risico's.

Voor de beheersing van de risico's worden de volgende kwalificaties gehanteerd, waarbij de kleur de mate van beheersing weergeeft en de maatregelen beschreven worden:

Niet beheerst	Deels beheerst	Gemiddeld beheerst	Nagenoeg beheerst	Geheel beheerst
---------------	----------------	--------------------	-------------------	-----------------

De risicotolerantiegrens is bepaald op 'gemiddeld' beheerste processen. Dat betekent dat het risicoprofiel van processen met een oranje of rode score beter moet worden beheerst. De voortgang van maatregelen maakt deel uit van de kwartaalrapportage.

3.6.8 Strategische risico's

Op basis van het nieuwe Koersplan zullen in de eerste helft van 2025 de strategische risico's van Woonkwartier geactualiseerd worden. Strategische risico's zijn de belangrijkste gebeurtenissen die het behalen van onze doelstellingen in de weg staan.

Woonkwartier beschouwt onderstaande strategische risico's als de belangrijkste risico's met betrekking tot verslagjaar 2024:

- Toenemende lasten en regeldruk vanuit overheidswege voor de sector, zowel landelijk als lokaal.
- De politiek, en met name de onvoorspelbaarheid van de landelijke en gemeentelijke politiek.
- De grote volkshuisvestelijke opgave (Regionale Woondeal) die een groot beslag legt op onze toekomstige investeringscapaciteit.
- De grote maatschappelijke opgave op het gebied van het sociale domein en milieu om te blijven voorzien in voldoende betaalbare woningen.
- Afnemende differentiatie in de wijken en buurten waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze trend, in combinatie met de betaalbaarheid voor huurders die onder druk staat, maakt een actieve monitoring over de leefbaarheid en de veiligheid in de wijken noodzakelijk.
- Onvoldoende inzet van het ICT innovatief vermogen, waardoor er weinig wordt geprofiteerd van de mogelijkheden die digitalisering biedt en er onvoldoende zicht is op cyberrisico's.

Gekoppeld aan de voortdurende kostenstijgingen maken het werkklimaat voor Woonkwartier uitdagend. Dat neemt niet weg dat de meerjarenbegroting invulling geeft aan een majeure en ook ambitieuze volkshuisvestelijke opgave. Het kan zijn dat bovengenoemde risico's het realiseren van de grote ambities en de opgaven in de weg staan. Maar de financiële positie is robuust en de inrichting van de Planning & Control cyclus is zodanig dat er voldoende sturingsmechanismen voorhanden zijn om de komende jaren onze doelstellingen te realiseren en bij te sturen waar nodig.

3.6.9 Tactische risico's met impact afgelopen boekjaar

De belangrijkste tactische risico's waar we in 2024 mee te maken kregen zijn:

<p>Toewijzing aan doelgroepen met voorrang i.c.m. een lage mutatiegraad heeft voor een overschrijding gezorgd van de toewijzing buiten de EU norm (7,5% vrije ruimte) en in het passend toewijzen (5,7%).</p> <p>Beheersmaatregelen</p> <p>Vanwege het huisvesten van een grote groep statushouders is meer gebruik gemaakt van de 5% vrije toewijzingsruimte in het passend toewijzen. Als beheersmaatregel zijn in Q4 de woningen met een huurprijs boven de 2e aftoppingsgrens niet meer opengesteld voor middeninkomens. Beide overschrijden hebben vooralsnog geen consequenties doordat ze te compenseren zijn met het voorgaande en/of opvolgende kalenderjaar. Met het nieuwe opgeleverde dashboard "Verhuur" is dagdagelijkse monitoring van de toewijzingen mogelijk waardoor er eerder bijgestuurd kan worden in zowel het passend toewijzen als het toewijzen sociale huur buiten de EU- norm.</p> <p><i>Risicobeheersingsstrategie: reduceren.</i></p>
<p>De leefbaarheid in wijken en kernen staat sterk onder druk. Woonkwartier heeft hier maar beperkt invloed op.</p> <p>Beheersmaatregelen</p> <p>Door overheidsbeleid is er een toenemende uitstroom van verwarde personen uit instellingen naar de wijken en een toename van thuiswonende zorgbehoeftigen. Daarnaast is er door oorlogen in de wereld een toename van asielzoekers en daardoor ook van statushouders die gehuisvest moeten worden en een plek moeten krijgen in onze samenleving. In combinatie met toenemende onverdraagzaamheid in de samenleving zet dat de leefbaarheid in de wijken en kernen onder druk. Dat vraagt om een goede samenwerking met maatschappelijke - en zorginstellingen in de netwerken. Dit risico wordt deels beheerst onder andere binnen ons programma <i>Kom aan Tafel</i>. Daarnaast hebben we ingezet op andere competenties/vaardigheden van onze medewerkers en projecten in het kader van voorkomen van overlast.</p> <p><i>Risicobeheersingsstrategie: accepteren.</i></p>
<p>Fraude risico's t.a.v. aannemers en onderaannemers</p> <p>Beheersmaatregelen</p> <p>De prestatiedruk op woningcorporaties is groot, onder andere door de Nationale prestatieafspraken en de verplichtingen in het kader van de verduurzamingsopgave. De samenwerking tussen woningcorporaties en ontwikkelaars, bouwers, (onder)aannemers en installateurs wordt hiermee geïntensiveerd. Door schaarste van onder andere vakmensen en bouwmaterialen in combinatie met de prestatiedruk, neemt het risico op fraude toe. Dit ziet de AW nu ook terug in de praktijk in een verhoging van het aantal (concrete) fraudesignalen en – meldingen. Om dit risico te beheersen en te mitigeren is gedurende 2024 een extra projectopzichter in dienst genomen. Hiermee is er meer focus komen te liggen op het controleren van de prestatielevering. Voor 2025 wordt een frauderegister opgesteld waarin mogelijke fraudegevallen worden vastgelegd om zodoende een dossier op te bouwen richting onze aannemers en hierover het gesprek aan te gaan.</p> <p><i>Risicobeheersingsstrategie: reduceren.</i></p>
<p>Veiligheidsincidenten op het gebied van informatiebeveiliging.</p> <p>Beheersmaatregelen</p> <p>Naast de activiteiten op basis van het informatiebeveiligingsbeleid in 2024 is er een meerjarige bewustwordingscampagne en penetratietest uitgevoerd. Hierbij werd gefocust op het vergroten van de bewustwording bij medewerkers met behulp van e-learnings en het testen van de beveiliging van de technologie. Met de migratie naar Tobias 365 is een technisch veiligere Cloud IT-omgeving gerealiseerd. Binnen het spectrum van wat redelijkerwijs mogelijk is, is het risico nagenoeg beheerst. Maar dit blijft een risico waar ontwikkelingen snel gaan en hackers steeds nieuwe manieren vinden. Alertheid blijft daarom geboden.</p> <p><i>Risicobeheersingsstrategie: reduceren.</i></p>

Onjuiste naleving van de wet DBA kan schijnzelfstandigheid veroorzaken

Beheersmaatregelen

We hebben specifieke maatregelen genomen om de wet DBA correct na te leven. Door het volgen van gerichte trainingen is het kennisniveau omtrent de wet DBA onder onze medewerkers op peil gebracht. Daarnaast hebben we de impact van de wet op onze bedrijfsvoering in kaart gebracht en zijn de financiële risico's gedetailleerd benoemd. Periodieke evaluaties en controles van de naleving van de wet helpen ons om potentiële risico's vroegtijdig te signaleren en aan te pakken, waardoor we onze organisatie beschermen tegen mogelijke juridische en fiscale gevolgen. Het risico wordt redelijk beheerst, maar blijft aandacht vragen.
Risicobeheersingsstrategie: reduceren.

3.6.10 De impact van risico's op de financiële continuïteit

Jaarlijks brengen we door middel van scenarioanalyses in de begrotingscyclus de impact van macro-economische ontwikkelingen in beeld. In het basisscenario blijft Woonkwartier de komende 10 jaar een financieel gezonde corporatie. Scenarioberekeningen laten zien dat Woonkwartier vooral gevoelig is voor een stapeling van risico's: nog verder toenemende inflatie én nog hogere bouwkosten/onderhoudsindex én nog hogere rente én hogere investeringen én stijgende onrendabele toppen leidt tot financiële problemen. De extra nieuwbouwopgave naar 30% sociale huur per gemeente heeft ook een grote impact op de financiële positie van Woonkwartier. De opgave vanuit de Regionale Woondeal is uitdagend. We hebben onze financiële middelen nodig voor verduurzaming en het realiseren van flexwoningen en nieuwbouw.

3.6.11 In control

De planning & control cyclus heeft een sterke koppeling met de strategische koers. Voor iedere pijler uit het ondernemingsplan zijn er kpi's geformuleerd, het risicomanagement is hieraan gekoppeld. Bovendien geeft de directie in de kwartaalrapportages steeds de mate van in control zijn aan. In zijn bestuurlijk oordeel beschouwt de bestuurder deze verklaring samen met de review van de controller en deelt deze met de Raad van Commissarissen.

Alles overziend is het risicoprofiel van Woonkwartier aanvaardbaar. De belangrijkste risico's zijn voldoende beheerst en de financiële positie is robuust (genoeg) om onvoorziene tegenvallers op te vangen. Woonkwartier staat voor een grote opgave die de komende jaren past binnen de kaders van de financiële continuïteit. Woonkwartier heeft ook oog voor de huidige economische situatie zoals geschetst bij de risico's. Deze biedt kansen om anticyclisch investeringen te doen die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Woonkwartier is daarmee in control.

Dat neemt niet weg dat op langere termijn de stapeling van risico's - bij ongewijzigd beleid - kan leiden tot het naderen of zelfs overschrijden van ratio's van ons financieel kader. Bewust wordt ingezet op nauwgezette monitoring van de risico's om tijdig te bijsturen en risico's verder te kunnen mitigeren.

Externe toezichthouders zoals WSW en de Aw gaven Woonkwartier ook in 2024 een positieve beoordeling.

4 Verslag Raad van Commissarissen

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen zijn vastgelegd. Hierin is opgenomen dat we werken met drie commissies. Deze commissies hebben ook weer hun eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet.

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 samen met het bestuur een nieuwe gezamenlijke visie op bestuur en toezicht opgesteld. Deze is bij de actualisering van de governance documenten opnieuw vastgesteld (maart 2023). Wij geven daarin samen met het bestuur antwoord op de basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De Raad van Commissarissen wil vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

Toezicht- en toetsingskader

Het toezichts- en toetsingskader van de Raad van Commissarissen ziet er als volgt uit:



Het toezichts- en toetsingskader is kaderstellend voor het bestuur om te besturen en voor de Raad van Commissarissen om toezicht te houden. Toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van:

- Kwartaalrapportages, jaarverslagen en jaarrekeningen;
- Verantwoordingsrapportages t.b.v. Autoriteit woningcorporaties en WSW;
- Verslagen van de vergaderingen van de audit-, vastgoed- en remuneratiecommissie;
- Weergave van de gesprekken met de ondernemingsraad, huurdersorganisatie en gemeenten;
- Projectvoorstellen en (des)investeringsvoorstellen;
- Rapportages over bijzondere onderwerpen;
- Verslag en rapportages van de accountant;
- Reviews van de interne controller;
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties;

- De vierjaarlijkse visitatie.

Commissies

De Raad van Commissarissen kent drie commissies: de Auditcommissie, de Vastgoedcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie. De commissies rapporteren formeel en informeel aan de Raad van Commissarissen. De verslagen van de commissies worden ter informatie geagendeerd in de Raad van Commissarissen. In de reglementen van de drie commissies is vastgelegd waarover deze commissies gaan.

De taak van de Auditcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- Het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur m.b.t. de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- Het toezicht op de financiële informatieverstopping door Woonkwartier, waaronder de keuzes ten aanzien van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant ter zake;
- Het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- Het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverstopping aan externe toezichthouders;
- De goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle;
- De beoordeling van het functioneren van de externe accountant tezamen met de bestuurder.

En de Auditcommissie heeft tot taak:

- Vervullen van de klankbordfunctie ten behoeve van de bestuurder m.b.t. bovengenoemde taakgebieden;
- Controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van Woonkwartier;
- Controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De taak van de Vastgoedcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- Het toezicht op de toepassing van waardestrategie binnen Woonkwartier;
- Het toezicht op de totstandkoming en realisatie van de portefeuillestrategie;
- Vastgoed investeringsvoorstellen met bijzondere aandacht voor de onderliggende risico's, daar waar investeringsvoorstellen afwijken van de in het investeringsstatuut vastgelegde kaders;
- Het vastgoedbeheer, in het bijzonder de ketenbenadering;
- De vormgeving van het assetmanagement.

En de vastgoedcommissie heeft tot taak:

- Vervullen van de klankbordfunctie ten behoeve van de bestuurder m.b.t. bovengenoemde taakgebieden.

De taak van de Selectie- en Remuneratiecommissie is:

- Het doen van voorstellen aan de RvC over het te voeren bezoldigingsbeleid en onkostenvergoedingenbeleid voor de bestuurder en de Raad van Commissarissen;
- Het doen van voorstellen inzake de bezoldiging en onkostenvergoeding van de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen, ter vaststelling door de RvC.
- Het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen;
- De periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Commissarissen en het doen van voorstellen voor een profielschets van de Raad van Commissarissen en de bestuurder;
- Het komen met een voorstel voor werving en selectie van leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder, rekening houdend met de daarvoor geldende wet- en regelgeving en benoemingsprocedures;
- Het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Commissarissen;
- Het opstellen van een voorstel in geval van herbenoeming van de bestuurder respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen en het geven van advies daaromtrent;
- Het opstellen en evalueren van het beoordelings- en beloningsbeleid voor de bestuurder;
- Het organiseren en voeren van functioneringsgesprekken en beoordelingsgesprekken met de bestuurder op basis van het overeengekomen beleid;
- Het opleidingsplan van de Raad van Commissarissen ten behoeve van de PE punten;
- Het jaarlijkse opleidingsprogramma van de Raad van Commissarissen.

Governancecode Woningcorporaties

Woonkwartier hecht groot belang aan goed bestuur en goed toezicht. Hieronder verstaan wij het integer en transparant handelen van het bestuur, goed toezicht op het bestuur door de interne en externe toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Woonkwartier onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en voldoet aan de bepalingen daarvan.

Visitatie

In 2017 heeft Woonkwartier zich voor het eerst in de huidige vorm laten visiteren. Dit betrof de periode 2013 tot en met 2016. In 2021 heeft de tweede visitatie plaatsgevonden over de periode 2017 tot en met 2020. Deze visitatie is uitgevoerd door Pentascope en heeft ons waardevolle inzichten en aanbevelingen opgeleverd die wij ter hand hebben genomen. In Q1 van 2024 is de voorbereiding van de volgende visitatie 2025 (over de periode 2021 t/m 2024) opgestart. De aanpak, de keuze voor de begeleiders en het position paper (inclusief ontwikkelvragen) zijn in de RvC besproken. Een commissie van 2 RvC-leden begeleidt het visitatietraject. Ecorys voert de visitatie voor Woonkwartier uit.

Toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen

Periodiek is in de Raad van Commissarissen een kwartaalrapportage besproken, waarin volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële prestaties aan de orde komen. Deze kwartaalrapportages waren telkens voorzien van een review van de concerncontroller. De kwartaalrapportage vormt een belangrijke basis voor de uitvoering van de toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen. Met de goedkeuring van het koersplan 2025-2028 is afgesproken om de kwartaalrapportage te enten op de hoofdoelen uit het koersplan en waar mogelijk te vereenvoudigen en compacter te maken.

Waar noodzakelijk en binnen de vereiste termijnen beoordeelt de Raad van Commissarissen besluiten van het bestuur met betrekking tot een breed scala aan onderwerpen zoals (des)investeringsvoorstellen, jaarverslag en jaarrekening, jaarplan en (meerjaren)begroting.

De Raad van Commissarissen en de audit- en vastgoedcommissies vergaderen meestal in aanwezigheid van de bestuurder. Vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden doorgaans voorafgegaan door een informele (online) vergadering waar zaken besproken worden die slechts de Raad van Commissarissen aangaan (bijvoorbeeld de werkgeversrol m.b.t. het bestuur) en waarin de reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen kort wordt voorbesproken zodat deze zo effectief en efficiënt mogelijk kan verlopen.

Deze organisatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen geeft ons gelegenheid om voldoende gebruik te maken van de aandachtsgebieden en competenties van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en ons te kwijten van onze collectieve verantwoordelijkheden als Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen overlegde in 2024 tweemaal met de Ondernemingsraad en met de huurdersvereniging Fijn Wonen. Ook was de RvC vertegenwoordigd op de beide ALV's van HV Fijn Wonen.

Individuele leden gaven aandacht aan Aedes, VTW en andere (koepel)organisaties door middel van het bezoeken van bijeenkomsten en het bijhouden van vakliteratuur en publicaties.

Alles in ogenschouw nemend is de Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat zij adequaat toezicht houdt op het bestuur van Woonkwartier en de wijze waarop het bestuur de organisatie aanstuurt.

Werkgeversrol van de Raad van Commissarissen

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de Raad van Commissarissen bij de invulling van haar werkgeversrol. Daaronder valt met name werving, selectie, beoordeling en beloning van de bestuurder.

In 2024 zijn de directeur-bestuurder en de RvC er in gezamenlijkheid toe gekomen om, na ruim 17 jaar, in 2025 tot een afronding van het dienstverband van de directeur-bestuurder te komen. Het afscheid van de directeur-bestuurder vindt plaats in de zomer van 2025.

In het najaar van 2024 is de werving van een nieuwe bestuurder opgestart. Onder begeleiding van een extern bureau en met nauwe betrokkenheid vanuit de ondernemingsraad, de medewerkers, de huurdersvertegenwoordiging alsook met input van de belangrijkste stakeholders van Woonkwartier is het wervingstraject voor een nieuwe directeur-bestuurder doorlopen. De nieuwe bestuurder start op 1 juli 2025.

De remuneratiecommissie zorgt tevens voor de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen en de werving, selectie en (her)benoeming van leden voor de Raad van Commissarissen. Er is in 2024 geen herbenoemingsprocedure opgestart.

Beoordelingskader en beoordeling bestuurder

Bij de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder heeft de remuneratiecommissie niet alleen input opgehaald bij alle commissarissen maar ook bij het directieteam, de concerncontroller, de ondernemingsraad, de bestuurssecretaris en de huurdersorganisatie Fijn Wonen. In het begin van

het jaar zijn door de Raad van Commissarissen het beoordelingskader en de jaarafspraken vastgesteld. In de diverse gesprekken door het jaar heen is getoetst in hoeverre de bestuurder aan de afspraken heeft voldaan. In algemene zin functioneert de bestuurder naar tevredenheid van de Raad van Commissarissen.

Gegeven de aanstaande wisseling van directeur-bestuurder, is bij het voorbereiden van de jaarafspraken 2025 met de huidige directeur-bestuurder afgesproken een overdrachtsdocument op te stellen.

Beloningskader en beloning

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid (Wet normering topinkomens).

Bezoldiging van de bestuurder

De bestuurder van Woonkwartier is de heer R.A.J. van den Boom. De heer Van den Boom is benoemd per 1 juni 2007 en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Medio 2025 zal de heer Van den Boom, na een dienstverband van ruim 17 jaar afscheid nemen van Woonkwartier.

De heer Van den Boom had in 2024 de volgende nevenfuncties:

- Lid van de Aedes Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties;
- Lid Adviesraad Stad en Regio van Platform31;
- Adviseur/eigenaar organisatieadviesbureau Lignum.

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat bestuurders werken aan hun permanente educatie (PE). Aedes schrijft voor dat bestuurders jaarlijks minimaal 36 PE punten, of minimaal 108 PE-punten over de afgelopen 3 jaar moeten halen. Door de heer Van den Boom zijn de volgende PE-punten gehaald:

Bestuurder	PE-punten 2022	PE-punten 2023	PE-punten 2024	Totaal periode 2022 - 2024
De heer R.A.J. van den Boom	45	91	36	172

In 2024 betrof dit diverse verschillende cursussen, masterclasses, bijeenkomsten en een leergang bij Comenius.

De bezoldiging van de heer Van den Boom is conform de WNT. Woonkwartier is ingedeeld in categorie F. Voor 2024 gold daarom een maximum van € 195.000 voor de bestuurder. Woonkwartier heeft in 2024 geen bijzondere vergoedingen toegekend of uitgekeerd aan de bestuurder. Declaraties van de bestuurder worden na controle ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen. De vaste maandelijkse onkostenvergoeding is met ingang van 1-1-2024 beëindigd.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen over 2024 vond plaats in december jl.. Allerlei aspecten die het functioneren van de Raad van Commissarissen raken (zowel individueel als collectief) zijn daar aan de orde geweest, inclusief de relatie met de bestuurder.

Gegeven de aanstaande wisseling van directeur-bestuurder is de zelfevaluatie voorbereid in een sessie met de heer R. Goodijk (september) en in een meeting met de heer L. Gerrichhauzen (oktober) van GenP Governance. In de sessie met de heer Goodijk is met name gekeken naar strategisch partnership RvC-bestuurder. Met de heer Gerrichhauzen is meer specifiek gekeken naar het gewenste profiel van de nieuwe directeur-bestuurder en de rolinvulling van de RvC. In de

zelfevaluatie is, naast de voornoemde aspecten, geconcludeerd de rol van de Vastgoedcommissie te versterken door deze te verbreden naar het volkshuisvestelijk presteren.

Integriteit

In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn regels opgenomen die betrekking hebben op belangenverstremgeling. De Raad van Commissarissen is van mening dat de leden hun taken in onafhankelijkheid hebben verricht. Er is geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstremgeling of onverenigbaarheden.

Integriteit is op verschillende wijzen in en buiten de RvC-vergaderingen aan de orde geweest. De uitkomsten van de 2 jaarlijkse integriteitsmeting door BING zijn in de RvC besproken. Met een korte video boodschap heeft de RvC het belang van integriteit en veiligheid op de werkvloer benadrukt. In 2024 is de klokkenluidersregeling in overeenstemming gebracht met aangepaste wetgeving. Integriteit maakte onderdeel uit van de bespreking van de managementletter.

Klankbordrol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is ook klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Wij geven daar invulling aan in onze reguliere vergaderingen (bijna elke vergadering is er ruimte voor een specifiek thema), een aantal speciale vergaderingen, de vergaderingen van de auditcommissie en vastgoedcommissie en het bilateraal overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Daarnaast wordt overlegd met het directieteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie van Woonkwartier. Van de leden van de Raad van Commissarissen vraagt dit een evenwichtige rolinvulling: voldoende inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand, overzicht hebben op hoofdlijnen zonder waar nodig de details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen heeft op deze wijze, individueel en collectief, het bestuur in 2024 met gezag en respect begeleid.

Nevenstructuur

Woonkwartier heeft een BV (Bouwkwartier) waarin nieuwbouwprojecten en samenwerkingen zijn ondergebracht, die formeel niet onderdeel mogen zijn van de Toegelaten Instelling. De nevenstructuur is de afgelopen jaren sterk afgebouwd. De Raad van Commissarissen van Woonkwartier is ook Raad van Commissarissen van Bouwkwartier BV.

Samenstelling en remuneratie van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, die in het najaar van 2023 is geactualiseerd. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de voor Woonkwartier relevante ervarings- en deskundigheidsgebieden (inhoudelijke profielen) en de relatie met het werkterrein zijn vertegenwoordigd. Deze gebieden betreffen Wonen en economie, Sociaal domein, Openbaar bestuur, Financiën, Vastgoed, Ondernemingsvoering, Governance, Organisatie en Juridisch. Daarnaast heeft de voorzitter een aantal specifieke competenties en kwaliteiten gericht op het samenwerken van de Raad van Commissarissen als collectief.

Sinds 1-1-2022 telt de RvC 5 commissarissen, waarvan 2 op basis van een huurdersvoordracht. De samenstelling in 2024 was als volgt:

Lid	Geboortejaar	(Her)benoemd	Aftredend	Herbenoembaar?	Commissie/ voordracht
Mevr. I. Hems	1976	1-1-2023	31-12-2026	Ja, 1 jaar	Auditcommissie
Dhr. J.H. Mulder (voorzitter)	1969	1-1-2023	31-12-2026	Ja, 1 jaar	Remuneratiecommissie Huurdersvoordracht
Mevr. B.A.M. Elbers	1962	1-1-2024	31-12-2027	Ja, 1 jaar	Remuneratiecommissie huurdersvoordracht
Dhr. M.J.A. Belt	1973	1-1-2024	31-12-2027	Ja, 1 jaar	Auditcommissie Vastgoedcommissie
Dhr. H. Visscher	1962	1-9-2021	1-9-2025	Ja	Vastgoedcommissie

De specificatie van de hoofd- en nevenfuncties in 2024 van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Lid	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Dhr. M.J.A. Belt	Financieel directeur, Chevron bedrijven in Nederland	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter raad van commissarissen Woningbouwstichting 'Beter Wonen' Ammerstol.
Mevr. B.A.M. Elbers	Bestuursadviseur gemeenschappelijke regeling Regio Hart van Brabant	<ul style="list-style-type: none"> TIAS, lid adviesraad opleiding MPM/MME Lid raad van toezicht van stichting de Belvertshoeve
Mevr. I. Hems	Directeur Financiën en Bedrijfsvoering, Ergon (Sociale Werkvoorziening)	<ul style="list-style-type: none"> Bestuurslid Stichting Hit the City Lid raad van toezicht Stichting Veldvest
Dhr. J.H. Mulder	Directeur Ruimtelijk Domein en Duurzaamheid, gemeente Roosendaal	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Stichting Markant-Leersaam onderwijs Breda Vicevoorzitter Raad van Toezicht Archipel Scholen Walcheren Voorzitter Rekenkamer gemeente Veere Lid Rekenkamer gemeente Tilburg Lid Rekenkamer De Bevelanden & Tholen
Dhr. H. Visscher	Hoogleraar Woningkwaliteit en procesinnovatie, TU Delft Directeur Urban Energy Institute, TU Delft	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter bestuur Stichting Resultaat Gericht Samenwerken

De vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen is conform de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) en de Wet normering Topinkomens. Woonkwartier valt volgens de WNT in categorie F voor de bezoldiging van de bestuurder en commissarissen. Voor 2024 geldt een maximum van € 195.000 voor de bestuurder en een maximum van 15% hiervan voor de voorzitter en 10% voor leden van de Raad van Commissarissen. De VTW hanteert striktere normen, te weten een maximum van € 23.400 (12%) voor de voorzitter en € 15.600 (8%) voor leden van de Raad van Commissarissen. Woonkwartier heeft de leden van de Raad van Commissarissen volgens die VTW-normen gehonoreerd.

Permanente educatie

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat alle leden van de Raad van Commissarissen werken aan hun permanente educatie. De VTW verwacht dat haar leden in 2024 minimaal vijf PE-punten behalen. Eén PE-punt staat voor één contactuur. De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2024 de volgende PE-punten gehaald:

Naam	Behaalde PE-punten in 2024
Dhr. M.J.A. Belt	5
Mevr. B.A.M. Elbers	7
Mevr. I.M. Hems	17
Dhr. J.H. Mulder	5
Dhr. H. Visscher	6

Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in 2024 regulier vergaderd op 19 januari (zelfevaluatie 2023), 26 februari, 27 maart, 14 mei, 21 juni, 23 september, 8 november, 4 en 13 december.

De auditcommissie heeft in 2024 vergaderd op 30 januari (werkplan controller 2024, frauderesponsplan, audit treasury, evaluatie accountant, update plan van aanpak management letter 2023, update implementatie overgang naar Tobias 365) 16 april (jaarrapport 2023 (i.a.v. accountant), toelichting jaarplan 2^e lijns Control & Risk, audit privacy), 2 juli (opdrachtbrief en controleplan accountant, stand van zaken uitvoering werkplan controller 2024, stand van zaken opvolgingslijst, beleidswaarde 2.0, gesprek met controller), 2 oktober (fiscaliteit (BDO), meerjarige onderhoudsplanning, beleidswaarde 2.0), 12 november (management letter 2024, begroting 2025 (incl. treasuryplan), audits: toewijzen, projectmatig onderhoud, UitOnsDak I), 26 november (correctie begroting 2025).

De vastgoedcommissie heeft in 2024 vergaderd op 6 februari (inkoopbeleid/visie op opdrachtgeverschap, duurzaamheidsbeleid, ontwikkeling Zevenbergen Oost en Hoeven, rondgang werkzaamheden per kern), 18 juni (duurzaamheidsbeleid, visie op opdrachtgeverschap, stand van zaken gebieds- en projectontwikkeling) en 22 oktober (portefeuillestrategie, risicoanalyse zorgvastgoed/ onderzoek Groenhuysen complexen, rol en agendasetting Vastgoedcommissie.

De remuneratiecommissie heeft in 2024 vergaderd op 31 januari, 2 mei, 19 en 21 juni, 21 augustus en 20 november. Deze vergaderingen hadden onder meer betrekking op de uitvoering van de functionerings- en beoordelingscyclus van de bestuurder, de wisseling van directeur-bestuurder en bestuurlijke continuïteit/rooster van aftreden, onkostenvergoeding bestuurder en bezoldiging / honorering bestuur en RvC, het opleidingsprogramma en de zelfevaluatie.

Vrijwel alle vergaderingen konden door alle leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond worden. Er was geen sprake van frequente afwezigheid.

Gegeven goedkeuringen

In 2024 heeft door de Raad van Commissarissen op diverse onderwerpen besluitvorming (vaststelling dan wel goedkeuring) plaatsgevonden. Deze besluitvorming is vastgelegd in het besluitenregister. De belangrijkste besluiten waren:

Agendapunt	Besluiten
	19 januari 2024
	<i>Onderstaande 2 besluiten zijn genomen buiten de vergadering, alle leden zijn per mail geraadpleegd, er is unaniem besloten, in lijn met het voorgenomen besluit d.d. 26 september jl. en gegeven de positieve zienswijzen van de Autoriteit woningcorporaties.</i>
1.	Herbenoeming B. Elbers De Raad van Commissarissen besluit om mevrouw B. Elbers te herbenoemen als commissaris van de Stichting Woonkwartier. De herbenoeming betreft de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027.
2.	Herbenoeming M. Belt De Raad van Commissarissen besluit om de heer M. Belt te herbenoemen als commissaris van de Stichting Woonkwartier. De herbenoeming betreft de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027.
	26 februari 2024
2.1	Q4 rapportage De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Q4 rapportage.
2.2	Evaluatie accountant De Raad van Commissarissen neemt kennis van de tussentijdse evaluatie accountant.
2.3	Koersplan, stand van zaken De Raad van Commissarissen neemt kennis van de status update koersplan en van de concepttekst m.b.t. de richtinggevende uitspraken.
2.4	Doelen bestuurder 2024 De Raad van Commissarissen stelt de focuspunten 2024 voor de bestuurder met een kleine tekstaanpassing t.a.v. risk & control vast.
2.5	Aanpassing treasury & beleggingsstatuut De Raad van Commissarissen keurt het besluit van het bestuur om artikel 7.2.5 Treasurer en de definitie van externe treasurer aan te passen goed, waarmee recht wordt gedaan aan de scheiding die door organisatie van de externe treasurer is aangebracht tussen wel en niet voor de WFT vergunning-verplichte werkzaamheden.
2.6	Afwegen van belangen De Raad van Commissarissen neemt kennis van de analyse en aanpak wegen van belangen. Vastgesteld wordt dat het driekamermodel consequenter, zichtbaar en navolgbaar zal worden toegepast.
3.1	Honorering RvC 2024 De Raad van Commissarissen stelt, in lijn met het advies van de remuneratie- en selectiecommissie, de honorering RvC 2024 conform het voorstel vast.
3.2	WNT-bezoldiging bestuurder 2024 De Raad van Commissarissen besluit in lijn met het advies van de remuneratie- en selectiecommissie om de WNT bezoldiging 2024 voor de bestuurder conform het voorstel, inclusief correctie, vast te stellen.
3.3	Jaarverslag 2023, planning De Raad van Commissarissen neemt kennis van de planning en voorlopige tekst jaarrekening/jaarverslag 2023.
3.4	Onderwerp strategiedag 2024 De Raad van Commissarissen stemt in met het voorstel om leefbaarheid en vitale wijken als thema voor de strategiedeel op 21 juni a.s. verder uit te werken.
4.1	Mededelingen vanuit het bestuur De Raad van Commissarissen neemt kennis van de bestuurlijke mededelingen. De afwijking op de Aedes benchmark voor bedrijfsvoering wordt geagendeerd voor de eerstvolgende RvC op 27 maart 2024.
5.1	Verslagen RvC vergaderingen Het verslag van de RvC Woonkwartier d.d. 20 december 2023 wordt ongewijzigd vastgesteld.
5.2	Besluitenregister 2023/2024 Het besluitenregister 2023/2024 (bijgewerkt t/m 19-01-2024) wordt vastgesteld.
	27 maart 2024

2.1	<p>Overzicht klachten dienstverlening 2023</p> <p>De Raad van Commissarissen neemt kennis van rapportage klachten over dienstverlening 2023 en agendeert de oorzakenanalyse (inclusief eventuele aanpassing KPI's) voor RvC-meeting na de zomer.</p>
2.2	<p>Koersplan, organisatie + concepttekst</p> <p>De Raad van Commissarissen neemt kennis van het concept koersplan en de onderbouwing organisatieontwikkeling en vraagt de bestuurder het koersplan met inachtneming van het besprokene af te ronden en agendeert het koersplan ter vaststelling voor de RvC-vergadering op 14 mei 2024.</p>
2.4	<p>Integriteitsmonitor 2024</p> <p>De Raad van Commissarissen neemt kennis van de integriteitsmeting 2024 en de vervolgstappen die de bestuurder voorstelt. De besluitvorming over een eventueel vervolgonderzoek wordt mede bepaald aan de hand van een toelichting die onderzoekers van BING nog zullen geven op een deel van de onderzoeksresultaten</p>
2.5	<p>Aanpassing mandaat bestuurder</p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit d.d. 13 maart 2024 om het bestuursreglement artikel 10. Lid 7 sub i als volgt aan te passen goed: in plaats van EUR 250.000 wordt opgenomen 'EUR 435.000, zijnde de hoogte van de Nationale Hypotheek Garantie exclusief Energie Besparende Voorzieningen en EUR 465.000 inclusief Energie Besparende Voorzieningen'.</p>
2.6.1	<p>Werkplan controller</p> <p>Raad van Commissarissen keurt het werkplan controller 2024 goed.</p> <p style="text-align: right;">De</p>
2.6.2	<p>Frauderresponsplan</p> <p>De Raad van Commissarissen besluit het frauderesponsplan te agenderen voor bespreking in de remuneratie-commissie.</p>
2.7	<p>Aedes benchmark bedrijfsvoering</p> <p>De raad van commissarissen neemt kennis van de toelichting op de afwijkende score op bedrijfslasten in de Aedes benchmark en de genomen beheersingsmaatregelen en vraagt de bestuurder nader toe te lichten wat de aannames voor en na de wijziging in de kostenverdeelstaat zijn geweest die hebben geleid tot de foutieve aanlevering van gegevens en welke governance er is ingericht op het bepalen van allocaties.</p>
2.8	<p>MFA Noordhoek</p> <p>De raad van commissarissen besluit het bestuursbesluit d.d. 13 maart 2024 inzake de ingrijpende verbouwing van de MFA Noordhoek en de daarmee gepaard gaande investering van EUR 1.248.374,- inclusief BTW met waardering goed te keuren. De investering betekent een overschrijding van de begroting 2024 met EUR 885.374.</p>
5.1	<p>Verslagen RvC vergaderingen</p> <p>Het verslag van de RvC Woonkwartier d.d. 26 februari 2024 wordt ongewijzigd vastgesteld.</p>
5.2	<p>Besluitenregister 2024</p> <p>Het besluitenregister 2024 (bijgewerkt t/m 14-03-2024) wordt vastgesteld.</p>
	<p>14 mei 2024</p>
2.2	<p>Jaarverslag en jaarrekening Woonkwartier 2023</p> <p>De Raad van Commissarissen stelt, met dank aan een ieder die een bijdrage aan de totstandkoming heeft geleverd, de jaarrekening en het jaarverslag Woonkwartier 2023 vast.</p>
2.3	<p>Koersplan</p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit d.d. 24 april 2024 tot vaststelling van het koersplan 2025-2028 goed</p>
5.1	<p>Verslag RvC 27 maart 2024</p> <p>Het verslag van de RvC Woonkwartier d.d. 27 maart 2024 wordt ongewijzigd vastgesteld.</p>
5.2	<p>Besluitenregister 2024</p> <p>Het besluitenregister 2024 (bijgewerkt t/m 22-04-2024) wordt vastgesteld.</p>
	<p>21 juni 2024</p>
2.1	<p>Q1 rapportage</p> <p>De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Q1 rapportage 2024. De RvC vraagt de bestuurder in volgende rapportages explicieter de benodigde bijsturingacties te benoemen en na te gaan of de Q rapportage naar de RvC compacter kan worden gepresenteerd</p>
2.2	<p>Kaderbrief 2025</p> <p>De Raad van commissarissen neemt, met in achtneming van de benoemde aandachtspunten, kennis van de Kaderbrief 2025.</p>

2.3	<p>Haalbaarheidsfase Sint Josephplein</p> <p>De Raad van Commissarissen keurt (met complimenten voor de inhoud van het verhaal) het bestuursbesluit d.d. 7 juni 2024 tot de voorgenomen investering van EUR 12.435.225 incl. btw voor de ontwikkeling van Sint Josephplein te Zevenbergen goed. Het betreft voorkeursscenario B, bestaande uit nieuwbouw van 9 levensloopbestendige en 12 starterswoningen, renovatie van 26 jaren '70 en 2 jaren '30 woningen en sloop van 6 jaren '70 en 13 jaren '30 woningen. De beoogde investeringsopgave wordt daarmee opgenomen in de meerjarenbegroting 2025 e.v.</p>
2.4	<p>Haalbaarheidsfase Fregat Dinteloord</p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit d.d. 7 juni 2024 tot de voorgenomen investering van € 3.341.908 incl. BTW voor de ontwikkeling van 16 woningen (DAEB) aan Fregat in Dinteloord goed. De beoogde investeringsopgave wordt daarmee opgenomen in de meerjarenbegroting 2025 e.v. Deze investering valt uiteen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grondkosten (op basis van een nader te sluiten koopovereenkomst te verwerven grond); • Bouwkosten (inkoop turn-key); • Bijkomende kosten (waaronder interne uren en externe advieskosten vanaf 2024). <p>Omdat niet kan worden uitgesloten dat het doorlopen van de planologische procedure zonder enige discussie met de buurt en bezwaar wordt doorlopen, is het mogelijk dat het bouwrijp maken al in 2024 kan plaatsvinden. Dit kan er in dat geval toe leiden dat de grond nog in 2024 moet worden afgenomen. Mocht deze eerdere verwerving van de grond aan de orde zijn, dan wordt dat deel van de investering naar voren gehaald. Met het nemen van het goedkeuringsbesluit geeft de RvC goedkeuring aan het zo nodig aanpassen van de begroting 2024 met € 525.000 inclusief BTW om een eventueel vervroegde aankoop plus bijkomende kosten voor de ontwikkelfase mogelijk te maken.</p>
2.5	<p>Aanschaf BOG Dinteloord</p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit d.d. 15 mei 2024 om over te gaan tot aankoop van het bedrijfs onroerend goed, gelegen aan de Westvoorstraat 60 te Dinteloord, voor een koopsom van €309.750,00 excl. k.k.. (ca. €344.000,00 inclusief k.k.) goed en stemt daarmee ook in met een dienovereenkomstige aanpassing van de begroting 2024.</p>
2.6	<p>Aanpassing treasury statuut</p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit d.d. 5 juni 2024 tot vaststelling van wijziging van het treasury- en beleggingsstatuut goed.</p>
2.7	<p>Aanpak visitatie 2025</p> <p>De Raad van Commissarissen stemt in met de voorgestelde aanpak en het tijdpad voor de visitatie 2025 en vraagt de bestuurder een uitvraag bij de drie genoemde bureaus te doen.</p>
2.10	<p>Oorzakenanalyse klachten</p> <p>De Raad van Commissarissen neemt kennis van de oorzakenanalyse bij de klachtenrapportage 2023.</p>
5.2	<p>Verslag RvC 14 mei 2024</p> <p>Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.</p>
5.7	<p>Besluitenregister</p> <p>Het besluitenregister (bijgewerkt 7-6-2024) wordt ongewijzigd vastgesteld.</p>
	<p>16 juli 2024</p> <p><i>Onderstaande besluit is genomen buiten de vergadering, alle leden zijn per mail geraadpleegd, er is unaniem besloten.</i></p>
	<p>Uitbreiding vervanging bestuurder-directeur</p> <p>De Raad van Commissarissen stemt in met het bestuursbesluit d.d. 13 maart 2024 tot uitbreiding van de vervanging van de directeur-bestuurder met de adjunct-directeuren Vastgoed en Bedrijfsvoering. De tekst van het procuratiereglement wordt daarop aangepast. De drie vervangers krijgen een volmacht waarvan de tekst in lijn is gebracht met het actuele procuratiereglement. De voorzitter van de RvC zal t.z.t. de bijbehorende volmachten medeondertekenen.</p>
	<p>21 augustus 2024</p> <p><i>Onderstaande besluit is genomen buiten de vergadering, alle leden zijn per mail geraadpleegd, er is unaniem besloten.</i></p>
	<p>De Raad van Commissarissen stel de volgende verslagen m.b.t. bestuurlijke continuïteit vast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • RvC-meeting 1 maart 2024; • RvC meeting 21 maart 2024; • RvC meeting 8 juli 2024.

	29 augustus 2024
	<i>Onderstaande besluit is genomen buiten de vergadering, alle leden zijn per mail geraadpleegd, er is unaniem besloten.</i>
	Beëindiging vaste onkostenvergoeding bestuurder De Raad van Commissarissen besluit om de vaste onkostenvergoeding voor de bestuurder met ingang van 1 januari 2024 stop te zetten. Per einde van het jaar vindt er een verrekening met reeds betaalde onkostenvergoedingen over 2024 plaats.
	23 september 2024
2.1	Q2 rapportage De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Q2 rapportage 2024 en de besproken zorgen en verzoekt de bestuurder de nodige (bij)sturingsacties te nemen.
2.3	Keuzebegeleider visitatie 2025 De RvC besluit conform het advies van de voorbereidingscommissie om Ecorys opdracht te verlenen voor de visitatie 2025. De verdere voorbereiding wordt opgepakt vierde kwartaal 2024.
2.4	Frauderresponsplan De Raad van Commissarissen neemt kennis van het frauderesponsplan en onderschrijft het belang ervan.
2.5	Frauderisicoanalyse De RvC neemt kennis van de risicoanalyse 2024 en de door het bestuur genomen beheersingsmaatregelen.
2.6	Organisatieontwikkeling De RvC neemt kennis van de notitie doorontwikkeling organisatie. Gegeven de strategische doorwerking wordt afgesproken dat de bestuurder de RvC vooraf zicht geeft op een te verstrekken opdracht.
5.1.1	Verslag RvC 21 juni 2024 Het verslag RvC 21 juni 2024 wordt, met de aanpassing bij agendapunt 2.8 vastgesteld.
5.2	Besluitenregister 2024 Het besluitenregister 2024 (bijgewerkt t/m 18-9-2024) wordt ongewijzigd vastgesteld.
	29 oktober 2024
	<i>Onderstaande besluit is genomen buiten de vergadering, alle leden zijn per mail geraadpleegd, er is unaniem besloten.</i>
	Voorlopig besluit wervingsprofiel bestuurder De RvC-besluit tot voorlopige vaststelling van het wervingsprofiel voor de directeur-bestuurder bij Woonkwartier, dat, op basis van artikel 30 WOR, ter advies aan de OR wordt voorgelegd.
	30 oktober 2024
	<i>Onderstaande besluit is genomen buiten de vergadering, alle leden zijn per mail geraadpleegd, er is unaniem besloten.</i>
	Definitief besluit wervingsprofiel bestuurder De RvC-besluit, met inachtneming van het verkregen positieve OR-advies, het wervingsprofiel voor de directeur-bestuurder bij Woonkwartier vast te stellen.
	8 november 2024
2.2	Duurzaamheidsstrategie De Raad van Commissarissen neemt kennis van de duurzaamheidsstrategie, vertaald naar beleid en een uitvoeringsagenda.
2.3	Portefeuillestrategie De Raad van Commissarissen neemt kennis van de geactualiseerde portefeuillestrategie.
2.4	Position paper visitatie De Raad van Commissarissen neemt kennis van het position paper voor de visitatie 2025.
2.6	Reflectie op casus bedreiging De Raad van Commissarissen neemt kennis van de reflectie op de casus bedreiging/overlast.
2.7	Correctie RvC reglement De Raad van Commissarissen besluit tot aanpassing van artikel 14 lid 5 sub b met een correcte verwijzing naar artikel 30 WOR voor het adviesrecht van de OR bij ontslag en benoeming van een bestuurder.
5.1.1.	Verslag RvC 23-9-2024 Het verslag RvC 23 september 2024 wordt vastgesteld met de aantekening dat Ingrid afwezig was.
5.2	Besluitenregister 2024 De RvC neemt kennis van het besluitenregister 2024 (bijgewerkt t/m 25-10 -2024).
	4 december 2024

2.1	<p>Q3 rapportage 2024</p> <p>De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Q3 rapportage 2024. Afgesproken wordt in Q2 2025 een voorstel hoe om te gaan met de vervanging van BKT i.r.t. duurzaamheid en vermogensbeslag te agenderen voor bespreking in de Vastgoedcommissie.</p>
2.2	<p>Managementletter 2024</p> <p>De Raad van Commissarissen neemt met een positief gevoel kennis van de managementletter 2024.</p>
2.3	<p>Begroting 2025</p> <p>De Raad van Commissarissen besluit het bestuursbesluit d.d. 6 november 2024 om de begroting 2025 e.v. goed te keuren en tekent n.a.v. het procesverloop aan dat bij eventueel volgende begrotingscorrecties er een proactief initiatief van de bestuurder richting Auditcommissie en RvC wordt verwacht.</p>
2.4	<p>Mariabouw</p> <p>De Raad van Commissarissen neemt kennis van de onderbouwing bij de investeringen in Mariabouw en verzoekt de bestuurder om een nadere onderbouwing te geven bij de vraag of de investeringen een adequate bestemming van volkshuisvestelijke middelen zijn, teneinde de gevraagde besluitvorming over een extra investering in Mariabouw te kunnen afronden. Afgesproken wordt het onderwerp te agenderen aansluitend aan de zelfevaluatie op 13 december 2024.</p>
2.6	<p>Sporenbergstraat Zevenbergschen Hoek , haalbaarheidsbelsuit</p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het navolgende bestuursbesluit d.d. 20 november 2024 tot afronding van de haalbaarheidsfase Sporenbergstraat Zevenbergschen Hoek goed:</p> <p><i>“Het bestuur neemt kennis van de inhoud van het fasedocument (inclusief bijlagen) en deze oplegger (van introductie, overwegingen tot en met risico’s/kansen). En het bestuur stelt aan de hand hiervan vast dat, en onder welke condities, het project haalbaar kan worden gerealiseerd. Specifiek:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>het programma met 12 woningen, waarvan 4 sociale nulredenwoningen huurwoningen voor eigen portefeuille en 8 grondgebonden eengezinskooptwoningen (verkoop onder voorwaarde voor starters op de koopmarkt);</i> <i>de risico/rolverdeling met de gemeente Moerdijk;</i> <i>de inkoopstrategie: Woonkwartier selecteert een productaanbieder en ‘koopt bij deze partij de twee gewenste type woningen in’.</i> <i>de stichtingskosten voor de sociale huurwoningen, te weten EUR 1.188.709,- inclusief btw, totaal en per woning EUR 297.177,- inclusief BTW.</i> <i>de stichtingskosten voor de sociale koopwoningen: EUR 2.356.500,- inclusief btw (gezien deze op onze balans als terugkoopverplichting worden verantwoord). Gemiddeld per sociale koopwoning is dit 294.568,- inclusief btw onderverdeeld in (per woning), grond: 53.845,- inclusief btw grondkosten en opstal: 240.723,- inclusief btw bouw- en bijkomende kosten.</i> <p><i>Het bestuur stemt in met de koop van de grond voor zowel de huurwoningen als voor de koopwoningen tegen een totaal bedrag van EUR 551.760,- inclusief btw. We kopen de grond bouw- en woonrijp van de gemeente Moerdijk. Het bestuur besluit het project, de financieel-programmatische uitgangspunten daarvan- als “hard” in de (meerjaren)begroting op te nemen. Rekening houden met de bouw van de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen via de balans, totale stichtingskosten: EUR 3.545.209 inclusief btw.”</i></p>
2.7.1	<p>WNT bezoldiging bestuurder 2025</p> <p>De Raad van Commissarissen stelt, in lijn met het advies van de remuneratie- en selectiecommissie, de WNT bezoldiging 2025 voor de bestuurder vast op maximaal EUR 206.000.</p>
2.7.2	<p>WNT honorering RvC 2025</p> <p>De Raad van Commissarissen stelt, in lijn met het advies van de remuneratie- en selectiecommissie, de honorering RvC 2025 conform het voorstel vast op EUE 16.480 voor een RvC-lid en EUR 24.720 voor de voorzitter. De kilometervergoeding blijft EUR 0,23 per km.</p>
3.4	<p>Rooster van aftreden</p> <p>De Raad van Commissarissen neemt kennis van het rooster van aftreden en besluit de remuneratiecommissie te vragen de herbenoeming van Henk Visscher zodanig voor te breiden dat uiterlijk in mei 2025 een voorgenomen besluit over herbenoeming genomen kan worden.</p>

Deel B - Jaarrekening 2024

(zie apart bestand Jaarrekening 2024)

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2024

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
<u>Vaste activa</u>			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
Vastgoed in exploitatie	8.1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	8.1.1	1.406.000	1.288.402
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.1.2	74.453	67.750
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.1.3	49.410	43.284
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.4	3.963	3.224
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.533.826	1.402.660
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2		
	8.2.1	3.194	3.691
Totaal van materiële vaste activa		3.194	3.691
<u>Financiële vaste activa</u>			
Andere deelnemingen	8.3		
	8.3.1	804	1.095
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.3.2	22	22
Latente belastingvorderingen	8.3.3	6.192	6.760
Totaal van financiële vaste activa		7.019	7.877
Totaal van vaste activa		1.544.038	1.414.228
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.4		
	8.4.1	1.145	575
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.4.2	13	0
Totaal van voorraden		1.159	575
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	8.5		
	8.5.1	1.325	494
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.2	1.503	3.241
Overige vorderingen	8.5.3	173	151
Overlopende activa	8.5.4	754	411
Totaal van vorderingen		3.754	4.298
Liquide middelen	8.6	15.193	11.303
Totaal van vlottende activa		20.106	16.176
Totaal activa		1.564.145	1.430.404

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
<u>Groepsvermogen</u>	8.7		
Eigen vermogen	8.7.1	1.125.250	1.021.943
Totaal van het groepsvermogen		1.125.250	1.021.943
<u>Voorzieningen</u>	8.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8.1	5.285	3.275
Overige voorzieningen	8.8.2	226	207
Totaal van voorzieningen		5.511	3.482
<u>Langlopende schulden</u>	8.9		
Schulden aan banken	8.9.1	360.977	341.478
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.9.2	45.752	40.628
Overige schulden	8.9.3	2.216	2.661
Totaal van langlopende schulden		408.945	384.767
<u>Kortlopende schulden</u>	8.10		
Schulden aan banken	8.10.1	10.001	6.980
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.10.2	4.550	2.704
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	8.10.3	0	798
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	8.10.4	1.370	1.227
Overige schulden	8.10.5	3.298	4.096
Overlopende passiva	8.10.6	5.220	4.406
Totaal van kortlopende schulden		24.438	20.212
Totaal passiva		1.564.145	1.430.404

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2024

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	9.1.1	70.356	67.229
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	2.857	2.978
Lasten servicecontracten	9.1.3	-2.471	-2.563
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.1.4	-4.760	-4.384
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-37.978	-41.258
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-3.469	-3.105
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	24.535	18.896
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	2.661	3.014
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-85	-78
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-2.119	-2.235
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2	457	701
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.1	-32.666	-18.126
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	124.493	-115.431
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.3.3	1.002	598
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	92.829	-132.959
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	739	1.615
Kosten overige activiteiten	9.4.2	-645	-1.246
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	9.4	94	369
Overige organisatiekosten	9.5	-5.836	-4.609
Kosten omtrent leefbaarheid	9.6	-1.265	-1.134
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	9.7.1	0	-22
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.2	238	236
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.3	-8.563	-7.625
Totaal van financiële baten en lasten	9.7	-8.325	-7.411
Totaal van resultaat voor belastingen		102.489	-126.146
Belastingen	9.8	-670	-842
Resultaat deelnemingen	9.9	1.487	335
Totaal van resultaat na belastingen		103.307	-126.653

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024

volgens de directe methode

	<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
	2024	2023
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huurontvangsten	70.398	67.670
Vergoedingen	2.369	3.184
Overige bedrijfsopbrengsten	1.308	2.038
Ontvangen interest	695	632
Saldo ingaande kasstromen	74.769	73.524
Betalingen aan werknemers	-7.551	-6.840
Onderhoudsuitgaven	-34.242	-32.789
Overige bedrijfsuitgaven	-13.199	-12.705
Betaalde interest	-9.691	-9.081
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-140	-118
Vennootschapsbelasting	1.482	-2.315
Saldo uitgaande kasstromen	-63.340	-63.848
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.429	9.677
MVA ingaande kasstroom		
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.642	2.974
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	720	1.572
Verkoopontvangsten grond	0	309
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	3.361	4.855
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	-310	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.145	-1.714
Investerings overig	-1.252	-613
Nieuwbouw huur	-1.638	-5.378
Verbeteruitgaven	-29.868	-23.025
Totaal van verwervingen van MVA	-34.212	-30.730
Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-30.851	-25.875
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
<i>Ingaand</i>		
Nieuw te borgen leningen	42.000	35.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-18.688	-19.901
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.312	15.099
Toename (afname) van geldmiddelen	3.890	-1.099
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.303	12.402
Geldmiddelen aan het einde van de periode	15.193	11.303
	3.890	-1.099

4. Algemene toelichting

4.1. Algemeen

Stichting Woonkwartier is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Zevenbergen, de feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in gemeente Halderberge, Moerdijk, Steenbergen en Woensdrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

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

4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonkwartier is statutair gevestigd in Zevenbergen. De feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. Stichting Woonkwartier is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 20050013.

4.3. Groepsverhoudingen

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van de Woonkwartier-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonkwartier wordt hiermee bedoeld Stichting Woonkwartier en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.4. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonkwartier en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee een organisatorische en economische eenheid gevormd wordt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover centrale leidinggegeven wordt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonkwartier. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Bouwkwartier B.V., Zevenbergen (100%)

Niet in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

V.O.F. SWZ-van Agtmaal, Oudenbosch (50%)

Overige kapitaalbelangen

Bosselaar Zuid B.V., Best (25%)

- De activiteiten van Bouwkwartier B.V. bestaan voornamelijk uit het houden van aandelen van de overige vennootschappen en projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied.
- V.O.F. SWZ-van Agtmaal is aangemerkt als joint venture. Met de andere vennoten wordt de zeggenschap in de vennootschappen gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Buiten de consolidatie blijven V.O.F. SWZ-van Agtmaal en Bosselaar Zuid B.V. omdat geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

4.5. Presentatiewijziging

Geen presentatie wijzigingen.

4.6. Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonkwartier.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

4.7 Schattingswijzigingen t.b.v. Beleidswaarde:

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 240.254.833 hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

4.8. Verbonden partijen

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

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.9. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten gepresenteerd als aflossingen van schulden voor het aflossingsbestanddeel en onder de kasstroom uit operationele activiteiten als betaalde interest voor het interestbestanddeel.

4.10. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

4.10.1 Primaire financiële instrumenten

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

4.10.2 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

4.10.3 Afscheiden embedded derivaten

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

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

4.10.4 Hedge-accounting

Woonkwartier past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1. Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

5.3.1 Algemene uitgangspunten

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

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

5.3.2 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woonkwartier hanteert de fullversie voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonkwartier maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Locatie (gemeente)	Type	Bouwjaar
Halderberge	Eengezinswoning	< 1960
Moerdijk	Meergezinswoning	1960 - 1969
Steenbergen	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 - 1979
Woensdrecht	Garagebox	1980 - 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 - 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 - 2009
	Parkeerplaats	2010 - 2020

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan ten minste drie van de vier volgende criteria:

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonkwartier heeft waar voorgeschreven de algemene en basis parameters uit het Handboek modelmatig waarden toegepast. Waar toegestaan, en naar onze mening wenselijk, is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden.

De volgende parameters zijn gehanteerd:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	
Leegwaardestijging						
Parkeren	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Woningen	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
	2024		2023			
	Min	Max	Min	Max		
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 1.066	€ 2.327	€ 1.024	€ 2.205		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 984	€ 2.298	€ 950	€ 2.193		
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – BOG	€ 7,33	€ 7,33	€ 6,88	€ 6,88		Handboek
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – MOG	€ 8,91	€ 8,91	€ 7,36	€ 8,36		Handboek
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – ZOG (Intramuraal)	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,11	€ 11,11		Handboek
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Parkeren	€ 68	€ 228	€ 60	€ 214		Handboek
	Min	Max	Min	Max		
Mutatieonderhoud per vhe – EGW + MGW	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		Handboek
Mutatieonderhoud per m2 BVO – BOG	€ 7,33	€ 7,33	€ 11,53	€ 11,53		Handboek
Mutatieonderhoud per m2 BVO – MOG	€ 8,91	€ 8,91	€ 13,97	€ 13,97		Handboek
Mutatieonderhoud per m2 BVO – ZOG (Intramuraal)	€ 11,84	€ 11,84	€ 13,97	€ 13,97		Handboek
Mutatieonderhoud per vhe - Parkeren	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00		Handboek
	Min	Max	Min	Max		
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - EGW	€ 542,49	€ 542,49	€ 508,90	€ 508,90		Handboek
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - MGW	€ 532,33	€ 532,33	€ 499,38	€ 499,38		Handboek
Beheerkosten incl. zakelijke lasten in % vd markthuur op jaarbasis - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%		Handboek
Beheerkosten incl. zakelijke lasten in % vd markthuur op jaarbasis - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%		Handboek
Beheerkosten incl. zakelijke lasten in % vd markthuur op jaarbasis - ZOG (Intramuraal)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%		Handboek
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - Parkeren	€ 33,83	€ 46,24	€ 32,00	€ 96,00		Handboek
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0750%	0,1075%	0,0726%	0,1058%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%		0,07%			Handboek
Huurderving (% van de huursom)	1%		1%			Handboek
	Min	Max	Min	Max		
Mutatiekans bij door exploiteren / uitponden - woningen	4,00%	12,50%	5,00%	12,50%		
Mutatiekans bij doorexploiteren / uitponden - overig	5,00%	10,22%	5,00%	15,00%		
Mutatieleegstand woningen	0-3 maanden		0-3 maanden			Handboek
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) -	1,00%		1,00%			Handboek
	Min	Max	Min	Max		
Disconteringsvoet EGW	3,13%	16,00%	3,60%	23,50%		
Disconteringsvoet MGW	3,88%	12,44%	4,50%	11,91%		
Disconteringsvoet BOG/MOG/ZOG	3,30%	9,83%	3,50%	11,00%		
Disconteringsvoet Parkeren	4,55%	8,45%	4,55%	8,45%		

In de marktwaarde 2024 wordt er, net als in 2023, geen huurstijging boven inflatie ingerekend.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% (peildatum 31-12-2024) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Onder toepassing van de full-versie heeft Woonkwartier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonkwartier opereert.

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Leegwaarde stijging	2%	2%	2%	2%	2%
Overdrachtsbelasting	10,4%	8%	8%	8%	8%

Vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
<i>Schematische vrijheid Markthuur*</i>	Separate kasstromen specifiek tonen Normhuren per type vastgoed	Niet van toepassing Op basis van marktreferenties Woongelegenheden € 448-€ 1.431 Gemiddeld € 985 Intramuraal zorgvastgoed per m2 VVO € 75,00-€ 247,50 Gemiddeld € 127,55 Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed per m2 VVO € 30,00-€ 200,00 Gemiddeld € 108,93 Parkeergelegenheden € 45-€ 375 Gemiddeld € 85
<i>Huurinkomsten</i>	Werkelijke huren	Werkelijke huren
<i>Huurstijging</i>	Prijsinflatie	Conform basisvariant
<i>Exploitatiekosten</i>	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes
<i>Erfpacht</i>	Werkelijke erfpacht	Niet van toepassing
<i>Leegstand</i>	Werkelijke leegstand	Werkelijke leegstand O.b.v. realisatie afgelopen 5 jaar (incl. 2024)
<i>Leegwaarde</i>	Op basis van WOZ waarde	Op basis van marktreferenties

		Woongelegenheden € 105.000-€ 576.000 Gemiddeld € 273.099
		Parkeergelegenheden € 7.500-€ 75.000 Gemiddeld € 19.118
<i>Disconteringsvoet</i>	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
		Woongelegenheden 3,13% -16,00% Gemiddeld 6,77%
		Intramuraal zorgvastgoed 4,80%-8,55% Gemiddeld 6,18%
		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 3,30%-9,83% Gemiddeld 6,50%
		Parkeergelegenheden 4,55%-8,45% Gemiddeld 6,47%
<i>Exit Yield</i>	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
		Woongelegenheden 3,34%-8,93% Gemiddeld 5,84%
		Intramuraal zorgvastgoed 5,30%-11,00% Gemiddeld 7,73%
		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,25%-12,50% Gemiddeld 9,37%
		Parkeergelegenheden 3,90%-9,20% Gemiddeld 5,86%

*Voor het vaststellen van de markthuur van het zorg vastgoed (ZOG) is aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognoseerde) zorgzwaartepakketindicaties 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.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur in samenwerking met Woonkwartier bepaald.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2024 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel /zicht taxatie. In 2024 heeft de taxateur op basis van de investeringen (indien aanwezig) en referenties van soortgelijk bezit de nieuwe waarden bepaald voor al ons Vastgoed.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkwartier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kastroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonkwartier. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde (NB: zie 'schattingwijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Bij full-versie wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonkwartier hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) over een periode van 60 jaar op complex niveau.
 - b. Dagelijks onderhoud (contractonderhoud+mutatieonderhoud+reparatieonderhoud+BKT's).
 - c. Percentage onderhoud vanuit "Functionele verdeelstaat" t.a.v. totaal personeelskosten en totaalbedrijfskosten.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Op basis van de "Functionele verdeelstaat" worden onderstaande lasten ingerekend:
 - b. Percentage t.a.v. lasten verhuur en beheeractiviteiten.
 - c. Percentage t.a.v. lasten onderhoudsactiviteiten.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet-DAEB 4,70%).

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

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

<i>Exit Yield</i>	Woongelegenheden 3,34%-8,93% Gemiddeld 5,84%
	Intramuraal zorgvastgoed 5,30%-11,00% Gemiddeld 7,73%
	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,25%-12,50% Gemiddeld 9,37%
	Parkeergelegenheden 3,90%-9,20% Gemiddeld 5,86%

	2024	2023
Streefhuur (70% van de maximaal redelijke huur)	70%	70%
Onderhoudsnorm	€ 3.202	€ 2.939
Beheerlasten	€ 854	€ 792
Sociale disconteringsvoet	DAEB 4,17% Niet-DAEB 4,70%	n.v.t.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

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

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

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

Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

5.3.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur 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.

Lease

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Onderhoud

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

5.3.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonkwartier verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonkwartier onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Woonkwartier het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - o Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardevermindingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - o Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardevermindingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.4. Financiële vaste activa

5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonkwartier in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden

van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

5.4.2 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonkwartier.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkwartier geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

5.4.3. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

5.4.4 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,326%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woonkwartier geldende rente op langlopende leningen (3,135%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.4.5 Overige vorderingen

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

5.4.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woonkwartier op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere

waardeverminderingen bepaalt Woonkwartier de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderversverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.5. Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

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

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

5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.6. Onderhanden projecten

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

projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

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

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

5.7. Vorderingen

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

5.8. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

5.9. Herwaarderingsreserve

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen gehouden met belastingen.

5.10. Voorzieningen

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de woningcorporatie ten behoeve van deelnemingen. De voorziening voor deelnemingen wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10.3 Overige voorzieningen

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

De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- ‘*Persoonlijk loopbaanbudget*’. Hieronder is opgenomen de door de CAO bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten;

5.10.4 Voorzieningen pensioenen

Woonkwartier heeft één pensioenregeling, te weten de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Woonkwartier heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Zij bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonkwartier betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

Als gevolg van de invoering van de Wet toekomst pensioenen wordt de pensioenregeling van SPW aangepast, deze nieuwe regeling zal naar verwachting 1 januari 2026 ingaan. SPW wil gedurende de transitieperiode de soepeler regels voor indexatie toepassen. Voorwaarde daarvoor is het indienen van een transitieplan. SPW heeft het transitieplan (voor de periode 2024 tot 2026) op 1 november 2024 ingediend bij De Nederlandsche Bank.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023 131,5%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 105% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Tevens is de dekkingsgraad hoger dan de vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,1%.

In het transitieplan is opgenomen dat de compensatie voor het afschaffen van de doorsneesystematiek per leeftijdscohort direct gefinancierd wordt vanuit het collectieve vermogen op het moment van invaren per 1 januari 2026.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonkwartier. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.11. Langlopende schulden

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

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

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

5.12. Kortlopende schulden

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

5.13. Leasing

5.13.1 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonkwartier ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1. Algemeen

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

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

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkwartier naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonkwartier. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2. Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 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.

6.2.2 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging zijn in 2024 door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2024 bedraagt 3,7% (2023: 2,5%).

6.2.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn een de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3. Bedrijfslasten

6.3.1. Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonkwartier hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- Naar rato van fte's per activiteit (op basis van formatie) met de verdeling naar activiteit o.b.v. onderstaande:

Activiteit	mjb 2025
Servicekosten	0,65%
Lasten verhuur-en beheeractiviteiten	28,22%
Lasten onderhoudsactiviteiten	33,98%
Toegerekende organisatiekosten ontwikkeling (verkoop)	0,00%
Toegerekende organisatiekosten verkoop	0,59%
Kosten overige activiteiten	0,20%
Overige organisatiekosten	28,32%
Leefbaarheid	8,04%
	100,00%

6.3.2 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.3.5 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.3.6 Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten omtrent leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en

die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

6.3.7 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Er is rekening gehouden met waardeverminderingen van financiële vaste activa.

6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Woonkwartier het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

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

6.3.10 Activeren van rentelasten

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

6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.5. Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkwartier integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Stichting Woonkwartier heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bete over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonkwartier dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonkwartier zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Valutarisico

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

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonkwartier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonkwartier renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonkwartier een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met maximaal € 0,1 miljoen toe. Dit risico kan zich alleen voordoen bij de leningen met een variabele rente waar deze niet is gefixeerd middels een swap zijnde de variabele roll-over leningen (totale hoofdsom € 10 miljoen).

Kredietrisico

Woonkwartier heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woonkwartier maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. De BNG en NWB zijn vaak gebruikte leveranciers van vreemd vermogen; gelijk onze huisbankier Rabobank. Er wordt altijd een concurrerende offerte opgevraagd bij diverse banken bij het aantrekken van een lening o/g.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonkwartier loopt per balansdatum zijn als volgt (in miljoenen):

Banktegoed ultimo boekjaar	4,7
Kredietlimiet	1,0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2024-2025)	88,8
Reservering voor mogelijke tijdelijke afstortverplichting derivaten	0,0
Lopende investerings- en onderhoudsverplichtingen	<u>-12,4</u>
Per saldo beschikbaar voor investeringen	82,1

Dit bedrag is voldoende voor de investeringsplannen in 2025.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonkwartier zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord. In de afgelopen jaren is de marktrente gedaald. Woonkwartier loopt liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Indien de rente daalt met 1% ten opzichte van de marktrente per 31 december 2024 dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woonkwartier ook geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Per 31 december 2024 is de negatieve marktwaarde van de derivaten die bij de Rabobank zijn afgesloten € 3,4 miljoen, wat onder de threshold van € 37,0 miljoen lagere marktwaarde is. Inclusief een daling van 2% van de marktrente bedraagt de negatieve marktwaarde bij de Rabobank € 6,9 miljoen.

Beschikbaarheidsrisico

Woonkwartier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woonkwartier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonkwartier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woonkwartier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonkwartier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2024 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonkwartier ook in 2025 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarderingmethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

8.1. Vastgoedbeleggingen

8.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

	2024	2023
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	616.642	574.667
Herwaarderings	697.516	823.765
Cumulatieve waardeverminderingen	-25.755	-17.814
Boekwaarde per 1 januari	1.288.402	1.380.618
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	3.338	21.275
Overboeking ORT	-1.707	0
Renovaties	30.217	20.848
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	-30.217	-20.848
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	0	334
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-383	-482
Desinvesteringen herwaarderings	-1.430	-1.445
Herwaardering	-1	-104.579
Waardevermeerderingen	117.783	660
Mutatie cumulatieve waardevermindering	0	-7.978
Totaal mutaties	117.598	-92.216
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	649.813	616.642
Herwaarderings	774.622	697.516
Cumulatieve waardeverminderingen	-18.435	-25.755
Boekwaarde per 31 december	1.406.000	1.288.402

8.1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2024	2023
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	58.293	58.344
Herwaarderings	14.993	17.743
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.536	-4.496
Boekwaarde per 1 januari	67.750	71.591
Renovaties	196	199
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	310	0
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	-196	-199
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-250	-250
Desinvesteringen herwaarderings	-56	-58
Herwaardering	-86	-2.556
Waardevermeerderingen	6.785	285
Mutatie cumulatieve waardevermindering	0	-1.263
Totaal mutaties	6.704	-3.842
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	58.549	58.293
Herwaarderings	19.159	14.993
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.255	-5.536
Boekwaarde per 31 december	74.453	67.750

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.839 eenheden opgenomen. Van deze 9.839 eenheden, worden 9.203 eenheden geclassificeerd als 'woningen' (waarvan 8.956 DAEB en 247 niet-DAEB). Daarnaast betreffen 570 eenheden garages (volledig niet-DAEB) en classificeren wij 66 eenheden als bedrijfsruimten (waarvan 19 DAEB en 47 niet-DAEB)

De niet-DAEB verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken.

De totale mutatie in de vastgoedportefeuille is als volgt te verklaren (x € 1 miljoen):

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2023	1.288.402	67.750	1.356.152
Voorraadmutaties			
Verkoop / sloop / overig weg	-1.814	-306	-2.119
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	1.730	244	1.973
Subtotaal voorraadmutaties	-84	-62	-146
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	197	0	197
Contractuur	36.735	1.218	37.953
Leegstand	1.140	-346	795
Maximale huur	-59	-8	-67
Mutatiegraad doorexploiteren	-10	-1	-11
WOZ-waarde	-1.701	-123	-1.824
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	3.414	-120	3.294
Complexdefinitie en verkooprestricties	-175	0	-175
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	39.540	622	40.162
Methodische wijzigingen handboek en software			
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	225	82	307
Toevoeging middensegment voor huidige contracten	0	27	27
Overdrachtkosten	5.646	236	5.882
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	5.871	344	6.216
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	2.581	124	2.704
Liberalisatiegrens	-59	0	-59
Mutatiegraad uitponen	-70	-4	-74
Reguliere huurstijging	-3.733	369	-3.364
Markthuur	-6.621	722	-5.899
Leegwaarde	-24	-42	-65
Leegwaardestijging	72.042	3.606	75.649
Splitsingskosten	-229	-13	-242
Verkoopkosten	0	-5	-5
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.799	-248	-5.047
Beheerkosten	-2.204	-74	-2.278
Belastingen en verzekeringen	-139	-19	-158
Disconteringsvoet	16.869	1.839	18.708
Exit yield	-1.343	-457	-1.799
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	72.271	5.800	78.071
Marktwaaarde 2024	1.406.000	74.453	1.480.454

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde (Bedragen x € 1.000):

Waarde portefeuille 2024	1.480.454	
Wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
Markthuur		
+ 10%	31.033	2,1%
- 10%	-20.796	-1,4%
Leegwaarde		
+ 10%	79.377	5,4%
- 10%	-56.399	-3,8%
Disconteringsvoet		
+ 0,5 %-punt	-52.658	-3,6%
- 0,5 %-punt	58.569	4,0%
Exit yield		
+ 0,5 %-punt	-24.543	10,0%
- 0,5 %-punt	38.323	2,6%

Beleidswaarde

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedragen x € 1.000):

Waarde portefeuille 2024	1.227.085	
Wijziging parameter	Effect op de beleidswaarde	
Beleidsuur		
+ €25	49.564	4,0%
- €25	-56.111	-4,6%
Disconteringsvoet		
+ 0,5 %-punt	-127.700	-10,4%
- 0,5 %-punt	151.768	12,4%
Beleidsbeheer		
+ €100	-34.605	-2,8%
- €100	34.605	2,8%
Beleidsonderhoud		
+ €100	-34.605	-2,8%
- €100	34.577	2,8%

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woonkwartier is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkwartier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.157.335.648 (per 31 december 2023: € 754.987.091).
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 69.749.780 (per 31 december 2023: € 57.253.661).

Verzekeringen en zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 324 miljoen voor het overig vastgoed. De reguliere verhuureenheden kennen o.b.v. de polis bij onze verzekeraar geen verzekerd bedrag.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woonkwartier heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Verkrijgingsprijzen	26.574	27.931
Cumulatieve waardeveranderingen	16.710	13.012
Boekwaarde per 1 januari	<u>43.284</u>	<u>40.944</u>
Verkopen	483	0
Terugkopen	-696	-931
Verminderingen beëindigde regelingen	-177	-426
Waardeveranderingen	7.021	4.201
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	-505	-504
Totaal mutaties	<u>6.126</u>	<u>2.340</u>
Verkrijgingsprijzen	26.184	26.574
Cumulatieve waardeveranderingen	23.226	16.710
Boekwaarde per 31 december	<u>49.410</u>	<u>43.284</u>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in 2024 in totaal 195 (2023: 200) verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 33 (2023: 31) verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 162 (2023: 169) met een terugkooprecht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

In het boekjaar 2024 zijn 6 woningen teruggekocht en er heeft een afkoop plaatsgevonden van 1 woning. De 6 teruggekochte woningen staan per 31-12-2024 nog op voorraad.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Slimmer Kopen" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 35%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopgarant" principe. Hier geldt een terugkoopplicht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 20% en 30%.

8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	18.336	30.762
Cumulatieve waardeverminderingen	-15.112	-13.015
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.224</u>	<u>17.747</u>
Investerings	2.599	7.106
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-230	-1.390
Inbreng sloopwaarde	0	0
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-3.338	-21.275
Waardevermeerderingen	0	0
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.707	2.653
Desinvesteringen herwaarderings	0	-706
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-911
Totaal mutaties	<u>738</u>	<u>-14.523</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	17.597	18.335
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.634	-15.111
Boekwaarde per 31 december	<u>3.963</u>	<u>3.224</u>

In de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor € 2,2 miljoen (2023: € 2,2 miljoen) aan grondposities opgenomen.

8.2. Materiële vaste activa

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.822	7.064
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.130	-3.549
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.691</u>	<u>3.515</u>
Investeringen	321	758
Desinvesteringen	-392	0
Desinvesteringen afschrijvingen en waardeverminderingen	0	-87
Overboeking activa in exploitatie	0	0
Afschrijvingen	-427	-494
Totaal mutaties	<u>-498</u>	<u>177</u>
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.751	7.821
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.557	-4.130
Boekwaarde per 31 december	<u>3.194</u>	<u>3.691</u>

componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- grond	geen afschrijvingen
- opstal	lineair 40 jaar
- inrichting	lineair 15 jaar
- installaties	lineair 15 jaar
- vervoermiddelen	lineair 3-5 jaar
- hard- en software	lineair 2-5 jaar
- inventaris	lineair 5-15 jaar

8.3. Financiële vaste activa

8.3.1 Andere deelnemingen

	SWZ - Van Agtmaal v.o.f.	2024	2023
Stand per 1 januari		1.095	760
Voorziening deelneming	0	0	0
Uitkering		-1.000	0
Afboeking RC		-778	0
Resultaat deelnemingen		1.487	335
Stand per 31 december		<u>804</u>	<u>1.095</u>

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel
SWZ- Van Agtmaal v.o.f. te Oudenbosch	50%

8.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2024	2023
Vorderingen	22	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 1 januari	<u>22</u>	<u>0</u>
Reclassificatie naar schulden	0	798
Terugnemingen waardeverminderingen	0	-754
Totaal mutaties	<u>0</u>	<u>44</u>
Vorderingen	22	22
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	<u>22</u>	<u>22</u>

8.3.3 Latente belastingvorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Waarderingsverschil leningen o/g	4.262	4.402
Waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	1.305	1.460
Waarderingsverschil derivaten	533	635
Waarderingsverschil woningen bestemd voor verkoop	92	264
Totaal latente belastingvorderingen	6.192	6.760

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g, waardering van derivaten en huurwoningen bestemd voor verkoop en fiscaal afschrijvingspotentieel.

De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is het aflopende belastingtarief tot 25,8% gehanteerd (2023: 25,8%) en een disconteringsvoet van 2,326% (2023: 2,279%)

De nominale waarde van de latenties bedraagt € **8,1 miljoen**. De latenties hebben een gemiddelde looptijd van **24 jaar**. Naar schatting zal € **0,33 miljoen** binnen 1 jaar verrekenbaar zijn.

De nominale waarde van de niet opgenomen latentie inzake het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € **57 miljoen**. Dit is exclusief de nominale waarde voor de opgenomen latentie voor verkopen en latentie voor afschrijvingspotentieel.

8.4. Voorraden

8.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2024	31-12-2023
Teruggekochte VOV-woningen	1.145	575
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	1.145	575

Dit betreft 6 teruggekochte VOV-woningen.

8.5. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de nominale waarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	2.422	1.644
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.097	-1.149
Totaal huurdebiteuren	1.325	494

8.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	1.503	3.241
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.503	3.241

8.5.3 Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Overige debiteuren	173	151
Nog te ontvangen subsidies	0	0
Totaal overige vorderingen	173	151

8.5.4 Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde bedragen	754	411
Nog te ontvangen bedragen	0	0
Totaal overlopende activa	754	411

8.6. Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
Rekeningen-courant bank	15.193	11.303
Kas	0	0
Totaal liquide middelen	15.193	11.303

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

8.7. Groepsvermogen

8.7.1 Eigen vermogen

Het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan Woonkwartier is gelijk aan het totaalresultaat. Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

8.8. Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2024	2023
Stand per 1 januari	3.275	4.556
Dotatie	35.941	18.126
Vrijval	0	3.086
Aanwending	-33.930	-22.493
Stand per 31 december	5.285	3.275

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op het verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van renovaties van bestaande woningen en projecten in ontwikkeling waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 3.996K (2023: € 3.275k) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 1.289 (2023: € 0) binnen vijf jaar.

8.8.2 Overige voorzieningen

	2024	2023
Loopbaanbudget	226	207
Voorziening deelnemingen	0	0
Voorziening claims	0	0
Stand per 31 december	226	207

De overige voorzieningen zijn overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 120k (2023: € 207k) binnen 3 jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 106 (2023: € 0) na vijf jaar.

	2024	2023
Loopbaanbudget		
Stand per 1 januari	207	189
Dotatie	38	40
Vrijval	-19	-22
Stand per 31 december	226	207

	2024	2023
Voorziening deelnemingen		
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	0	0
Stand per 31 december	0	0

De voorziening deelnemingen betreft een 50% deelneming in SWZ-van Agtmaal V.O.F.

	2024	2023
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	0	0
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	0	0

Voor boekjaar zijn geen voorzieningen met betrekking tot claims opgenomen.

8.9.1 Schulden aan banken

	2024	2023
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	348.458	334.151
Nieuwe leningen	42.000	35.000
Aflossingen	-18.688	-19.901
Amortisatie	-792	-791
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	370.978	348.458
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	10.001	6.980
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	360.977	341.478

	nominale aflossing	Agio	Totaal
Aflosbaar over 1 jaar	9.208	793	10.001
Aflosbaar over 2 jaar	6.855	793	7.648
Aflosbaar over 3 jaar	5.847	794	6.641
Aflosbaar over 4 jaar	5.748	780	6.528
Aflosbaar over 5 jaar	17.767	780	18.547
Resterende looptijd > 5 jaar	299.809	21.804	321.613
	345.235	25.744	370.978

	<i>Schulden nominaal</i>	<i>Agio</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Boekwaarde per 1 januari	321.923	26.536	348.458	334.151
Bij: nieuwe leningen	42.000	0	42.000	35.000
Af: aflossingen	-18.688	0	-18.688	-19.901
Af/bij: amortisatie	0	-792	-792	-792
Boekwaarde per 31 december	345.235	25.744	370.978	348.458
Marktwaaarde per 31 december			<u>378.124</u>	<u>350.696</u>

Marktwaaarde

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2024 bedraagt € 379 miljoen exclusief opgelopen rente (31 december 2023: € 351 miljoen exclusief opgelopen rente).

De marktwaaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor plus 0,00% opslag voor de gemiddelde looptijd van de leningen van 16,4 jaar. De marktwaaarde van de basisrenteleningen is bepaald door de basisrente + opslag te nemen tot opslagerziening en enkel de basisrente vanaf de opslagerziening. De marktwaaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde.

De marktwaaarde van de renteswaps is berekend tegen de ESTR-curve en is inclusief opgelopen rente. De 1-jaars marktrente exclusief opslag bedraagt ultimo 2024 0,45%. Indien de marktwaaarde zou worden berekend exclusief de kredietopslag, dan bedraagt deze € 3.411.761 negatief (2023: € 3.628.938 negatief).

Leningruil Vestia

Woonkwartier neemt deel aan de lening ruil met Vestia. Hierbij worden relatief dure leningen van Vestia door de overige corporaties geruild met eigen marktconforme leningen. Hierdoor wordt de hoge rentelast van Vestia structureel verlaagd gedurende 40 jaar.

De uitvoering van de leningenruil is eind december 2021 gefinaliseerd. Deze lening is tegen reële waarde (marktwaaarde) in de balans opgenomen. Het agio is als een eenmalige jaarlast verwerkt in de winst – en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Door de verwerking van deze vrijval van agio in het resultaat heeft deze duurdere lening, maar beperkt effect op de totale rentelast.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 347,2 miljoen (ultimo 2023: € 328,4 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningsportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over (wekelijks)*	€ -2.000.000	nvt	€ -2.000.000	< 1 jaar (kortlopend)	€ -2.000.000
Roll over	€ 44.000.000	nvt	€ 261.988.420	< 1 jaar (kortlopend)	€ 7.860.560
-1%-0%	€ 12.000.000				
0% - 1%	€ 47.745.955	van 1 tot 3 maanden	€ 25.000.000	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 33.800.000
1% - 2%	€ 62.061.108	van 3 maanden tot 6 maanden	€ 24.000.000	van 5 jaar tot 10 jaar	€ 81.807.063
2% - 3%	€ 15.000.000	van 6 maanden tot 1 jaar	€ 32.500.000	van 10 jaar tot 15 jaar	€ 87.901.221
3% - 4%	€ 106.500.000	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 3.745.955	van 15 tot 20 jaar	€ 17.000.000
4% - 5%	€ 59.927.312	van 5 jaar tot 10 jaar	€ -	> 20 jaar	€ 118.865.531
5% - 6%	€ -	> 10 jaar	€ -		
> 6%	€ -				
	€ 345.234.375		€ 345.234.375		€ 345.234.375

*De roll over (wekelijks) betreft het niet opgenomen deel van de totale (roll over) lening ad EUR 15 mln.

De leningsportefeuille is als volgt samengesteld:

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Vastrentende leningen	265.734	251.923
Variabelrentende leningen*	42.000	32.500
Basisrenteleningen	<u>37.500</u>	<u>37.500</u>
Stand per 31 december	<u>345.234</u>	<u>321.923</u>

*saldo is inclusief het niet opgenomen deel van de totale (roll over) lening ad EUR 15 mln.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningsportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 3,135% (2023: 3,071%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningsportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 2,894% (2023: 2,803%). De duration van de leningsportefeuille bedraagt 12,4 jaar (2023: 12,5 jaar).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode.

Na afloop van deze periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden.

De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 5 en 12 basispunten. De variabelrentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 13 basispunten.

Renteherzieningsdata

Referentie	Startdatum	Einddatum	Rente %	rente-conversie	Hoofdsom	€	Eindaflossing
512 / WSW 46506	29-11-2016	29-11-2033	0,43%	29-11-2026	€ 1.436.612	€	-
513 / WSW 46504	29-11-2017	29-11-2033	0,72%	29-11-2027	€ 1.284.699	€	-

Leningen met variabele rente

Voor de variabel rentende leningen is voor € 29,0 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswap	Nominaal value	Ingangsdatum	Einddatum		Te ontvangen variab	Te betalen vaste rente
IRS0000443 RABO	4.000.000,00	1-7-2020	1-7-2025		EUR 3M	5,0800%
IRS0000500 RABO	5.000.000,00	1-10-2010	1-10-2028		EUR 3M	4,0450%
IRS0000758 RABO	1.000.000,00	1-3-2009	1-3-2029		EUR 3M	3,9800%
IRS0000460 RABO	6.000.000,00	2-11-2009	1-11-2029		EUR 3M	4,4950%
IRS0000501 RABO	5.000.000,00	1-12-2010	1-12-2030		EUR 3M	3,9750%
IRS0000444 RABO	4.000.000,00	1-12-2010	2-12-2030		EUR 3M	5,0400%
ISFS000034 RABO	4.000.000,00	4-1-2010	2-1-2040		EUR 3M	4,6900%
	29.000.000,00					

Alle renteswaps zijn 100% effectief. Bedragen en looptijden van de renteswaps en onderliggende leningen komen exact overeen.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Met de Rabobank is een threshold afgesproken van € 37,0 miljoen (2023: € 37,0 miljoen).

8.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	26.574	27.931
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	14.054	10.955
Schuld per 1 januari	40.628	38.886
Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	502	0
Teruggekochte onroerende zaken onder voorwaarden	-696	-931
Verminderingen beëindigde regelingen	-177	-426
Opwaarderingen	0	0
Afwaarderingen	5.888	3.568
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	-394	-469
Totaal mutaties	5.124	1.742
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	26.205	26.574
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	19.547	14.054
Schuld per 31 december	45.752	40.628

8.9.3 Overige schulden

	2024	2023
Stand per 1 januari	2.661	3.107
Mutatie	-446	-446
Stand per 31 december	2.216	2.661

Door de fusie tot Woonkwartier in 2016 heeft er harmonisatie van de grondslagen plaatsgevonden, aangezien één fusiepartner haar derivaten waardeerde op marktwaarde op de balans. Aangezien de hedgerelaties niet met terugwerkende kracht vastgesteld konden worden was er voor deze partij pas een effectieve hedgerelatie mogelijk per 01 januari 2016. De marktwaarde (2015) hiervan ad. EUR 8 mio is gewaardeerd op de balans en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de derivaten tot en met 2030. Met ingang van boekjaar 2016 heeft Woonkwartier hedgedocumentatie opgesteld en wordt voor de volledige portefeuille kostprijs hedge-accounting toegepast. Het kortlopend deel in 2024 bedraagt € 0,45 miljoen.

8.10. Kortlopende schulden

8.10.1 Schulden aan banken

	31-12-2024	31-12-2023
Aflossingsverplichtingen leningen komend boekjaar	10.001	6.980
Totaal schulden aan banken	10.001	6.980

De reële waarde van de financiële verplichtingen benadert de boekwaarde.

8.10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2024	31-12-2023
Crediteuren	4.550	2.704

8.10.3 Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	2024	2023
Schulden	798	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 1 januari	<u>798</u>	<u>0</u>
Reclassificatie vanuit vorderingen	-798	798
Totaal mutaties	<u>-798</u>	<u>798</u>
Schulden	0	798
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>798</u>

Onder schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn leningen opgenomen van SWZ-van Agtmaal V.O.F. voor € 0,8 miljoen. Het betreft een lening met een rente percentage van 2,5% (2023: 2,5%). Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

8.10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	31-12-2024	31-12-2023
Loonheffing en sociale lasten	298	61
Omzetbelasting	1.071	1.166
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.369</u>	<u>1.227</u>

8.10.5 Overige schulden	31-12-2024	31-12-2023
Overige schulden	3.298	4.096
Totaal overige schulden	<u>3.298</u>	<u>4.096</u>

De afname van de overige schulden wordt voornamelijk veroorzaakt door een lagere opgenomen post ten aanzien van de transitorische onderhoudslasten (ca. € 0,5mln)

Daarnaast is nog altijd het niet gerealiseerde deel van de vooruit ontvangen subsidie (€ 579.100) opgenomen. Dit betreft een voorschot van de Provincie Noord-Brabant en dit subsidie bedrag is het maximum bedrag voor de renovatie van de Mariabouw.

De volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- het restaureren van het casco van het gebouw;
- het restaureren en behouden van specifieke monumentale elementen;
- het realiseren van duurzame energievoorziening.

Dit project past binnen de provinciale doelstelling omdat het project het behoud van cultureel erfgoed, leegstand tegen gaat en het project woningen toevoegt.

8.10.6 Overlopende passiva	31-12-2024	31-12-2023
Nog te betalen rente geldleningen	4.128	3.328
Nog te betalen rente derivaten	281	343
Vooruitontvangen huren	568	534
Reservering verlofdagen	242	201
Totaal overlopende passiva	<u>5.220</u>	<u>4.406</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de nominale waarde.

8.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.11.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, onderhoud en aankoop van woningen tot een bedrag van € 12,4 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een tot drie jaar ná balansdatum. Dit betreffen aangegane verplichtingen, dus het financiële effect en de bedragen zijn bekend. Het moment waarop de facturen worden ontvangen zal grotendeels in 2024, danwel 2025 plaatsvinden.

8.11.2 Heffing saneringsfonds

De door de Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen, zijn (vooralsnog) niet meer aan de orde. Deze middelen werden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Hiervoor is nu een Obligo verplichting ingesteld. Er zijn derhalve geen financiële effecten te verwachten.

8.11.3 WSW Obligo

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2024 heeft een de hoofdsom van € 8,54 mio (2023: € 7,98 mio) hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

8.11.4 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie is firmant in één vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan is Woonkwartier hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van deze vennootschap. Hiertoe zijn geen eventuele financiële effecten in te schatten.

8.11.5 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€	76.254
Tussen een jaar en vijf jaar	€	49.677
Meer dan vijf jaar	€	-

Er zijn op dit moment geen indicaties van onzekerheden m.b.t. de bedragen.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening voor € 121.783,90 aan leasebetalingen verwerkt.

8.11.6 Hypotheekrecht WSW

Het WSW heeft het eerste hypotheekrecht op al het vastgoed van Woonkwartier. Op dit moment is geen hypotheek gevestigd op het vastgoed van Woonkwartier.

8.11.7 Fiscale eenheid

Woonkwartier is hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting samen met Bouwkwartier B.V. Woonkwartier en de dochteronderneming zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde belastingen.

8.11.8 Overige verplichtingen

Overige aangegane verplichtingen vloeien voort uit contracten die zijn aangegaan, die vooral betrekking hebben op het primaire systeem en de hosting van de omgeving. Dit is als volgt te specificeren:

Binnen één jaar	€ 800.889
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 3.203.557
Meer dan vijf jaar	€ 3.470.520

Dit betreffen aangegane verplichtingen (contracten met leveranciers) die het financiële effect weergeven. De facturen worden maandelijks, danwel jaarlijks, ontvangen en betaald. Eventueel worden hiertoe overloopposten geboekt.

8.11.9 Bouwclaims

Woonkwartier heeft voor project Oostrand Zevenbergen reciprociteitsafspraken gemaakt. Indien deze afspraken niet worden nagekomen, heeft Woonkwartier op dit moment een mogelijke verplichting van circa € 1,5 miljoen. Medio februari 2022 is er een intentieovereenkomst gesloten met de betrokken partijen. Derhalve wordt het risico op nihil geschat.

8.11.10 Kredietfaciliteit

Woonkwartier heeft een kredietfaciliteit ter grootte van EUR 1 miljoen bij Rabobank West-Brabant Noord. Per 31-12-2024 is er geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit.

Jaarlijks vindt vanuit de Kredietverstrekker (Rabobank) een kredietrevisie plaats, opdat de financiële positie van Woonkwartier wordt beoordeeld en gekeken wordt of de huidige financiering nog bij de plannen en bedrijfsvoering van Woonkwartier past. Deze beoordeling leidt tot een advies en eventuele aanpassingen. Bij opname van het krediet zal dit een beperkt financieel effect hebben ivm de tijdelijke aard. Wij hanteren daarnaast een helder Treasury beleid (i.s.m. Thésor) en zullen eventuele financieringsbehoefte tijdig signaleren, opdat reguliere financiering tijdig kan plaatsvinden en er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van deze optie.

8.12. Verbonden partijen

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

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woonkwartier naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Woonkwartier is deelnemer in St. Woonwagengebeheer Zuid-west Nederland en St. Klik voor Wonen.

9.1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
9.1.1 Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	69.076	66.340
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.870	1.776
Te ontvangen netto huur	<u>70.945</u>	<u>68.116</u>
Huurderving wegens leegstand	-586	-713
Huurderving wegens oninbaarheid	-3	-174
Totaal huuropbrengsten	<u>70.356</u>	<u>67.229</u>
9.1.2 Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	2.881	3.016
Derving	-24	-38
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>2.857</u>	<u>2.978</u>
9.1.3 Lasten servicecontracten		
Toegerekende lasten overige goederen, leveringen en diensten	-2.471	-2.563
Totaal lasten servicecontracten	<u>-2.471</u>	<u>-2.563</u>
9.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	-4.760	-4.384
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-4.760</u>	<u>-4.384</u>
De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.		
9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-19.416	-17.990
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-18.562	-23.268
Totaal onderhoudsuitgaven	<u>-37.978</u>	<u>-41.258</u>
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:		
	2024	2023
Planmatig onderhoud	-16.165	-20.922
Mutatie-onderhoud	-9.287	-8.162
Klachtenonderhoud	-7.621	-8.015
Toegerekende organisatiekosten	-4.905	-4.160
Totaal	<u>-37.978</u>	<u>-41.258</u>
De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.		
9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Gemeentelijke heffingen	-2.669	-2.395
Verhuurderheffing	0	0
Verzekeringskosten	-800	-710
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-3.469</u>	<u>-3.105</u>

9.2.1 netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2024	2023
Voormalige huurwoningen	2.761	3.084
Bedrijfsruimtes / grond	0	0
Directe verkoopkosten	-100	-70
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.661	3.014

De verkoopopbrengst betreft 11 voormalige huurwoningen (2023: 13 woningen).

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten	2024	2023
Lonen en salarissen	-53	-50
Overige indirecte kosten	-32	-28
Totaal toegerekende organisatiekosten	-85	-78

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2024	2023
Boekwaarde huurwoningen	-2.119	-2.235
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.119	-2.235

9.3. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	-32.666	-18.126
Niet aan projecten toerekenbaar deel overige organisatiekosten	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.666	-18.126

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	117.794	-111.897
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.700	-3.534
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	124.493	-115.431

DAEB-vastgoed in exploitatie	2024	2023
Toename marktwaarde	117.795	660
Afname marktwaarde	-1	-112.557
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	117.794	-111.897

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2024	2023
Toename marktwaarde	6.785	285
Afname marktwaarde	-86	-3.819
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.700	-3.534

9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Waardeverandering materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	7.021	4.201
Waardeverandering verplichting activa verkocht onder voorwaarden	-5.888	-3.568
Waardeverandering teruggekochte en doorverkochte woningen	-131	-35
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.002	598

9.4. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2024	2023
Opbrengst verkochte activa	739	1.615
Totaal opbrengsten overige activiteiten	739	1.615

9.4.2 Kosten overige activiteiten	2024	2023
Boekwaarde en kosten verkochte activa	-575	-1.095
Toegerekende lasten VVE beheer	-28	-25
Overige kosten	-42	-125
Totaal kosten overige activiteiten	-645	-1.246

9.5. Overige organisatiekosten	2024	2023
Volkshuisvestelijke sectorbijdrage	-790	-943
Overige organisatiekosten	-5.046	-3.666
Totaal overige organisatiekosten	-5.836	-4.609

9.6. Kosten omtrent leefbaarheid	2024	2023
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-150	-142
Mens gerelateerde leefbaarheid	-1.114	-992
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-1.265	-1.134

9.7. Totaal van financiële baten en lasten

9.7.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	2024	2023
Voorziening rekening-courant SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	0	-22
Totaal van wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	-22

9.7.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling	2	169
Rente vorderingen op deelnemingen	234	22
Overige rentebaten	2	45
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	238	236

De rentevoet bij rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling bedraagt 2,5%.

9.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
Rente leningen en derivaten	-8.474	-7.497
Afsluitprovisie en borgstellingsvergoeding	-85	-101
Overige lasten	-5	-27
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-8.563	-7.625

9.8 Belastingen	2024	2023
Jaarschijf 2017	21	849
Jaarschijf 2018	0	-93
Jaarschijf 2019	0	84
Jaarschijf 2021	-305	0
Jaarschijf 2022	342	0
Jaarschijf 2023	0	-1.225
Jaarschijf 2024	-160	0
Mutatie belastinglatenties	-568	-457
Totaal belastingen	-670	-842

Specificatie VPB last 2024	2024	2023
Resultaat voor belastingen	102.490	-126.146
Bij:		
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	612
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	751	268
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-92.829	132.745
- Fiscale correctie voorzieningen	19	18
- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	11	0
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0
- Beperkt aftrekbare kosten	17	18
- Generieke renteaftrekbepanking	8.695	7.507
- Eliminatie resultaat deelnemingen	205	0
- Mutatie schuld Van Agtmaal VOF (a.g.v. consolidatie)	0	0
	(83.132)	141.168

Bij:		
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	0
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-11	0
- Energie- en milieuinvesteringsaftrek	-26	0
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten (o.a. RVV-subsidie)	0	0
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-1.084	-1.237
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	0
- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	0
- Fiscale correctie voorzieningen	0	0
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-15.043	-6.137
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-1.369	-1.435
- Dotatie herinvesteringsreserve	-1.133	-1.415
Totaal	<u>(18.666)</u>	<u>(10.224)</u>

Totaal fiscaal resultaat 2024	692	4.799
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbaar bedrag	692	4.799

Te betalen Vpb	Grondslag	Vpb	Vpb
1 ^e schijf 19% (2024)	200	38	38
Restant 25,8% (2023: 25,8%)	492	127	1.186
Totaal	692	165	1.224

ETR

	2024	2024	2023	2023
	Bedrag	Percentage	Bedrag	Percentage
Resultaat voor belastingen	102.490		-126.146	
Nominaal belastingtarief	26.247	25,80%	-32.188	25,52%
Vpb correctie voorgaande jaren	-58	-0,06%	-840	0,67%
Mutatie actieve latentie	568	0,55%	457	-0,36%
Ficale verschillen				
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	0,00%	156	-0,12%
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	179	0,19%	68	-0,05%
- Fiscaal geen waardeveranderingen	-23.950	-23,37%	33.872	-26,85%
- Fiscale correctie voorzieningen	5	0,00%	5	0,00%
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten	3	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0,00%	0	0,00%
- Beperkt aftrekbare kosten	4	0,00%	0	0,00%
- Generieke renteaftrekbeperking	2.067	2,19%	1.916	-1,52%
- Eliminatie resultaat deelnemingen	49	0,05%	0	0,00%
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	0,00%	0	0,00%
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-3	0,00%	0	0,00%
- Energie- en milieuinvesteringsaftrek	-6	-0,01%	0	0,00%
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten (o.a. RVV-subsidie)	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-258	-0,27%	-316	0,25%
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscale correctie voorzieningen	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-3.577	-3,79%	-1.562	1,24%
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-326	-0,34%	-366	0,29%
- Dotatie herinvesteringsreserve	-269	-0,29%	-361	0,29%
Effectief belastingtarief	675	0,67%	841	-0,66%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2024 bedraagt 19% over de eerste € 200.000. Over het meerdere 25,8%. De effectieve belastingdruk is 0,67%. Het verschil tussen het gemiddelde wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschil in waardering van het vastgoed in exploitatie. Woonkwartier waardeert haar vastgoed in exploitatie commercieel tegen marktwaarde in verhuurde staat. Fiscaal worden de mutaties in de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie genegeerd, aangezien deze fiscaal worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Daarnaast is er een verschil in de verwerking van de deelnemingen, de generieke renteaftrekbeperking op grond van ATAD1 en resultaten op de verkopen.

9.9. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	1.487	335
Totaal resultaat deelnemingen	1.487	335

9.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2024	2023
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-427	-548
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-427	-548

9.11. Lonen en salarissen

	2024	2023
Lonen en salarissen	-5.969	-5.074
Sociale lasten	-950	-850
Pensioenpremies	-687	-650
Totaal lonen en salarissen	-7.606	-6.574

9.12. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2024 had Woonkwartier gemiddeld 89,2 werknemers in dienst (2023: 83,0). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0). Onderstaand het gemiddeld aantal FTE's per afdeling.

Afdeling	Gem. aantal FTE 2024	Gem. aantal FTE 2023
Directie team	6,5	5,7
Ondernemingsstrategie	5,5	5,4
Staf	8,7	8,6
Control & Risk	2,0	2,8
I&A	4,8	3,9
Financiën	7,1	7,8
Vastgoedbeheer	6,5	7,3
Vastgoedontwikkeling	12,8	10,3
Gebieds- en projectontwikkeling	0,9	-
Wonen	18,9	17,7
Wijken en Kernen	13,6	11,4
Bijzonder Vastgoed	2,0	2,0
Totaal gemiddeld aantal FTE	89,2	83,0

9.13. Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht volgens de methode toerekening aan het boekjaar:

	2024	2023
Controle van de jaarrekening	181	169
Andere controlewerkzaamheden	1	7
Totaal accountants honoraria	182	176

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonkwartier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.14. Gebeurtenissen na balansdatum

Recent heeft de coalitie in de voorjaarsnota 2025 een plan aangekondigd voor bevrozing van de sociale huren door woningcorporaties voor de kalenderjaren 2025 en 2026. Op 2 juni 2025 heeft de Raad van State een negatief advies gegeven voor dit concept Wetsvoorstel. Naar aanleiding van de val van het kabinet d.d. 3 juni 2025, heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijk Ordening het wetsvoorstel definitief ingetrokken.

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

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

De WNT is van toepassing op Woonkwartier. Het voor Woonkwartier toepasselijke bezoldigingsmaximum betreft klasse F (conform bepaling instellingsmaximum) en bedraagt in 2024 € 195.000.

- 1) het gewogen aantal verhuureenheden
Gewogen aantal VHE: 9.328 op 31 december van het 2e jaar voorafgaand aan bezoldigingsjaar
- 2) aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de TI minimaal 20% van haar verhuureenheden bezit of in beheer heeft.
Gemeente Moerdijk: 37.711 op 1 januari van het 1e voorafgaande jaar waarin het bezoldigingsmaximum van toepassing is.

Bezoldiging topfunctionarissen

Hieronder wordt verstaan: Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	R.A.J. van den Boom
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.246
Beloningen betaalbaar op termijn	22.754
Subtotaal	195.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	195.000
Bezoldiging	195.000
Het bedrag van de overschrijding en de redenen 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	R.A.J. van den Boom
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.815
Beloningen betaalbaar op termijn	21.185
Subtotaal	187.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
Bezoldiging	187.000

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	J.H. Mulder	B. Elbers	M. Belt	I. Hems	H.J. Visscher
Functiegegevens ⁵	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging ³	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	29.250	19.500	19.500	19.500	19.500
Bezoldiging	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600
Het bedrag van de overschrijding en de redenen waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶					
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷					
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2023					
bedragen x € 1	J.H. Mulder	B. Elbers	M. Belt	I. Hems	H.J. Visscher
Functiegegevens ⁵	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging ³	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700

Toezichthoudende topfunctionarissen

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.

11. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2024

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	13.6	1.406.000	1.288.402
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		74.453	67.750
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		49.410	43.284
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.6.1	3.894	3.155
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.533.757	1.402.591
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.194	3.691
Totaal van materiële vaste activa		3.194	3.691
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.7	11.312	9.602
Latente belastingvorderingen	13.7.1	6.192	6.760
Totaal van financiële vaste activa		17.505	16.362
Totaal van vaste activa		1.554.456	1.422.644
<u>Vlottende activa</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.145	575
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		13	0
Overige voorraden	13.4	0	0
Totaal van voorraden		1.158	575
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.8	1.325	494
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.503	3.241
Overige vorderingen		173	151
Overlopende activa		723	387
Totaal van vorderingen		3.724	4.273
<u>Liquide middelen</u>	13.9	4.806	1.962
Totaal van vlottende activa		9.688	6.810
Totaal activa		1.564.144	1.429.453

PASSIVA	<i>Ref.</i>	31-12-2024	31-12-2023
<u>Eigen vermogen</u>	13.10		
Overige reserves	13.10.1	299.264	284.362
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.2	775.042	697.468
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.3	19.371	14.975
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.10.4	31.572	25.138
Totaal van eigen vermogen		1.125.250	1.021.943
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening onrendabele investeringen		5.285	3.275
Overige voorzieningen		226	207
Totaal van voorzieningen		5.511	3.482
<u>Langlopende schulden</u>			
Schulden aan banken		360.977	341.478
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		45.752	40.628
Overige schulden		2.216	2.661
Totaal van langlopende schulden		408.945	384.767
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden aan banken		10.001	6.980
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		4.550	2.704
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.370	1.074
Overige schulden en overlopende passiva		8.518	8.502
Totaal van kortlopende schulden		24.438	19.261
Totaal passiva		1.564.144	1.429.453

12. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2024

(Bedragen x € 1.000)

	<i>Ref.</i>	2024	2023
Huuropbrengsten		70.356	67.229
Opbrengsten servicecontracten		2.857	2.978
Lasten servicecontracten		-2.471	-2.563
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-4.760	-4.384
Lasten onderhoudsactiviteiten		-37.978	-41.258
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-3.469	-3.105
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		24.535	18.896
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.661	3.014
Toegerekende organisatiekosten		-85	-78
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.119	-2.235
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		457	702
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-32.666	-18.126
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		124.493	-115.431
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		1.002	598
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		92.829	-132.959
Opbrengsten overige activiteiten		720	1.528
Kosten overige activiteiten		-616	-1.172
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		104	356
Overige organisatiekosten		-5.836	-4.609
Kosten omtrent leefbaarheid		-1.265	-1.134
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		4	214
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.563	-7.623
Totaal van financiële baten en lasten		-8.559	-7.409
Totaal van resultaat voor belastingen		102.266	-126.157
Belastingen		-670	-842
Resultaat deelnemingen	13.11	1.711	346
Totaal van resultaat na belastingen		103.307	-126.653

13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2024 en winst- en verliesrekening over 2024

13.1. Algemene toelichting

Woonkwartier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 4).

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.2. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.3.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

13.3. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

13.4. Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

13.5. Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2024, balans Niet- DAEB per 31 december 2024, Winst- en verliesrekening DAEB over 2024, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024, kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Balans:</p> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie

<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renteontvangsten en renteuitgaven - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonkwartier op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95%/5%</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed ten dienste van exploitatie - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <p>Personeelsuitgaven</p> <p>Overige indirecte bedrijfsuitgaven</p>

(Bedragen x € 1.000)

13.6. Vastgoedbeleggingen

13.6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.870	19.776
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.715	-3.715
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.155</u>	<u>16.061</u>
Investeringen	2.599	7.105
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-230	-1.390
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-3.788	-21.275
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.707	2.652
Totaal mutaties	<u>287</u>	<u>-12.906</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.157	6.870
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.264	-3.715
Boekwaarde per 31 december	<u>3.893</u>	<u>3.155</u>

13.7. Financiële vaste activa

13.7.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari	9.602	9.256
Resultaat deelnemingen	1.711	346
Boekwaarde per 31 december	<u>11.313</u>	<u>9.602</u>

De deelneming betreft Bouwkwartier. Dit betreft een 100% aandelen belang.

13.8. Vorderingen

13.8.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2024	31-12-2023
Bouwkwartier B.V.	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>0</u>	<u>0</u>

Er zijn geen afspraken gemaakt omtrent rente, aflossing en andere zekerheden.

13.9 Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
Spaarrekeningen Rabobank	147	146
Rekeningen-courant Rabobank	4.658	1.816
Kas	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal liquide middelen	<u>4.805</u>	<u>1.962</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

13.10. Eigen vermogen

13.10.1 Overige reserves

	2024	2023
Stand per 1 januari	284.362	285.674
Uit resultaatbestemming	103.307	-126.653
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-88.404	125.341
Stand per 31 december	299.264	284.362

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van EUR 103,3 miljoen (winst) geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 14 mei 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Per 31 december 2024 is in totaal € 826 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen (2023: € 738 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 253 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkwartier. 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 ontwikkelingen in de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

13.10.2 Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	2024	2023
Stand per 1 januari	697.468	823.723
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.427	-1.445
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	0	-124.810
Herclassificaties	0	0
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	79.001	0
Stand per 31 december	<u>775.042</u>	<u>697.468</u>

13.10.3 Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2024	2023
Stand per 1 januari	14.975	17.743
Realisatie uit hoofde van verkoop	0	-58
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	0	-2.710
Herclassificaties	0	0
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	4.396	0
Stand per 31 december	<u>19.371</u>	<u>14.975</u>

13.10.4 Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Stand per 1 januari	25.138	21.456
Realisatie uit hoofde van verkoop	-587	-519
Overboeking naar herwaardering exploitatie	0	0
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-15	-68
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	7.036	4.269
Stand per 31 december	<u>31.572</u>	<u>25.138</u>

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft Woonkwartier uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

WINST- EN VERLIESREKENING

(Bedragen x € 1.000)

13.11. Resultaat deelnemingen	2024	2023
Boukwartier B.V.	1.711	346
	<u>1.711</u>	<u>346</u>

13.12. Werknemers

Gedurende het jaar 2024 had Woonkwartier gemiddeld 89,2 werknemers in dienst (2023: 83,0). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

14. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

14.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31- 12-2024	DAEB 31- 12-2023
<u>Vaste activa</u>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.406.000	1.288.402
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.724	25.916
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.294	1.570
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.438.018	1.315.889
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.233	3.507
Totaal van materiële vaste activa	3.233	3.507
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen niet-DAEB	94.635	85.443
Latente belastingvorderingen	6.221	6.760
Leningen u/g	4.340	4.960
Totaal van financiële vaste activa	105.195	97.164
Totaal van vaste activa	1.546.447	1.416.560
<u>Vlottende activa</u>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.720	0
Totaal van voorraden	1.720	0
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	1.256	441
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.589	3.061
Overige vorderingen	162	151
Overlopende activa	706	368
Totaal van vorderingen	3.712	4.021
<u>Liquide middelen</u>	-6.346	-8.344
Totaal van vlottende activa	-914	-4.323
Totaal activa	1.545.533	1.412.237

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31- 12-2024	DAEB 31- 12-2023
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	327.053	305.299
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	775.042	697.468
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	23.155	19.176
Totaal van eigen vermogen	1.125.250	1.021.943
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen	5.285	3.275
Overige voorzieningen	226	197
Totaal van voorzieningen	5.511	3.472
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden aan banken	360.977	341.478
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	26.777	23.761
Overige schulden	2.216	2.661
Totaal van langlopende schulden	389.970	367.901
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan banken	10.001	6.980
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.305	2.569
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.139	1.056
Overige schulden en overlopende passiva	9.356	8.315
Totaal van kortlopende schulden	24.802	18.921
Totaal passiva	1.545.533	1.412.237

14.2 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(Bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2024	DAEB 2023
Huuropbrengsten	66.591	63.574
Opbrengsten servicecontracten	2.777	2.811
Lasten servicecontracten	-2.394	-2.493
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.523	-4.136
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.081	-40.373
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.295	-2.950
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.074	16.434
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.255	2.917
Toegerekende organisatiekosten	-80	-74
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.814	-1.927
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	361	917
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.471	-17.639
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	117.794	-111.898
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	792	483
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	86.115	-129.053
Opbrengsten overige activiteiten	398	430
Kosten overige activiteiten	-32	-334
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	366	96
Overige organisatiekosten	-5.531	-4.370
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.208	-1.082
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	133	345
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.559	-7.621
Totaal van financiële baten en lasten	-8.426	-7.276
Totaal van resultaat voor belastingen	94.752	-124.334
Belastingen	-636	-842
Resultaat deelnemingen	9.191	-1.476
Totaal van resultaat na belastingen	103.307	-126.653

14.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB
volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

<u>Operationele activiteiten</u>	DAEB 2024	DAEB 2023
Huurontvangsten	68.740	66.860
Overige bedrijfsopbrengsten	291	154
Ontvangen interest	599	775
Saldo ingaande kasstromen	69.630	67.789
Betalingen aan werknemers	-7.228	-6.497
Onderhoudsuitgaven	-32.604	-32.030
Overige bedrijfsuitgaven	-12.547	-12.010
Betaalde interest	-9.546	-9.063
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-140	-118
Vennootschapsbelasting	1.457	-2.199
Saldo uitgaande kasstromen	-60.607	-61.919
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.023	5.870
MVA ingaande kasstroom		
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.444	2.514
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	268	430
Verkopen grond	0	309
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	2.712	3.252
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop	-310	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-942	-162
Investerings overig	-1.289	-653
Nieuwbouw huur	-1.387	-5.104
Verbeteruitgaven	-29.741	-22.982
Totaal van verwervingen van MVA	-33.669	-28.901
Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-30.957	-25.649
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	42.000	35.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-18.068	-19.266
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.932	15.734
Toename (afname) van geldmiddelen	1.998	-4.044
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-8.344	-4.299
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-6.346	-8.344
	1.998	-4.044

14.4 Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB
na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

	Niet-DAEB 31-12- 2024	Niet-DAEB 31-12- 2023
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	74.453	67.750
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.686	17.367
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.600	1.584
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	95.739	86.702
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-39	185
Totaal van materiële vaste activa	-39	185
<u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	11.312	9.602
Latente belastingvorderingen	-28	0
Totaal van financiële vaste activa	11.284	9.602
Totaal van vaste activa	106.984	96.488
<u>Vlottende activa</u>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-575	575
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	13	0
Totaal van voorraden	-561	575
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	69	53
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-86	180
Overige vorderingen	11	0
Overlopende activa	17	19
Totaal van vorderingen	11	252
<u>Liquide middelen</u>	11.152	10.305
Totaal van vlottende activa	10.602	11.132
Totaal activa	117.586	107.620

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	31-12- 2024	31-12- 2023
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	66.846	64.506
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.371	14.975
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	8.417	5.962
Totaal van eigen vermogen	94.635	85.443
<u>Voorzieningen</u>		
Overige voorzieningen	0	10
Totaal van voorzieningen	0	10
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.340	4.960
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	18.975	16.866
Totaal van langlopende schulden	23.315	21.826
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	244	135
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	230	18
Overige schulden en overlopende passiva	-839	187
Totaal van kortlopende schulden	-364	340
Totaal passiva	117.586	107.620

14.5 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(Bedragen x € 1.000)

	<i>niet-DAEB</i> 2024	<i>niet-DAEB</i> 2023
Huuropbrengsten	3.765	3.655
Opbrengsten servicecontracten	80	167
Lasten servicecontracten	-69	-70
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-236	-248
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.895	-886
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-173	-155
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.472	2.463
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	406	97
Toegerekende organisatiekosten	-4	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-306	-308
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	96	-215
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-196	-487
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.700	-3.533
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	210	115
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.714	-3.906
Opbrengsten overige activiteiten	322	1.098
Kosten overige activiteiten	-584	-838
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	-262	260
Overige organisatiekosten	-303	-239
Kosten omtrent leefbaarheid	-57	-52
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	14
Rentelasten en soortgelijke kosten	-134	-147
Totaal van financiële baten en lasten	-134	-133
Totaal van resultaat voor belastingen	7.528	-1.822
Belastingen	-33	0
Resultaat deelnemingen	1.711	346
Totaal van resultaat na belastingen	9.205	-1.476

14.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB
 volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	<i>niet-DAEB</i> 2024	<i>niet-DAEB</i> 2023
Huurontvangsten	4.026	3.994
Overige bedrijfsopbrengsten	16	1
Ontvangen interest	0	3
Saldo ingaande kasstromen	4.043	3.715
Betalingen aan werknemers	-323	-343
Onderhoudsuitgaven	-1.638	-758
Overige bedrijfsuitgaven	-616	-606
Betaalde interest	-130	-160
Vennootschapsbelasting	24	-116
Saldo uitgaande kasstromen	-2.683	-1.983
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.360	2.015
MVA ingaande kasstroom		
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	300	531
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	452	1.142
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	752	1.673
MVA uitgaande kasstroom		
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-203	-1.552
Investerings overig	-65	-31
Nieuwbouw huur	-233	-273
Nieuwbouw Verkoop	-17	0
Verbeteruitgaven	-127	-43
Totaal van verwervingen van MVA	-646	-1.898
Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	107	-226
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Ingaand		
Uitgaand		
Aflossingen ongeborgde leningen	-620	-635
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-620	-635
Toename (afname) van geldmiddelen	847	1.154
Geldmiddelen aan het begin van de periode	10.305	9.151
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.152	10.305
	847	1.154

15 Grondslagen splitsing DAEB / N-DAEB

15.1. Algemeen

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2024, balans Niet-DAEB per 31 december 2024, Winst- en verliesrekening DAEB over 2024, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024, kasstroomoverzicht DAEB over 2024 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

15.2. Grondslagen voor DAEB en N-DAEB

Materiële vaste activa:

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

Vastgoedbeleggingen:

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

Financiële vaste activa:

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen en latente belastingvorderingen. De deelnemingen in groepsmaatschappijen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak, omdat deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

Vorraden:

De voorraden worden op basis van de gewogen aantal verhuureenheden verdeeld over de beide takken.

Vorderingen:

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Liquide middelen:

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

Eigen vermogen:

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen, overige voorzieningen en herstructureringen:

De voorziening voor onrendabele investeringen, overige voorzieningen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

Langlopende schulden:

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De overige leningen zijn opgenomen in de niet-DAEB tak. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak (schulden aan groepsmaatschappijen).

Kortlopende schulden:

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de beide takken op de wijze zoals opgenomen onder de langlopende schulden. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Huuropbrengsten:

De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB-respectievelijk niet-DAEB-tak.

Opbrengsten en lasten servicecontracten:

De opbrengsten en lasten servicecontracten zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken.

Lasten onderhoudsactiviteiten:

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn op basis van werkelijke toerekening inclusief de indirecte lasten verdeeld over de beide takken.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Kosten omtrent leefbaarheid:

De kosten omtrent leefbaarheid zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:

De rentebaten in de DAEB-tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

Rentelasten en soortgelijke kosten:

De rentelasten in de DAEB-tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB-tak hebben betrekking op de overige leningen.

Belastingen:

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van gewogen aantallen eenheden. De latente belastingen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, aangezien deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten.

Resultaat uit deelnemingen:

Het resultaat uit deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen' van de DAEB-tak.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woonkwartier is opgemaakt door het Bestuur op ...

Namens het bestuur,

De heer R.A.J. van den Boom
Directeur-Bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op ...

Namens de Raad van Commissarissen,

De heer M. Belt

Mevrouw B.A.M. Elbers

De heer H. Visscher

Mevrouw. I.M. Hems

De heer J.H. Mulder (voorzitter)

Deel C – Overige gegevens

1. Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

2. Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonkwartier

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonkwartier te gemeente Moerdijk gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkwartier zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 33,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2024 voor rapportering in aanmerking komen.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier.

Op basis van onze risico-inschatting hebben we de aard, timing en omvang van de uit te voeren controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de groepsonderdelen waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Woonkwartier. Bij het groepsonderdeel Stichting Woonkwartier hebben wij zelf controlewerkzaamheden verricht, zoals het uitvoeren van cijferanalyses en detailcontroles.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonkwartier en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.6 "Risicomanagement" van het jaarrapport, waarin het bestuur zijn strategische risico's en frauderisicoanalyse benoemd. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld het risicomanagementstatuut, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woonkwartier.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Tijdens onze controlewerkzaamheden hebben wij in onze risicoanalyse specifiek aandacht besteed aan reparatieonderhoud, waarbij wij gegevensgerichte werkzaamheden hebben uitgevoerd gericht op transacties met de vaste netwerkpartners en de door netwerkpartners ingeschakelde onderaannemers.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het directieteam, de concern controller, senior medewerkers financiën en de raad van commissarissen. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woonkwartier door inlichtingen in te winnen bij de directeur-bestuurder, het directieteam, de concern controller, senior medewerkers financiën en de raad van commissarissen, alsmede door het lezen van notulen van vergaderingen en door kennis te nemen van de door de concern controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Woonkwartier onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Woonkwartier en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichhoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.4.2 "Financiële strategie" van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Woonkwartier om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1,48 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Woonkwartier. Stichting Woonkwartier waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zoals toegelicht op pagina 83 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Woonkwartier. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 80 – 85, en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 80 – 85 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 85 -86 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkwartier gebaseerd op de Aw/WSW-normen. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van Stichting Woonkwartier waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 85 - 86 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.

- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarrapport opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarrapport andere informatie, die bestaat uit:

- Het Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2024) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant van Stichting Woonkwartier en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de beoordeling van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 25 juni 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA