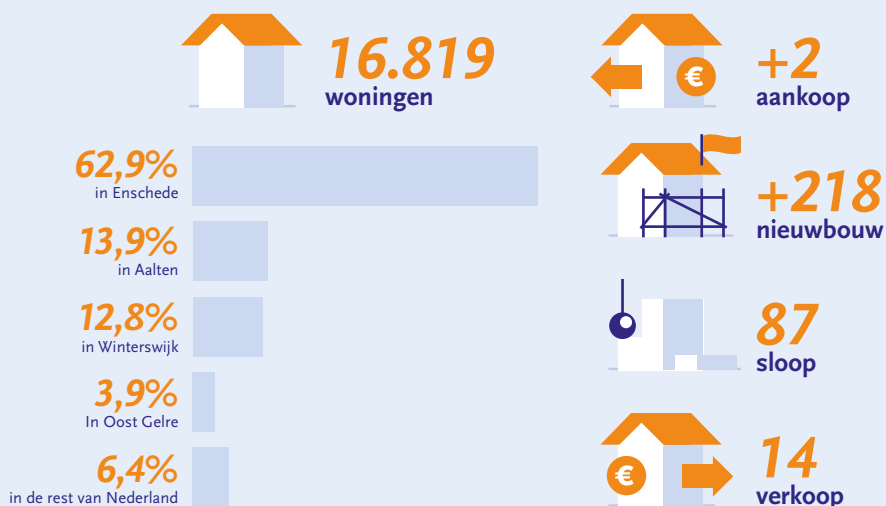




Jaarverslag 2024

De Woonplaats in 2024

Onze woningen



Ons werk



De Duurzame Woonplaats



Deze cijfers geven onze bewoners



Innovatieve pilots



Eerste VvE-complex verduurzaamd!



8 gemeenschappelijke tuinen klimaatadaptief ingericht

de woonplaats

alle ruimte!

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
1. Met hart voor huurders en woningzoekenden.....	7
1.1 Ondernemingsplan: we bouwen verder én verder.....	7
1.2 Portefeuillestrategie	7
1.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen	10
1.5 Klanttevredenheid	12
1.6 Leefbaarheid en participatie.....	13
1.7 Wonen & Zorg.....	13
1.8 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie.....	14
1.9 Huurincassobeleid en ontruiming.....	14
1.10 Frictieleegstand en huurdering	15
2. Het vastgoed van de toekomst	16
2.1 Kwaliteit en duurzaamheid	16
2.2 Vastgoedsturing.....	19
2.3 Nieuwbouw/sloop en renovatie	20
2.4 Aankoop en Verkoop	22
2.5 Maatschappelijk vastgoed	23
3. Samen kunnen we meer	25
3.1 Samenwerking met belanghouders	25
3.2 Prestatieafspraken	27
3.3 Visitatie	27
3.4 Strategische samenwerking en solidariteit.....	28
4. Alle ruimte voor medewerkers	29
4.1 Gewoon lekker blijven werken	29
4.2 Vitaliteit en welzijn	29
4.3 Eigenaarschap en ontwikkeling	29
4.4 Strategische personeelsplanning.....	30
4.5 Formatie en verloop	30
4.6 Arbeidsmarktcommunicatie en werving.....	30
4.7 Onboarding	30
4.8 Streefcijfer evenwichtige verhouding aantal mannen en vrouwen in de (sub)top	31
5. Onze Organisatie en Governance	32
5.1 Organisatie.....	32
5.2 Gebiedsgericht werken	32
5.3 Governance.....	33
5.4 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen	33
5.5 Slim Werken.....	34

5.6	Aanbestedingsbeleid.....	35
6.	Optimale inzet financiële middelen.....	36
6.1	Financieel beleid en beheer.....	36
6.2	Financieel Resultaat 2024.....	36
6.3	Toekomstige financiële positie.....	37
6.4	Ontwikkeling kengetallen.....	37
6.5	Huurbevriezing 2025 en 2026.....	42
6.6	Vastgoedwaardering.....	43
6.7	Treasury.....	44
6.8	Verbindingen.....	44
6.9	Fiscaliteiten.....	45
7.	Risicomanagement.....	47
7.1	Risicobereidheid.....	47
7.2	Risicomanagement.....	47
7.3	Frauderisico's.....	48
8.	Bestuursverklaring.....	49
	Verslag Raad van Commissarissen.....	50
	Jaarrekening 2024.....	62

Voorwoord

Het jaar 2024 kunnen we bestempelen als een bewogen jaar. Een jaar van tempo en tegenstrijdigheden. Van hoogtepunten naar dieptepunten naar hoogtepunten. Terwijl onze ambities onverminderd groot waren, gingen we om met de uitdagingen op ons pad. Met maar één missie: er zijn voor onze klanten, een bijdrage leveren aan de complexe woningmarkt, onze innovatiekracht benutten voor verduurzaming en versnelling en ons solidaire gezicht tonen aan collega corporaties.

Zo stonden al in het begin van 2024 de eerste van bijna 200 opleveringen gepland vanuit het project Versneld Bouwen. Niet alleen voor onze eigen doelgroep, maar ook voor Stichting Jongeren Huisvesting Twente en Hof Enschede. Mooie samenwerkingen die opnieuw benadrukten hoeveel meer we kunnen bereiken door samen te werken. Dat werd ook opgemerkt door de visitatiecommissie die ons in 2024 bezocht. Onze weg vol ambitie, lef en innovatie werd gezien en gewaardeerd, maar het grootste compliment was dat we heel duidelijk van maatschappelijke waarde zijn. Het zorgen voor goede en betaalbare woningen kreeg verder vorm door onder andere de sloop/nieuwbouw aan de Europalaan en de nieuwbouw aan de Ludgerstraat in Aalten, de Drienerweg in Enschede en de Heidevlinder in Glanerbrug. Veel woningzoekenden vonden daardoor hun weg naar een nieuwe woonplek.

Hoe groot was het contrast met het slechte nieuws waar we vlak voor de zomer mee geconfronteerd werden. Onze directeur-bestuurder Marion Wolters overleed. Zij was ruim 14 jaar het gezicht van De Woonplaats en leidde ons in die jaren door stormen en successen. Nu was Marion zelf de oorzaak van een storm, haar overlijden raakte ons hard.

De kracht van de organisatie werd tegelijkertijd op de proef gesteld door een periode van thuiswerken. Door een ingrijpende verbouwing waren de kantoren in Enschede en Winterswijk gesloten. Met verduurzaming, hybride werken en een inrichting afgestemd op ontmoeting, lef en innovatie als eindresultaat.

Wie voor langere tijd hun veilige plek niet konden bereiken waren onze huurders van tientallen woningen in Pathmos en Stadsveld. Door extreme regenval liepen straten én woningen onder. Een gebeurtenis met grote impact. Voor ons, maar vooral voor onze huurders. Woningen waren niet meer gezond om in te wonen en bewoners verhuisden na enorme inspanning en samenwerking met onze collega corporaties en de gemeente naar tijdelijke woonadressen.

Dat samenwerking een centraal thema bleek in 2024, werd extra benadrukt door de solidariteitsovereenkomst die we tekenden met woningstichting Sint Joseph Almelo. Daarnaast lieten we ons zien als één van de initiatiefnemers van Bouwstroom Oost. Samen met andere corporaties zetten we een eerste grote stap naar het versneld, betaalbaar en duurzaam bouwen van 2500 woningen in de komende jaren.

Het is een geweldig voorbeeld waar we als organisatie voor staan. De vertaling van onze missie en hoe deze waar te maken schreven we aan het einde van 2024 op in ons nieuwe ondernemingsplan. En we schrijven het niet alleen op, maar voeren het ook uit. Dat geeft ons meer dan genoeg energie voor de komende jaren!

Leon Buiting



Bestuursverslag 2024

1. Met hart voor huurders en woningzoekenden

Strategisch doel uit het ondernemingsplan: huurders kunnen prettig en betaalbaar wonen in een leefbare wijk. Zij zijn, samen met woningzoekenden, tevreden over de dienstverlening van De Woonplaats.

1.1 Ondernemingsplan: we bouwen verder én verder...

We hebben in 2024 een nieuw ondernemingsplan opgesteld, dat zal lopen van 2025 tot 2030. Onze missie is echter niet veranderd:

‘Goede en betaalbare woningen voor onze sociale doelgroep in prettige en leefbare buurten, op een innovatieve en maatschappelijk verantwoorde manier, nu en in de toekomst.’

Wel zijn we een heel eind verder met het realiseren van deze missie. We hebben de afgelopen jaren grote stappen gezet. ‘Ga door met deze koers!’ is de belangrijkste aanbeveling uit het visitatierapport dat we in 2024 hebben ontvangen. Daar zijn we trots op en dit heeft zijn weerslag gekregen in het ondernemingsplan.

1.2 Portefeuillestrategie

De in 2022 opgestelde portefeuillestrategie bevat een forse ambitie op nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Vanaf 2023 zijn we voortvarend aan de slag gegaan om deze opgave uit te kunnen voeren. We hebben de organisatie versterkt om extra ambities op te kunnen pakken en we hebben nagedacht over de wijze waarop we invulling geven aan onze renovaties. Daarnaast zijn we intensief in gesprek met onze belanghouders om de opgave vorm te geven. We kunnen het namelijk niet alleen. Goede samenwerking is essentieel.

Naast de uitwerking hebben we ook vooruitgekeken door onze portefeuillestrategie te toetsen aan onze financiële polsstok. We kunnen onze ambities in het portefeuilleplan de komende jaren uitvoeren en hebben een gezonde basis om het nieuwe ondernemingsplan op een goede manier te gaan vertalen naar onze portefeuillestrategie. Dat volgt echter pas in 2025.

1.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijsbeleid

De Woonplaats hanteert streefhuren als uitgangspunt voor het huurbeleid. De streefhuur is de huurprijs van een woning, waarvoor een woning na mutatie wordt verhuurd. De streefhuur is daarmee bepalend voor het beschikbare woningaanbod voor de verschillende inkomenscategorieën, de prijs-kwaliteitverhouding van de woningvoorraad en de mate waarin de contracthuur binnen het huurprijsbeleid kan worden verhoogd. Het is een bewuste keuze van De Woonplaats om de streefhuren lager vast te stellen dan de maximaal redelijke huur van een woning.

Als gevolg van het passend toewijzen is het voor woningzoekenden niet toegestaan om te reageren op het totale aanbod van huurwoningen. Dit heeft met name gevolgen voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Deze moet voor 95% van de nieuwe verhuringen worden gehuisvest in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of de tweede aftoppingsgrens (voor gezinnen).

In de volgende tabellen wordt het totale woningbezit van De Woonplaats weergegeven. In de eerste tabel is ons woningbezit onderverdeeld in het DAEB- en niet-DAEB-segment. In de tweede tabel zijn de woningen uitgesplitst naar huurprijscategorie van de streefhuren.

Aantal woningen (inclusief woonwagens) per 31-12-2024, onderverdeeld in DAEB en niet-DAEB			
Regio	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Oost-Nederland	15.431	632	16.063
Overig Nederland	727	29	756
Totaal aantal woningen	16.158	661	16.819

Aantal woningen per categorie streefhuren, per 31-12-2024			
Streefhuur	Oost-Nederland	Overig Nederland	Totaal
Tot € 454,47	1.181	57	1.238
€ 454,48 - € 650,43	6.864	436	7.300
€ 650,44 - € 697,07	3.067	26	3.093
€ 697,08 - € 879,66	4.244	185	4.429
Vanaf € 879,67	707	52	759
Eindtotaal	16.063	756	16.819

Jaarlijkse huurverhoging

Voor de jaarlijkse huurverhoging hanteert de overheid een maximale gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau: de huursom. Binnen de huursom hebben woningcorporaties de mogelijkheid om de huurstijging te differentiëren, zolang de gemiddelde huurstijging onder de maximale huursom blijft. De maximale huursom heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract én geldt per kalenderjaar (1 januari 2023 tot 1 januari 2024). De huursom wordt berekend door de huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2023) bij elkaar op te tellen en deze vervolgens te delen door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2024) geldt hetzelfde principe.

Huurverhoging 2024

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de huursom in 2024 wordt gebaseerd op de gemiddelde CAO-ontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023, minus 0,5%. Dit betekende een huursom van 5,3% en een maximale individuele huurverhoging van 5,8%.

Begin 2025 kwamen we erachter dat we in 2024 bij een deel van onze huurders gemiddeld 0,5% meer huurverhoging hebben doorberekend dan onze bedoeling was. De totale huursomstijging is daardoor uitgekomen op 5,8%. Op individueel niveau past de huurverhoging weliswaar binnen de wettelijke kaders (maximaal 5,8%), maar op totaalniveau komt de huursomstijging hoger uit dan de maximaal toegestane 5,3%. Deze 0,5% herstellen we in 2025 bij de groep huurders die dit betreft. Daarmee komt de totale huursomstijging over de jaren 2024 en 2025 weer uit binnen de wettelijke kaders.

Eenmalige huurverlaging

In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat huishoudens, met een inkomen over voorgaande 6 maanden onder 120% van het minimum, tot het einde van 2024 individueel een huurverlaging konden aanvragen. Slechts enkele huishoudens hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Woonruimteverdeling

Optimalisatie verhuurmutatieproces

We willen een efficiënt verhuurmutatieproces. Zo verhuren we snel beschikbare woningen en voorkomen we leegstand. Tegelijk vinden we eenduidige werkafspraken, werkplezier, heldere taken, rollen en verantwoordelijkheden én een gedragen werkwijze ook belangrijk. Om dit te realiseren hebben we een extern bureau gevraagd onderzoek te doen naar ons verhuurmutatieproces. Zij hebben alle betrokken medewerkers in het proces (meer dan 70) gevraagd naar wat goed ging en waar de verbeterpunten lagen. Op basis van deze bevindingen presenteren ze in het eerste kwartaal van 2025 een blauwdruk en een plan van aanpak voor het nieuwe en geoptimaliseerde verhuurmutatieproces.

Nieuw Beleid

In 2024 is nieuw woonruimteverdelingsbeleid opgesteld. Hierbij zijn gemeenten, huurdersorganisaties en natuurlijk onze eigen medewerkers betrokken. Grootste wijziging is dat ruimte wordt gegeven aan het aanbodmodel, waarbij verdeling van de woningen gaat op basis van inschrijftijd. Het lotingsmodel blijft daarnaast ook bestaan. Van de woningen die op WoningHuren.nl geadverteerd worden, wordt 50% via het lotingsmodel verhuurd en 50% via het aanbodmodel.

In de Achterhoek zijn we in september gestart met de invoering van het aanbodmodel. In Enschede zijn gesprekken gevoerd met Domijn en Ons Huis om tot gezamenlijke afspraken te komen over de invoering.

Andere wijzigingen zijn dat er bij de verhuur van nieuwbouw gebruik gemaakt kan worden van lokale binding, er meer mogelijkheden zijn voor doorstroming en dat er duidelijke richtlijnen zijn opgesteld voor maatwerk.

Ontwikkelingen WoningHuren.nl

Begin 2024 zijn we gestart met de invoering van de interessepeiling. Hiermee toetsen we direct na het sluiten van de advertentie voor een woning of de eerste 15 personen die bovenaan de reactielijst staan ook daadwerkelijk interesse hebben in deze woning (en niet zomaar hebben geklikt). Het bleek dat in 40% van de gevallen de reactielijst veranderde door toedoen van de interessepeiling en hierdoor de woning uitsluitend werd aangeboden aan écht geïnteresseerde personen. Dit heeft mede geleid tot een verhoging van de acceptatiegraad en een daling van de mutatieleegstand (van 0,25% in februari 2024 naar 0,08% in december 2024).

Kengetallen Woonruimteverdeling (2024)		
Onderwerp	De Woonplaats	Toelichting
Passend toewijzen	98,8%	Het aandeel nieuwe verhuringen bij (potentieel) huurtoeslaggerechtigden, onder de aftoppingsgrenzen, gemiddeld over alle gemeenten.
92,5% – 7,5%	95,3%	Aandeel huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat in 2024 verhuurd is aan de sociale doelgroep.
Mutatiegraad	8,1%	Inclusief zorgvastgoed.
Nieuwe verhuringen	1.548	Dit betreft woningen inclusief woonwagens en kamers.

Wateroverlast Pathmos, Stadsveld en het Janninkscomplex

Tijdens een wolkbreuk op zondag 21 juli 2024 viel er zoveel regen dat straten en huizen in Enschede onderliepen. In de wijken Pathmos en Stadsveld werd hierdoor zoveel schade aangericht dat de bewoners van 56 woningen niet langer in hun woning konden wonen. Uit onderzoek van de GGD bleek dat het ongezond was geworden om in de woningen te verblijven. Ook 19 woningen in het Janninkscomplex, bij de ingang aan de Cromhoffsbleekweg, zijn ernstig beschadigd door het water.

De gedupeerde bewoners uit Pathmos en Stadsveld zijn eerst opgevangen in verschillende hotels in de regio, waarna ze verhuisden naar een tijdelijke woning in Enschede. Samen met Domijn en Ons Huis en met hulp van de gemeente Enschede zijn hiervoor 56 woningen beschikbaar gesteld en ingericht.

De gemeente Enschede en De Woonplaats hebben adviesbureau Arcadis opdracht gegeven om inzichtelijk te maken welke maatregelen op korte termijn (circa twee jaar) kunnen bijdragen aan het verkleinen van de wateroverlast bij een toekomstige wolkbreuk. De Woonplaats heeft intussen gekeken naar scenario's voor herstel van de woningen. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek van Arcadis kunnen verdere stappen gezet worden. In het eerste kwartaal van 2025 worden de uitkomsten van het onderzoek verwacht.

De bewoners uit het Janninkscomplex zijn ook opgevangen in verschillende hotels in de regio en in wisselwoningen. De schade in deze woningen was echter minder ernstig dan die in de woningen in Pathmos en Stadsveld. Nadat deze woningen goed gedroogd waren, zijn de herstelwerkzaamheden gestart. De werkzaamheden duurden twee weken per woning en in december waren alle woningen hersteld. Om de kans op wateroverlast in de toekomst te verkleinen, werd een waterschot voor de algemene toegangsdeur geleverd.

De wateroverlast was een onverwacht probleem met een grote impact op onze organisatie, maar vooral op onze bewoners in de getroffen woningen.

1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Uit het ondernemingsplan: We zoeken met onze partners naar mogelijkheden in begeleiding en huisvesting die kwetsbare groepen in staat stelt op een prettige manier te wonen.

Housing First

We werken intensief samen met de Achterhoekse woningcorporaties, gemeenten en zorgorganisaties in het kader van Housing First, om daarmee dak- en thuisloze mensen een nieuw perspectief te bieden. Dit geldt óók voor mensen die al langer dakloos zijn en die met meerdere problemen te maken hebben. Stappen kunnen maken begint bij een eigen plek waar je je veilig voelt: een thuis. Dat is de gedachte achter 'Housing First'. Alle Achterhoekse corporaties, dus ook De Woonplaats, zetten jaarlijks twee woningen in voor Housing First.

WoonStAP

WoonStAP is een samenwerking tussen de gemeente Enschede en de corporaties SJHT, Domijn, Ons Huis en De Woonplaats. Het biedt woningzoekenden met een woon- en/of huurbelemmering een tweede kans om in aanmerking te komen voor het reguliere woningaanbod. Woningzoekenden kunnen enkel met een afgedekt uitstroomplan een woning huren van één van de woningcorporaties in Enschede. Deze werkwijze voorkomt dat inwoners van Enschede onnodig in de maatschappelijke opvang terecht komen of langdurig niet bemiddelbaar zijn.

Jonge ouder(s)

Vanuit het samenwerkingsverband tussen Domijn, Ons Huis en De Woonplaats worden jaarlijks zeven woningen beschikbaar gesteld voor jonge ouders die niet in aanmerking komen voor Maatschappelijke Opvang of andere (voorliggende) woonvoorzieningen. Het betreft alleenstaanden met één of meer kinderen. Deze doelgroep wordt rechtstreeks bemiddeld. Elk jaar worden er maximaal zeven woningen direct toegewezen waarvan drie woningen door De Woonplaats.

Transferpunt Twente

In november 2021 is het Experiment Uitstroom Maatschappelijke Opvang Twente van start gegaan. Uit dit experiment is een gezamenlijke aanpak onder de naam Transferpunt Twente tot stand gekomen. Het Transferpunt Twente is in de regio Twente de enige route om vanuit de Maatschappelijke Opvang door te stromen naar zelfstandig wonen via een woningcorporatie.

Transferpunt Twente is een samenwerkingsproject van WoON-Twente, de 14 Twentse gemeenten, opvangorganisaties en zorginstellingen. Ook De Woonplaats maakt hier deel van uit en één medewerker is vanuit ons actief binnen het intake team van Transferpunt Twente.

Voorafgaand aan de uitstroom levert de maatschappelijke opvanglocatie samen met de bewoner een uitstroomplan aan bij het Transferpunt. Vervolgens vindt een intakegesprek plaats met twee medewerkers van het Transferpunt, die in dienst zijn bij verschillende woningcorporaties in Twente. Op basis van deze intake wordt een woonplan opgesteld. Het Transferpunt formuleert vervolgens een advies op basis van dit woonplan. Bij verhuur stelt De Woonplaats aanvullende voorwaarden op, gebaseerd op dit advies. Hierin worden afspraken gemaakt over zaken zoals hulpverlening en financiële regelingen.

Door deze aanpak stromen bewoners van de maatschappelijke opvang niet meer uitsluitend door naar de stad waar de bewoner wordt opgevangen. Het Transferpunt bemiddelt voor woningen verdeeld over alle gemeenten in Twente.

Cimot

De Woonplaats bemiddelt bewoners die uitstromen vanuit een beschermde woonvorm naar zelfstandig wonen. Dit gebeurt onder het regionale samenwerkingsverband Cimot. Deze bewoners maken de stap naar zelfstandig wonen met een driepartijen-overeenkomst of er wordt in eerste instantie gekozen voor een korte, modulaire verhuurperiode. De intentie bij modulaire verhuur is om de woning vervolgens om te zetten naar een huurcontract op eigen naam. Op deze manier zorgen we ervoor dat de benodigde zorg en begeleiding beschikbaar blijft zolang dat nodig is, met als uiteindelijke doel een succesvolle en duurzame uitstroom. In 2024 hebben we zes bewoners vanuit een beschermde woonvorm gehuisvest in Enschede.

Statushouders

In 2024 was er een onverminderd grote opgave in de huisvesting van statushouders. We huisvesten statushouders zoveel mogelijk passend in woningen qua huurprijs en grootte. In de Achterhoek hebben de gemeenten Winterswijk en Oost Gelre een locatie die dient als doorstroomlocatie naar uiteindelijk reguliere huisvesting. In 2024 zien we dat de doorstroom uit de HAR stopt omdat er onvoldoende passende sociale huurwoningen beschikbaar zijn gekomen.

Pilot kamergewijze verhuur statushouders Aalten

In Aalten is er in 2024 een achterstand ontstaan in de gemeentelijke taakstelling, onder andere doordat er geen HAR locatie is en het aanbod van geschikte woningen onvoldoende aansluit op de instroom van vooral alleengaande statushouders. Om bij te dragen aan de taakstelling, hebben de gemeente en De Woonplaats een samenwerkingsovereenkomst getekend voor een pilot kamergewijze verhuur aan alleengaande statushouders in twee reguliere eengezinswoningen van De Woonplaats. Het gaat om statushouders die van hieruit doorstromen naar een zelfstandige huurwoning zodra de gezinshereniging plaatsvindt. Met de gemeente zijn onder andere afspraken gemaakt over de inrichting en stoffering van deze woningen en de leefbaarheid. De start van deze pilot vindt plaats in het eerste kwartaal van 2025.

Minderjarige statushouders (AMV'ers)

Gemeenten hebben een inspanningsverplichting voor de huisvesting van minderjarige statushouders (AMV'ers).

Met de gemeente Aalten en Yoin, een organisatie voor opvang en begeleiding van AMV'ers, hebben we een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de huisvesting en begeleiding van zes AMV'ers in een leegstaand

wooncomplex aan de Hogestraat in Dinxperlo, boven ons wijkkantoor. De gemeente en Yoin hebben bijgedragen aan de verbouwing van het wooncomplex.

Met de gemeente Enschede hebben we afspraken gemaakt met Nidos (jeugdbescherming voor vluchtelingen) en YouCare (organisatie voor opvang en begeleiding van AMV'ers) om een groep van maximaal 16 AMV-ers te huisvesten aan het Perikplein in Enschede.

Bijzondere toewijzingen (aantal woningen) in 2024		
	Statushouders	Overige toewijzingen bijzondere doelgroepen¹
Oost-Nederland	77	136
Overig Nederland	0	1
Totaal De Woonplaats	77	137

¹ Dit betreft Calamiteit/Maatwerk (inclusief de herhuisvesting van de huurders van de door wateroverlast getroffen woningen in Pathmos en Stadsveld), uitstroom Maatschappelijke Opvang, uitstroom Beschermd Wonen, zorg, WMO en afspraken met gemeenten.

1.5 Klanttevredenheid

Uit het ondernemingsplan: we ambiëren een hoge huurderstevredenheid, minimaal gelijk aan corporaties van vergelijkbare omvang.

Onze klanten en hun tevredenheid zijn belangrijk voor ons. Met klanten bedoelen we huurders én woningzoekenden. Bij De Woonplaats vinden we het belangrijk dat huurders prettig en betaalbaar kunnen wonen in een leefbare wijk. Wij willen dat zij, samen met woningzoekenden, tevreden zijn over de dienstverlening van De Woonplaats. Daarom vragen we over diverse processen de tevredenheid uit; onder andere over het contact met de corporatie, de ervaringen van nieuwe huurders, de ervaringen van vertrokken huurders en over de uitvoering van reparaties. Om de klanttevredenheid te waarborgen werken we voortdurend aan het verbeteren van onze dienstverlening.

Dienstverleningsconcept

Eind 2023 hebben we ons dienstverleningsconcept geactualiseerd. Onder dienstverlening verstaan we het regelen van woonzaken en alle vormen van contact tussen huurders én woningzoekenden en De Woonplaats. Het resultaat van dit project is een nieuwe duidelijke dienstverleningsvisie met uitgangspunten voor concrete invulling van de dienstverlening. Op basis het dienstverleningsconcept wordt er momenteel een Implementatieplan ontwikkeld. We verwachten dat ons dienstverleningsconcept positief bijdraagt aan het leveren van een goede dienstverlening en daarmee een tevreden klant.

In 2024 hebben we al ingezet op een aantal snelle en/of natuurlijke momenten om onze dienstverlening te verbeteren. Zo zijn we in 2024 overgestapt naar een nieuw en toekomstbestendig telefoniesysteem. Dit systeem helpt ons om beter bereikbaar te zijn en efficiënter samen te werken. Door slim gebruik te maken van nieuwe functies binnen het telefoniesysteem zorgen we ervoor dat onze klanten sneller en persoonlijker geholpen kunnen worden.

Klanttevredenheid op dienstverlening

De doelstelling van De Woonplaats is dat we op alle onderdelen minimaal gelijk scoren aan corporaties van een vergelijkbare grootte. Wij vergelijken ons met corporaties van dezelfde grootte, omdat dit een beter beeld geeft van hoe wij het doen in de sector. Corporaties van vergelijkbare grootte scoren namelijk gemiddeld op het onderdeel 'huurdersoordeel' lager dan kleinere corporaties.

Om de klanttevredenheid op onze dienstverlening te meten, werken wij samen met het KWH (kennis- en kwaliteitscentrum woningcorporaties). De onderzoeken zijn een middel om te kijken hoe onze dienstverlening

wordt ervaren en waar wij kunnen verbeteren. Ook zijn de klanttevredenheidscijfers een belangrijk gesprekspunt tijdens evaluatiegesprekken met onze vaste onderhoudspartijen. De doelstelling ten aanzien van klanttevredenheid ziet er als volgt uit:

Klanttevredenheid (2024)		
Proces	Doelstelling 2024 cijfer	Resultaat 2024
Nieuwe huurders	≥ 7,6	8,0
Vertrokken huurders	≥ 7,8	7,8
Reparaties	≥ 7,8	8,6
Planmatig onderhoud	≥ 7,1	7,3

De cijfers in de tabel laten zien dat we op alle processen onze doelstellingen hebben behaald of zelfs beter hebben gescoord. Vooral het behalen van de doelstelling voor het percentage tevreden huurders is iets waar we trots op zijn. Hierdoor hebben ons KWH-label kunnen behouden en verlengen!

1.6 Leefbaarheid en participatie

Uit het ondernemingsplan: wij zorgen ervoor dat onze huurders prettig kunnen wonen in een leefbare omgeving.

We hebben een nieuwe leefbaarheidsstrategie opgesteld en vastgesteld. Hiervoor hebben we gesprekken gevoerd met medewerkers, het MT, het Huurdersplatform en de RvC. Met deze strategie willen we bijdragen aan sociaal veerkrachtige wijken en kernen waar onze huurders prettig kunnen wonen. We zetten hierbij in op gebieden waar wij substantieel woningbezit hebben en/of op specifieke complexen waar de leefbaarheid onder druk staat. Het is een strategie op hoofdlijnen die wordt uitgewerkt in een implementatieplan.

We hebben een start gemaakt met de opzet en aanpak voor gebiedsfoto's van wijken en kernen in ons primaire werkgebied (Enschede, Aalten, Oost Gelre en Winterswijk). De gebiedsfoto's zijn een hulpmiddel om onze inzet te bepalen voor leefbaarheid en sociale veerkracht in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Naast deze thema's kijken we ook naar de beschikbaarheid en duurzaamheid om tot een integrale afweging en keuze te komen voor onze gebieden.

1.7 Wonen & Zorg

Lokale en regionale woonzorgvisies

In onze kerngemeenten hebben we in 2024 een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van de lokale en regionale woonzorgvisies. Daarbij hebben we gezamenlijk met andere corporaties onze opgave huisvesting voor ouderen en aandachtsgroepen ingebracht.

Doorstroming

In de Aalten en Dinxperlo zijn we gestart met het project Comfortabel Thuis. Hierbij wordt het gesprek aangegaan met oudere huurders over hun gewenste woonsituatie. Ouderen krijgen de mogelijkheid om, vanuit een ruime eengezinswoning, met voorrang door te stromen naar een gelijkvloerse woning in een 55+ complex. Hier is enthousiast op gereageerd en inmiddels heeft een aantal huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Geclusterde en zorggeschikte woningen

Circa de helft van de benodigde geclusterde en zorggeschikte woningen in Nederland dienen door corporaties te worden gerealiseerd. In 2024 hebben we met de gemeenten in ons kerngebied de lokale opgave voor deze

woonvormen besproken. Wij willen ons aandeel van deze opgave in de kerngemeenten realiseren. We willen dat alleen doen op locaties waar combinaties met andere vormen van zorg kunnen worden geboden en met zorgaanbieders waar we langdurige afspraken over samenwerking kunnen maken. In 2024 hebben we met twee zorgpartijen een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van geclusterde en zorggeschikte woningen op locaties in Enschede en Winterswijk.

Zorgvastgoed

Vanwege de veranderingen in de zorgverlening en financiering van de zorg willen we geen specifiek zorgvastgoed meer bouwen, maar alleen nog gebouwen voor zorg die in de toekomst als reguliere woningen kunnen worden verhuurd. Dit is als uitgangspunt opgenomen in ons portefeuilleplan.

1.8 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie

Overall waar mensen werken, gaan zaken goed en soms minder goed. Onvrede ontstaat als huurders zich niet gehoord voelen en er geen aandacht wordt geschonken aan de wensen en opmerkingen van huurders. Hoewel we alles doen om onze dienstverlening zo goed mogelijk af te stemmen op onze klant, kunnen klachten niet altijd voorkomen worden. We willen klachten graag oplossen en ervoor waken dat klanten met klachten tussen wal en schip raken.

Klachtenprocedure

De Woonplaats streeft naar een zorgvuldige afhandeling van klachten. Als een klant niet tevreden is over de manier waarop De Woonplaats heeft gehandeld, dan kan de klant daarover een klacht indienen. Vorig jaar is een nieuwe, laagdrempelige klachtenprocedure tot stand gekomen en goedgekeurd door de organisatie. Een goede klachtenregistratie en -procedure draagt bij aan het eenduidig afhandelen van klachten, het realiseren van een goede huurderstevredenheid én geeft inzicht in waar de verbeterkansen liggen voor onze organisatie.

Door afwezigheid van de klachtencoördinator hebben we deze klachtenprocedure nog niet kunnen implementeren. Dit betekent dat we onvoldoende in beeld hebben hoeveel klachten we per jaar krijgen waar deze over gaan en of ze op een adequate manier zijn afgehandeld. Prioriteit voor 2025 is dan ook dit met spoed op een juiste wijze op te pakken.

1.9 Huurincassobeleid en ontruiming

De Woonplaats voert actief beleid als het gaat om het voorkomen van betalingsachterstanden. Wij zetten ons in om zo vroeg mogelijk in contact te komen met huurders waarbij een achterstand is ontstaan. Dit wordt breed en gebiedsgericht opgepakt. Wij streven naar een percentage huurachterstand kleiner dan of gelijk aan 2,3% van de bruto huuropbrengst.

Het terugdringen van de achterstand hebben we kunnen voortzetten in 2024. Deze is gedaald van 0,73% in december 2023 naar 0,69% in december 2024. Het aantal betalingsregelingen is afgenomen van 3,7% naar 2,5%. Het aantal ontruiming op basis van huurachterstand is ten opzichte van 2023 gedaald met 12.

Aantal ontruiming (2024)		
	Op basis van huurachterstand	Op basis van overlast/ hennep
Totaal aantal	7	3

Gebiedsgericht werken

Met de uitbreiding van 1FTE is het gebiedsgericht werken beter verdeeld onder de incasso-medewerkers. De samenwerking met woonconsulenten en wijkbeheerders draagt bij om sneller in contact te komen met onze huurders. Waar nodig worden externe partners ingeschakeld om extra ondersteuning te bieden aan onze huurders.

Deurwaarder

De aanbesteding die eind 2023 is gestart heeft geresulteerd in SLA's (Service Level Agreement) die per 1 juli 2024 zijn ingegaan met twee deurwaarders: onze huidige deurwaarder (GGN) en een pilot met een nieuwe deurwaarder (Schmidt Booms). Doel is om zoveel mogelijk in het minnelijke traject op te lossen, mocht er een vordering overgedragen worden. Een eerste evaluatie is geweest en alle partijen zijn tevreden over de samenwerking.

Mind2Pay

Op 1 december hebben we een 3 jarig contract afgesloten met Mind2Pay, een bedrijf dat specifiek huurincasso-software ontwikkelt. Met de implementatie van deze software worden processen van de afdeling huurincasso beter geautomatiseerd waardoor efficiënter gewerkt kan worden, de achterstanden eerder worden gesignaleerd, huurschulden verminderen en de medewerkers- en klanttevredenheid hoger wordt. De applicatie draagt bij aan de uitgangspunten proactief, empathisch & begrijpelijk van het dienstverleningsconcept. De implementatie hiervan staat in juni/juli 2025 op de planning.

1.10 Frichtieleegstand en huurderving

De Woonplaats streeft ernaar om de sociale woningvoorraad optimaal aan te laten sluiten bij de doelgroep en leegstand te beperken. Daarom hebben we als doel dat de leegstand van DAEB-woningen die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden (door mutatie, mutatieonderhoud, verduurzaming of calamiteit) maximaal 1,0% van de bruto huuropbrengst is.

Dit jaar zijn we gestart met het verbeteren van het verhuurmutatieproces, maar vooral door leegstand op de agenda te zetten in de gebiedsteams, is de leegstand verder richting de norm gedaald. In juli zorgde een zware regenbui in Enschede er echter voor dat we extra woningen leeg moesten laten staan om bewoners uit de getroffen wijk Pathmos te kunnen huisvesten.

Uiteindelijk zijn we dit jaar geëindigd met een leegstand van 1,21%. Zonder de calamiteit in Enschede was dit 1,16% geweest, een verbetering ten opzichte van vorig jaar (1,37%).

Omdat wij het belangrijk vinden om woningen zo snel mogelijk weer beschikbaar te stellen voor onze klanten, scherpen we de norm voor DAEB-woningen in 2025 verder aan. Zo kunnen we woningzoekenden nog beter helpen.

Huurderiving als percentage van de huuropbrengsten (2024)		
Specificatie huurderiving	Norm	Realisatie
Derving DAEB-woningen niet langdurig aan het verhuurproces onttrokken	1,0%	1,21%
Totaal bezit De Woonplaats	3,0%	2,16%

2. Het vastgoed van de toekomst

Strategisch doel uit het ondernemingsplan: we beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad in gevarieerde wijken en buurten.

We zijn met elkaar op dezelfde voet verdergegaan, voortdurend bezig om ons vastgoed toekomstbestendig en duurzaam te maken. Jaarlijks willen we gemiddeld 2% van onze vastgoedvoorraad transformeren. Dit doen we in wijken en buurten waar wij eenheden verhuren. Deze opgave vergt veel van de organisatie.

Onderhoudswerkzaamheden, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop dragen allemaal bij aan het bewerkstelligen van het vastgoed van de toekomst. Deze transformatie van ons vastgoed willen we steeds meer vormgeven vanuit een integrale visie op wijken en buurten én in samenwerking met lokale belanghouders.

2.1 Kwaliteit en duurzaamheid

De processen rondom onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw zijn verder geoptimaliseerd. Hierin speelt beschikbare en juiste data een belangrijke rol. De inzet op de NEN 2767-conditiemeting en data-optimalisatie ten behoeve van onze meerjarenonderhoudsbegroting hebben in 2024 veel aandacht gehad en hier zetten we ook in de toekomst vol op in. De Woonplaats wil het inzicht in haar bezit verbeteren en processen zo inrichten dat deze beter aansluiten op het vraagstuk van de transformatie. Juiste onderhoudskeuzes zorgen voor de waardevastheid van onze woningen.

Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid beschrijft drie routes naar een CO₂-neutraal vastgoedbestand in 2050. Naast het verduurzamen van de woningen in het kader van de energietransitie, zijn we hard op weg om de circulaire en klimaatadaptieve koers concreet in te vullen.

Circulariteit

In het Rijksbrede programma 'Nederland Circulair in 2050' is vastgelegd dat we in 2030 50% minder primaire grondstoffen gebruiken dan in 1990. In 2024 hebben we samen met een aantal woningcorporaties uit WoON Twente ingezoomd op deze doelstelling. Allereerst hebben we in beeld gebracht welke materiaalstromen er binnen ons vastgoed op dit moment rond gaan wat betreft nieuwbouw, renovatie en onderhoud. De analyse maakt de hoeveelheid primair ten opzichte van niet-primair inzichtelijk en laat zien welke materiaalstromen het meeste impact hebben.

We zijn aangesloten geweest bij een aantal lokale learning community's waar onderzocht werd welke rol de woningcorporatie kan spelen bij circulair dagelijks onderhoud en welke circulaire uitvraag gesteld kan worden zonder de markt te overvragen.

De materiaalstroomanalyse en de learning community's hebben ons inzicht gegeven in de rol die wij als woningcorporatie willen innemen in de materialentransitie. Dit inzicht, samen met de doelstelling uit het Rijksbrede programma, werken wij in 2025 uit in een concrete visie en strategie.

Klimaatadaptatie

Vanuit de organisatie kwam de behoefte om onze ambities op het gebied van klimaatadaptatie uit te schrijven, zodat we als organisatie weten waar we naar toewerken, welke middelen we voor dit thema beschikbaar stellen en hoe de collega's invulling kunnen geven aan de uitvoering hiervan. In 2024 is daarom een brede werkgroep bezig geweest met de invulling van beleid betreffende klimaatadaptief groen. Dit beleid toetsen we op uitvoerbaarheid met een aantal pilots die gepland staan in 2025.

Inzet ten aanzien van verduurzaming

In 2024 zijn we gestart met het onderzoeken van de houdbaarheid van onze vraaggestuurde n=1-methodiek voor de verduurzamingsopgave. De opgave richting onze ambities zijn van groter formaat dan waar de n=1-methodiek invulling aan kan geven. Zo zijn we bij buurtcorporaties aan tafel geweest en zijn er diverse complexgewijze aanpakken besproken. We onderzoeken nu of een hybride aanpak, een combinatie tussen de n=1 methodiek en complexgewijze aanpak, passend is.

Zonnepanelen en warmtepompen

In 2024 zijn we gestart met het uitvoering geven aan de ambitie om jaarlijks 185 zonnepanelen en 175 warmtepompen te plaatsen.

Warmtepompen

De verplichting voor het plaatsen van warmtepompen vanaf 2026 heeft het huidige kabinet geschrapt. Toch willen wij bij onze gestelde ambitie blijven. Echter merkten we in 2024 dat het plaatsen van warmtepompen niet zonder slag of stoot gaat. Het aantal van 175 is dan ook niet gehaald. We hebben door een aantal pilots onder andere het volgende geleerd:

- De all-electric warmtepomp met boilervat neemt veel plaats in, maar die ruimte is er niet altijd.
- De hybride warmtepomp is technisch simpeler.
- Plaatsing van warmtepompen vraagt een specifieke aanpak wat betreft huurdersparticipatie.

Zonnepanelen

Huurders van eengezinswoningen kunnen bij ons zonnepanelen aanvragen. Wanneer het dak geschikt is plaatsen wij een aantal zonnepanelen, afgestemd op het verbruik van de huurder. Hiervoor betaalt de huurder maandelijks servicekosten. Er zijn in 2024 bij 87 eengezinswoningen zonnepanelen geplaatst. De populariteit van zonnepanelen is echter verslechterd, waarschijnlijk door afschaffing van het salderen. De verzoeken van huurders voor zonnepanelen zijn daarom afgenomen.

Innovatieve pilots

Door pilots doen we kennis en ervaring op om te kunnen blijven doorontwikkelen. De interne werkgroep Duurzaamheid voert regie over het pilotbudget en de evaluatie van de pilots. In 2024 hebben wij 5 pilots geëvalueerd. Hieronder kort wat wij hebben geleerd:

- **VvE-verduurzaming:** geslaagde pilot, waarbij we hebben geleerd dat dit proces vraagt om specifieke expertise en organisatie.
- **Tuinenwedstrijd:** het doel van deze pilot was om huurders meer te interesseren voor het onderhoud van de buitenruimte. Hiervoor wilden we de huurders betrekken bij het ontwerp van de tuinen. De animo viel tegen, hierdoor bleven het effect en de impact achter bij de doelstelling.
- **Biobased verduurzamen Achterhoek:** vochtgevoeligheid en zwaarte zorgt voor beperkte toepassing van stro. Daarom gaan we ervoor kiezen niet te sturen op één product, maar met onze samenwerkingspartners in gesprek te gaan over mogelijkheden.
- **Circulaire sloop:** dit lijkt nu duurder door de extra kosten voor een grondstoffeninventarisatie. We gaan de uitkomsten vergelijken met een traditionele sloopaanvraag.
- **Circulaire materialenstroom:** er ligt veel potentie in hergebruik van materialen. Een goed lopend businessmodel organiseren met meerdere partijen vraagt veel tijd en geld. Dit laten wij over aan de markt en in onze uitvraag zullen we dit stimuleren.

Onderhoud

De totale realisatie van onderhoud ligt boven de begroting. Op onderdelen zien we verschillen en hebben we een onder- of overschrijding. Per onderdeel volgt een korte toelichting.

Onderhoudsuitgaven 2024 (x 1000)			
	Begroot	Realisatie	Vershil
Reparatie onderhoud	6.000	8.911	2.911
Mutatieonderhoud	3.400	4.559	1.159
Planmatig onderhoud regulier	29.841	28.705	-1.136
Planmatig onderhoud basiskwaliteit	22.394	26.153	3.759
Totaal onderhoud	61.634	68.327	6.692

Dagelijks onderhoud

De Woonplaats heeft in 2024 de samenwerking met drie aannemers bestendigd in de processen en invulling gegeven aan optimalisatie door middel van een ontwikkelkalender. Het doel is om de samenwerking continu te verbeteren, met als resultaat een hoge mate van klanttevredenheid, een goede kwaliteit en zo laag mogelijke kosten.

Om met het onderhoud dichter bij onze huurder te staan heeft De Woonplaats het team Niet Planmatig Onderhoud (NPO) gepositioneerd bij afdeling Klant & Wijken.

Reparatieonderhoud

De gerealiseerde kosten voor reparatieonderhoud zijn fors hoger uitgevallen dan begroot. Grotendeels komt dit door de uitgaven die de wateroverlast in 2024 gebracht heeft. Niet alleen in de wijk Pathmos zijn hier veel uitgaven voor gedaan. Daarnaast zien we wederom een stijging in het aantal reparatieverzoeken.

Mutatieonderhoud

De kosten voor mutatieonderhoud zijn hoger uitgevallen dan begroot. Dit komt door een hoog aantal woningen met een oud bouwjaar die gemuteerd zijn. Deze woningen hebben ten opzichte van woningen met jongere bouwjaren meer achterstallig onderhoud dat bij mutatie aangepakt moet worden. Ook is opvallend dat in 2024 veel woningen gemuteerd zijn met een keukenrenovatie inbegrepen.

Planmatig onderhoud (regulier)

In 2024 zijn op het gebied van regulier planmatig onderhoud de uitgaven in lijn met de begroting.

Planmatig onderhoud (basiskwaliteit)

Om onze woningen naar het niveau basiskwaliteit te brengen is meer uitgegeven dan begroot. Deze werkzaamheden worden enerzijds uitgevoerd tijdens een mutatie, waardoor deze kosten moeilijk voorspelbaar en stuurbaar zijn. Anderzijds gaat het om een bewoonde situatie waarbij huurders vraaggestuurd, via onze n=1 route, de wens tot verduurzaming van de woning of renovatie van badkamer, keuken of toilet kenbaar kunnen maken. In 2024 zijn meer keukenrenovaties uitgevoerd dan begroot.

Het verduurzamen van de bestaande woningen heeft de grootste potentie voor energiereductie. Hier staan we voor een grote opgave. Wij willen onze woningen verduurzamen bij mutatie, maar ook bij zittende huurders. Het gaat dan in hoofdzaak om het isoleren van de schil en het verbeteren van het binnenmilieu. Daarnaast willen we alle huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid bieden om hun woning te verbeteren naar basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit resulteert in minimaal energieklasse B. Naast meer comfort staat daar in de

meeste gevallen een flinke energiebesparing en dus een lagere energierekening tegenover. Na een advies op maat beslissen huurders zelf of ze willen deelnemen.

Energetische verbeteringen 2024			
	Aantal woningen	Bewoond	Onbewoond
Eengezinswoningen	350	190	160
Appartementen	152	104	48
Totaal	502	294	208

Het totaal aantal woningen dat verduurzaamd is ligt in lijn met de begroting. De terugloop op aantallen via de vraaggestuurde n=1 methodiek verdient aandacht. Het aantal huurders dat vrijwillig deelneemt aan verduurzaming neemt af. In overleg met onze n=1 partners kijken we in 2025 of we dit anders vorm kunnen geven. Door verduurzaming te koppelen met planmatig onderhoud hebben we het totaal aantal dat begroot was gehaald.

Badkamer-, keuken en toiletverbeteringen (BKT) 2024	
	Aantal woningen
Badkamerverbeteringen	446
Keukenverbeteringen	613
Toiletverbeteringen	417

Het aantal keukenrenovaties is hoger dan het aantal badkamer- en toiletrenovaties. Keukens gaan theoretisch minder lang mee dan badkamers en toiletten. In 2024 zijn vooral meer keukenrenovaties, die tijdens mutatie hebben plaatsgevonden, uitgevoerd dan we hadden begroot. Van de 613 keukens zijn 378 keukens gerenoveerd met een mutatie en 235 keukens gerenoveerd in woningen in bewoonde staat.

Aanvragen op meergezinswoningen, met betrekking tot verduurzaming, resulteerden in een grotere aanpak dan het gemiddelde. Vanuit de overheid ligt de focus op het zo snel mogelijk uitfaseren van de E/F/G labels. Bewoners van woningen met een E/F/G label hebben hiermee ook voorrang op de uitvoering. Deze pakketten zijn per definitie duurdere verduurzamingspakketten.

In 2024 is ingezet om de VvE-complexen zo veel mogelijk aan te laten sluiten op ons duurzaamheidsbeleid en onze duurzaamheidsvisie. Vaak gaan de investeringen voor verduurzaming gepaard met onderhoudswerkzaamheden. In 2024 zijn we het proces rondom uitvoering van energetische verbeteringen bij VvE's gaan beschrijven en hebben we deze zo ingericht, dat ook bij de VvE's de vaart in de opgave gehouden wordt. Een eerste pilot bij het verduurzamen van een VvE is inmiddels succesvol afgerond.

In 2024 is vol ingezet op het tot een minimum beperken van verlopen energielabels. Het vernieuwen van verlopende energielabels is opgenomen in de planning. Dit wordt jaarlijks bijgehouden. Er is een groep van minder dan 10% van onze huurders die ons geen toegang geeft tot de woning voor het actualiseren van het energielabel. Wij onderzoeken welke mogelijkheden wij hebben om ook deze groep toch te bereiken.

2.2 Vastgoedsturing

Maatschappelijke opgaven

We staan voor grote maatschappelijke opgaven de komende jaren. Er is op dit moment sprake van een hoge druk op de woningmarkt, met name op betaalbare woningen. Daarnaast vraagt klimaatverandering om een energietransitie en willen we steeds meer CO₂-neutraal worden.

Verder willen wij onze bijdrage leveren aan leefbare en inclusieve wijken. Dit vraagt om enorme inspanningen, die gedaan moeten worden in een externe omgeving die sterk dynamisch is. Samenwerking met andere partners, zoals gemeenten, ontwikkelaars, energiebedrijven en bewoners, zijn daarnaast cruciaal (noodzakelijk) om de groei en transformatie van de woningvoorraad tot stand te brengen.

De kern van ons handelen vindt plaats in het proces van vastgoedsturing, zodat een effectieve vooruitgang geboekt kan worden op de bovenstaande opgaven. Welke woningen gaan we bouwen, voor welke doelgroepen, op welke locatie, tegen welke prijs en met welke kwaliteit? Dat zijn kernvragen in het vastgoedsturingsproces van corporaties. Veel corporaties, zo ook de Woonplaats, geven het vastgoedsturingsproces vorm aan de hand van de Beleidsachtbaan. De Beleidsachtbaan kent en herkent zeer duidelijke stappen en verantwoordelijkheden op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Met dit inzicht kan De Woonplaats effectiever en efficiënter werken.

Waardesturing

Als maatschappelijke organisatie streven we naar optimale meerwaarde voor onze huurders. Hiervoor moeten we wel rekening houden met kaders, zoals een balans met de financiële haalbaarheid. Bij exploitatie van het vastgoed richten we ons daarom op waardesturing. Waardesturing sluit aan op het ondernemingsplan om een balans te vinden tussen mensen, stenen en geld. Hierbij zoeken we het beste financiële en maatschappelijke rendement.

“Waardesturing is het sturen op de balans tussen financieel rendement en maatschappelijk rendement; het is een toetsingskader waarin beslissingen ten aanzien van het vastgoed zowel op basis van financiële als maatschappelijke afwegingen worden genomen.”

In 2024 hebben we de eerste stappen gezet in de transitie van vastgoedsturing naar waardesturing. Hiervoor is een plan van aanpak opgesteld waarin wordt beschreven welke stappen de Woonplaats zet in de ontwikkeling van vastgoedsturing naar waardesturing.

We realiseren ons dat dit niet in één keer gerealiseerd is. Zelf schatten we in dat we een periode van circa drie tot vier jaar nodig hebben om de gewenste veranderingen tot stand te brengen. We beginnen echter zeker niet bij nul. De Woonplaats kent een mooie ontwikkeling in de vastgoedsturing in de afgelopen jaren, en sinds 2022 heeft dit verder vorm gekregen door de introductie van assetmanagement in de organisatie.

Van daaruit zijn we in 2022 gestart met een paar belangrijke stappen in het verbeteren van de vastgoedsturing. Denk bijvoorbeeld aan de introductie van de Centrale Tactische Werkgroep (CTW) en de Gebiedsgerichte Tactische Werkgroepen (GTW), die al uit gaan van een integrale blik en de functionele in plaats van horizontale aansturing van projecten mogelijk maakt.

We bouwen de komende tijd volop door. Met name aan de CTW, GTW, het vernieuwen van facetbeleid en de programma's die vanuit de beleidsachtbaan worden uitgevoerd. Maar we schatten in dat we wel drie tot vier jaar nodig hebben om van 'het nieuwe normaal' van waardesturing binnen de Woonplaats te kunnen spreken.

2.3 Nieuwbouw/sloop en renovatie

In 2024 zijn alle woningen van de Versneld Bouwen-projecten opgeleverd. Dit is een aanpak in Enschede waar we binnen twee jaar van eerste gesprek naar woningoplevering zijn gaan. Versneld Bouwen heeft geresulteerd in een toevoeging van 188 woningen op vier locaties voor verschillende doelgroepen. Dit was allemaal niet mogelijk geweest zonder de fijne samenwerking met mede-initiatiefnemers gemeente Enschede, SJHT (studentenhuisvesting), Hof Enschede (seniorenhuisvesting) en bouwbedrijven Koopmans, Jansen de Jong en Barli. Als bijdrage in de bouw- en woonrijpkosten hebben we de subsidie Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) ontvangen. Het betreft de woningen aan de Ekersdijk (53 woningen), Fazantstraat (30 woningen), Moreelsestraat (56 woningen) en Stroinkslanden (49 Woningen).

Verder zijn er in Enschede projecten opgeleverd aan de Drienerweg (15 woningen), de Heidevlinder (20 woningen) en Stroinkslanden (2 woningen).

In Aalten is het project Ludgerstraat opgeleverd. In totaal zijn 35 grondgebonden woningen en 21 appartementen gerealiseerd. Van de grondgebonden woningen vormen 12 woningen het 'Aaltens Hofje'. Deze woningen zijn gesitueerd rondom een gezamenlijke binnentuin. De bewoners vormen een bewonerscommissie en zullen samen activiteiten ontwikkelen en zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de binnentuin. Van hen wordt een actieve bijdrage in het noaberschap verwacht binnen het Aaltens Hofje.

In totaal zijn er daarmee 281 nieuwbouwwoningen aan het bezit van De Woonplaats toegevoegd.

Ook zijn de laatste 48 van de in totaal 176 appartementen van de Maanstraat gerenoveerd. Daarnaast zijn er 24 HATjes in Groenlo gerenoveerd en 80 appartementen aan de Ossenmarkt in Zwolle verduurzaamd. Hiermee zijn er in 2024 152 woningen weer gereed gemaakt voor de toekomst.

In 2024 waren we ook in voorbereiding met een groot aantal projecten die in de komende jaren worden opgeleverd. Deze staan weergegeven in onderstaande tabel.

Projecten			
	Plaats	Jaar van oplevering	Aantal Woningen
Ringwoningen	Enschede	2025	43
Huttensmidhof	Enschede	2025	6
Olieslagweg 1	Enschede	2026	30
Lipperkerkstraat 5-7	Enschede	2026	15
Bölke Next	Enschede	2027	39
Noorderkroon Tweekelerveld	Enschede	2026	8
Olieslagweg 2 - renovatie	Enschede	2025	21
Bokhorstlanden - renovatie	Enschede	2025	56
Spaarne-, Jeker- en Joostenstraat - renovatie	Enschede	2025	64
Hogestraat 34-36	Aalten	2026	11
HATjes - renovatie	Groenlo	2025	40
Europalaan fase 1	Winterswijk	2025	28
Kleine Parallelweg	Winterswijk	2025	8
Het Weurden	Winterswijk	2026	6
Misterweg – renovatie	Winterswijk	2025	26
Rumerslanden St. Joseph	Almelo	2026	32

Sociaal Plan

Bij sommige projecten gaat het om een herstructurering (sloop/nieuwbouw). Hierbij wordt gebruik gemaakt van een sociaal plan. In een sociaal plan beschrijven we de rechten en plichten van bewoners en van De Woonplaats tijdens een herstructurering. Dit plan geeft bewoners garanties voor bijvoorbeeld herhuisvesting, onkostenvergoeding en sociale begeleiding. Zo is iedereen verzekerd van een gelijke behandeling en bestaat er duidelijkheid over het proces. De Woonplaats heeft een format van een sociaal plan dat we per project uitwerken en vaststellen. Het vaststellen gebeurt in overleg met een bewonerscommissie en/of huurdersvereniging. In het format komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Procedure bij sloop
- Vervangende woonruimte
- Terugkeerregeling
- Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten
- Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en verplichtingen
- Leefbaarheid in de wijk
- Dienstverlening en extra voorzieningen
- Geschillenregeling en hardheidsclausule

2.4 Aankoop en Verkoop

In het portefeuilleplan 2022 – 2025 is een aantal vastgoedmaatregelen opgenomen om te komen tot de gewenste vastgoedportefeuille op de lange termijn. In onze kerngemeenten zien we inmiddels sterk oplopende zoektijden voor een woning. Vanuit het uitgangspunt dat de voorraad sociale huurwoningen kwantitatief en kwalitatief voldoende moet zijn om in de toekomstige vraag en behoefte te voorzien, verkopen we in principe geen DAEB-woningen meer.

De woningen die we verkopen, zijn woningen die niet meer primair noodzakelijk zijn voor de streefportefeuille op langere termijn. Hierbij wordt gestreefd naar het verminderen van versnipperd bezit (bijvoorbeeld bij laag aandeel in VvE-complexen), verkoop van niet-DAEB-woningen en/of het creëren van gewenste differentiatie in het gebied (kwetsbare woonmilieus). We blijven investeren in de sociale huurvoorraad.

Verkoop woningen 2024				
Plaats	Totaal verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Oost NL	11	8	3	0
Overig NL	3	2	1	0
Totaal	14	10	4	0

Verkoop bezit buiten de kerngemeenten

De Woonplaats wil focus aanbrengen in de werkzaamheden. We hebben flinke ambities in onze kerngemeenten en willen daar onze middelen en capaciteit op inzetten. Daarom hebben we besloten een proces in werking te stellen om geleidelijk afscheid te gaan nemen van het landelijk bezit. Dit betekent een grote opgave waar we jaren over zullen doen.

Bezit De Woonplaats (31 december 2023 en 31 december 2024)						
	Aantal 31-12-2023	Verkoop	Sloop	Nieuw- bouw	Aankopen / Administratieve wijzigingen	Aantal 31-12-2024
Woningen en woongebouwen (incl. woonwagens en standplaatsen)	16.688	-14	-87	281	-49	16.819
Garages, carports, parkeerplaatsen	2.199	-2	0	7	-42	2.162
Overige verhuureenheden	458	-1	-4	1	106	560
Totaal De Woonplaats	19.345	-17	-91	289	15	19.541

2.5 Maatschappelijk vastgoed

Verkrachtige wijken zijn essentieel voor een sterke samenleving. Wanneer bewoners samenredzaam zijn, naar elkaar omkijken en vereenzaming wordt tegengegaan, kunnen maatschappelijke problemen worden verminderd. Een uitnodigende leefomgeving die sociale interactie stimuleert, speelt hierin een belangrijke rol.

Prismare

De samenwerking tussen de gemeente Enschede en Prismare loopt tot en met 2047. Jaarlijks worden speerpunten vastgesteld die bijdragen aan de doorontwikkeling van Prismare als dynamische en toegankelijke wijkvoorziening.

In 2023 is gestart met een herinrichting, waaronder de vernieuwing van het Atrium. Dit heeft geresulteerd in een uitnodigende ruimte die, in combinatie met de bibliotheek en de komst van horeca, fungeert als laagdrempelige ontmoetingsplek. Hierdoor is de betrokkenheid van wijkbewoners aanzienlijk toegenomen en ontstaan er op een natuurlijke wijze ontmoetingen.

Het afgelopen jaar lag de focus op de verdere fysieke doorontwikkeling, gecombineerd met het versterken van de onderlinge verbinding tussen gebruikers en het inspelen op de behoeften van wijkbewoners en samenwerkingspartners. Er is gestart met een initiatief vanuit een wijkbewoonster die op wekelijkse basis een activiteit organiseert voor kinderen uit de wijk. Daarnaast is er in samenwerking met OBS Roombeek gestart met een "huiskamer van de wijk". Vanuit de wijk en basisscholen kwam er namelijk een signaal dat er behoefte was aan een Paas- en Sintactiviteit. Vanuit een aanjagende rol hebben we de wijk hierbij betrokken en hebben zij de organisatie op zich genomen. Door samenwerkingen te versterken en krachten te bundelen met wijkpartners ontstaat een divers en passend aanbod dat aansluit op de behoeften van de gemeenschap.

Stroinkshuis

Het Stroinkshuis speelt een belangrijke rol als ontmoetingsplek in de wijk. Dit sluit aan bij een van de speerpunten uit de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Enschede en De Woonplaats (2023-2031), waarin de verdere ontwikkeling van de sociaal-maatschappelijke functie van het Stroinkshuis centraal staat.

In het afgelopen jaar zijn mooie stappen gezet in de samenwerking met wijkpartners. Diverse nieuwe projecten zijn opgestart die bijdragen aan verbinding en ontmoeting. De voorjaars- en kerstmarkt waren hier sterke voorbeelden van, waarbij scholen, Alifa en welzijnsorganisaties samen met het Stroinkshuis de krachten bundelden. Daarnaast zien we een groeiende betrokkenheid vanuit de wijk. Zo organiseerde een wijkbewoner een succesvolle wijkbingo, werd er een Iftar-maaltijd gehouden en is er wekelijks een 'creatief café'. Deze initiatieven spelen in op de behoeften van bewoners en versterken de positie van het Stroinkshuis als sociaal middelpunt.

Lumen

De huidige samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Enschede, Ons Huis en De Woonplaats loopt tot augustus 2025. Bij de oprichting van Lumen heeft woningcorporatie Domijn een financiële bijdrage geleverd, maar geen actieve rol in de bedrijfsvoering gehad. Voor de nieuwe samenwerkingsovereenkomst heeft Domijn aangegeven actief betrokken te willen zijn, samen met de andere partijen.

Om richting te geven aan de nieuwe overeenkomst worden themasessies georganiseerd over financiën, de sociale basis, activering en bedrijfsvoering. De uitkomsten hiervan dienen als input voor de toekomstige samenwerking, waarbij alle partijen een actieve rol willen vervullen.

Het afgelopen jaar is er ingezet op het versterken van de samenwerking met vrijwilligers, bewoners en netwerkpartijen. Een belangrijk speerpunt was de verdere ontwikkeling van de keuken als centrale ontmoetingsplek binnen de wijk. Het doel is om de keuken een prominentere rol te geven, zodat deze letterlijk en figuurlijk het 'hart' van de gemeenschap vormt.

In lijn met de groeiende behoefte in de wijk is een tweede avond toegevoegd waarop maaltijden worden geserveerd, evenals een tweewekelijkse lunch. Daarnaast wordt de samenwerking tussen verschillende partijen actief gestimuleerd. Zo heeft het keukenteam pannenkoeken gebakken voor de leden van de Floorballvereniging, en vond een succesvolle lichtjesmarkt plaats in samenwerking met de scholen en Lumen.

3. Samen kunnen we meer

3.1 Samenwerking met belanghouders

Strategische doelstelling uit ons ondernemingsplan: wij investeren actief in de relatie met onze klanten en samenwerkingspartners. Wanneer we intensief samenwerken, dragen alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bij aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie en opgaven.

Samenwerking met het Huurdersplatform en huurdersverenigingen

We hebben in 2024 vijf reguliere overleggen met ons Huurdersplatform gehad. Daarin zijn verschillende onderwerpen besproken. Zo hebben we onder andere stil gestaan bij de wijkplannen, het huurprijsbeleid, het woonruimteverdeelsysteem, het dienstverleningsconcept, de leefbaarheidsstrategie en de nieuwe wetgeving omtrent brandveiligheid. Daarnaast zijn er twee themabijeenkomsten georganiseerd. Hier zijn de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Pilot WoningHuren.nl
- Woonruimteverdeelsysteem
- Adviesaanvraag beleid scootmobielen
- Duurzaamheidsroutekaart 2025
- Begroting 2025
- Aanpassing huurvoorwaarden

Er zijn in 2024 zeven adviesaanvragen geweest, waarvan de uitkomsten als volgt waren:

- Aanpassing algemene huurvoorwaarden en advies bedrijfsmatige activiteiten: positief advies
- Huurverhoging: negatief advies
- Leefbaarheid: positief advies
- Ondernemingsplan: positief advies
- Scootmobielbeleid: positief advies
- Uitbreiding bestuur: positief advies
- Woonruimteverdelingsbeleid: positief advies

Huurdersverenigingen

De Woonplaats onderhoudt ook regelmatig contact met de huurdersverenigingen in Aalten, Dinxperlo, Winterswijk, Groenlo en Enschede. Regelmatig worden zij bijgepraat over nieuwe ontwikkelingen in hun gebied door de gebiedsteamleiders. Via het regelmatige contact met onder andere wijkbeheerders en consultants worden dagelijkse vragen besproken, zodat deze niet te lang onbeantwoord blijven.

In 2024 is de huurdersvereniging VHBS (in Enschede) opgeheven. Doordat er nog maar één bestuurslid was, was het niet meer houdbaar voor de vereniging om te blijven bestaan. De leden van de VHBS zijn over gegaan naar de andere huurdersvereniging binnen Enschede: de HBE.

Huurdersplatform 2.0

In 2024 hebben we samen met leden van de huurdersorganisaties, het huurdersplatform en collega's gewerkt aan een nieuwe vorm van bewonersparticipatie. De huidige participatie is te beperkt, de vorm is te traditioneel, de deelname van huurders is weinig divers en de druk op de kleine groep huurders is erg groot. In het conceptvoorstel wordt de participatie opgedeeld in 3 schalen, waarop we bijpassende participatie gaan organiseren. Schaal 1 is de complex- en buurtschaal. De participatie is open, laagdrempelig en netwerkvorming rond woon- en leefbaarheidsvragen is het doel. Schaal 2 is de wijk- en dorpsschaal. De participatie richt zich op zaken die het hele gebied aangaan en om het kunnen omgaan met beleid. Schaal 3 is organisatie breed. In deze schaal gaat om de keuzes in koers, strategie, beleid en langetermijnplanning.

De nieuwe participatieaanpak maakt het makkelijker voor meer huurders om mee te doen, op een manier die bij hen past. Of dat nu is in hun eigen buurt, bij een project, of op het niveau van strategie en beleid. We stappen af van het idee dat een kleine groep namens iedereen spreekt. In plaats daarvan willen we een goede afspiegeling van onze huurders. In 2025 bouwen we verder aan deze aanpak.

Samenwerking in WoON en ACo

ACo (Achterhoekse Corporaties)

In de regio Achterhoek werken we met de vier andere Achterhoekse woningcorporaties (Wonion, Sité, ProWonen en Plavei) actief samen in de ACo (Achterhoekse Corporaties). Woningcorporatie Plavei is in 2024 toegetreden tot de ACo omdat de gemeente Montferland per januari 2024 toegetreden is tot de bestuurlijke regio Achterhoek.

In ACo-verband vindt periodieke informatie- en kennisdeling, afstemming, coördinatie en besluitvorming plaats tussen beleidsadviseurs en op managers- en directieureniveau. Als ACo zijn we vertegenwoordigd in de Achterhoekse samenwerking voor de uitvoering van de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 inclusief de regionale woondeal. Een voorbeeld van de regionale samenwerking in 2024 is de herijking en uitbreiding van de regionale woondeal met afspraken over ouderenhuisvesting, het opstellen van de regionale woonzorgvisie en de regionale urgentieverordening en het Gelders kader Toekomstbestendig Bouwen. Hierin trekt de ACo samen op met gemeenten, Achterhoek Ambassadeurs en de provincie.

WoON Twente

Binnen het kennisplatform en netwerk WoON Twente werken de Twentse corporaties samen. Professionals vanuit de zestien corporaties (leden) delen kennis en werken gezamenlijk aan de (bovenlokale) thema's, zoals regionale woningmarkt, duurzaamheid, sociaal domein, organisatieontwikkeling en klantinvloed. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die er toe doen voor onze huurders en woningzoekenden.

Wij werken, met 12 andere leden van WoON Twente, samen in het woonruimteverdeelsysteem WoningHuren.nl. In 2024 hebben we gewerkt aan verdere verbetering van het systeem en afstemming van beleid.

Daarnaast is er veel samenwerking met provincie en overheden rondom de verdere uitwerking van de regionale woondeal. In 2024 is ook met de provincie en de Twentse gemeenten een start gemaakt voor een gezamenlijke urgentieverordening.

Samenwerking Bouwstroom

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod; er moeten snel meer nieuwe woningen worden gebouwd. Initiatiefnemer WoON Twente met als trekkers woningcorporaties Domijn, Vechtdal Wonen, Viverion, Welbions en De Woonplaats is daarom gestart met Bouwstroom Oost. Dit is een meerjarige samenwerking om door middel van conceptuele bouw sneller betaalbare woningen te realiseren. De gezamenlijke ambitie is om tot 2030 zo'n 2.500 conceptuele woningen te bouwen. Hiervan is 1.500 grondgebonden en 1.000 gestapeld. Steeds meer woningcorporaties en gemeenten kiezen ervoor om nieuwe woningen te ontwikkelen in een bouwstroom. Bouwstroom Oost is de achtste in Nederland. In zo'n bouwstroom kopen woningcorporaties gezamenlijk conceptwoningen in. Dit levert tijdwinst, kostenbesparingen en een beter lopend proces op. De kwaliteit en uitstraling van de woningen zijn bovendien meer dan gelijkwaardig aan traditioneel gebouwde woningen.

3.2 Prestatieafspraken

Prestatieafspraken Enschede

In Enschede zijn de prestatieafspraken 2024-2025 aangevuld met een addendum, waarin een aantal afspraken is opgenomen naar aanleiding van de nieuwe Woonvisie van de gemeente Enschede. Deze afspraken zijn, zoals in Enschede gebruikelijk is, opgesteld door de vijf corporaties, de gemeente Enschede en de huurdersvertegenwoordiging van de corporaties. In de prestatieafspraken is onder andere aandacht besteed aan de nieuwbouwopgave (in relatie tot de woondeal), waarbij kritische succesfactoren zijn genoemd zoals personele capaciteit, voldoende locaties en financiële randvoorwaarden. Daarnaast is er ook aandacht voor verduurzaming.

We hebben gezamenlijk een aantal speerpunten benoemd waarnaar extra aandacht is gegaan in 2024. Het betreft onder andere Woningbouwprioritering (adaptief programmeren) en Wonen en Zorg (ouderen). Maandelijks zitten de gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging bij elkaar om, onder andere, de voortgang van de prestatieafspraken te bespreken.

Prestatieafspraken Achterhoek

In de Achterhoek hebben we in de gemeenten Winterswijk, Aalten en Oost Gelre een samenwerkingsstructuur op ambtelijk en bestuurlijk niveau rondom de cyclus van de prestatieafspraken. De huurdersorganisaties sluiten hier periodiek bij aan. Dit begint in het vroege voorjaar met de evaluatie van de afspraken uit het voorgaande jaar. Daarna het bod in juni op de gemeentelijke woonvisies, dat als basis dient voor de gesprekken in september en oktober over de nieuwe afspraken voor het volgende jaar. Als laatste volgt de ondertekening van de prestatieafspraken aan het einde van het jaar.

We hebben met alle gemeenten een raamovereenkomst gesloten voor de periode 2022 – 2025, waarin we de beleidsmatige kaders en doelen hebben vastgelegd. Daarnaast stellen we in de jaarlijkse actieagenda concrete prestatieafspraken op voor de actuele en urgente zaken die we voor het komende jaar verwachten.

Afgelopen jaar hadden de afspraken vooral betrekking op onze bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad, de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de huisvesting van kwetsbare groepen en de nieuwbouwopgave van sociale huurwoningen. Bij dit laatste is de planvertraging in de nieuwbouw als gevolg van onder andere netcongestie, stikstofregelgeving en de gemeentelijke capaciteit aangekaart als zorgpunt. Met de gemeente Doetinchem hebben we tweejaarlijkse prestatieafspraken gesloten van 2023 – 2025, omdat de afspraken zich beperken tot het ouderencomplex Oldershove in Wehl. In 2024 hebben we geen nieuwe afspraken gemaakt.

3.3 Visitatie

Eens per vier jaar wordt De Woonplaats gevisiteerd. De visitatie is een mooi instrument dat zich richt op het maatschappelijk functioneren van onze organisatie en waarbij de betrokkenheid op het kernproces beoordeeld wordt door onze klanten en samenwerkingspartners. De visitatiecommissie is met hen in gesprek gegaan en heeft een zelfstandig oordeel gevormd over het maatschappelijk presteren van onze corporatie.

In 2024 heeft Ecorys de maatschappelijke visitatie over de periode 2020 tot en met 2023 bij ons uitgevoerd. De visitatie is uitgevoerd in de maanden december 2023 tot en met mei 2024 volgens de nieuwe Methodiek 7.0. Deze methodiek legt de accenten op de belangrijkste opgaven, de dialoog met klanten en stakeholders, de eigenheid van de corporatie en het benutten van de inzichten die de visitatie oplevert. Verder lag er meer nadruk op het lerend en experimenterend vermogen en was er ruimte voor reflectie hierop.

“Ga door met deze koers!” is de belangrijkste aanbeveling vanuit het opgeleverde visitatierapport van Ecorys. We zijn trots dat onze klanten en samenwerkingspartners onze weg vol ambitie, lef en innovatie zien en waarderen. Dat we volgens hen heel duidelijk van maatschappelijke waarde zijn, is het grootste compliment dat we kunnen krijgen als woningcorporatie. De visitatiecommissie concludeert dat De Woonplaats goed aan de slag is gegaan met de aanbevelingen. De Woonplaats is duidelijk meer naar buiten getreden en laat beter zien wat voor toegevoegde waarde zij levert.

Het Huurdersplatform geeft aan dat er sprake is van een (zeer) prettige samenwerking en dat de afgelopen jaren grote stappen zijn gezet in de wijze waarop het Huurdersplatform betrokken wordt bij het beleid. Wel zijn er nog ontwikkelpunten op het gebied van communicatie met het Huurdersplatform, huurdersverenigingen en onze huurders. Hier wordt aan gewerkt.

Verder heeft de organisatie de afgelopen jaren een omslag gemaakt van krimpscenario's naar groeiscenario's als het gaat om woningvoorraad en daarbij is door de commissie opgevallen dat De Woonplaats dit op een eigen wijze aan het realiseren is. Een voorbeeld hiervan is het versneld bouwen in Enschede. De woonzorgopgave vraagt van de organisatie de komende periode concrete doorvertaling naar projecten en het actief opzoeken van de samenwerking met gemeenten en zorgpartijen. De klanten en samenwerkingspartners zijn over het algemeen (zeer) tevreden over de samenwerking met De Woonplaats en de mate waarin zij invloed op het beleid kunnen uitoefenen.

Ook is de interne organisatie doordrongen van het feit dat het van belang is om een lerende en wendbare organisatie te zijn en te blijven. Een andere belangrijke ontwikkeling uit deze periode is de afbouw van de derivatenportefeuille. De hieruit ontstane vermogensruimte geeft de organisatie meer financiële armslag voor nieuwbouw, renovatie, verduurzaming en andere inspanningen op de toekomstige opgaven.

De Woonplaats is op stoom om de ambities verder waar te maken. Dus bouwen we verder én verder. Om nog meer te doen waar we voor staan. En dit hebben we vertaald in ons nieuwe ondernemingsplan 2025 tot 2030.

Als lerende organisatie gaan we uiteraard aan de slag met de ontwikkelpunten en blijven we onszelf verder ontwikkelen. Bij de eerstvolgende visitatie in 2028 hopen wij deze mooie lijn verder door te kunnen zetten.

3.4 Strategische samenwerking en solidariteit

St. Joseph Almelo

Door veranderende omstandigheden bij St. Joseph zijn de verkennende fusiegesprekken eind 2023 gestopt. Gezamenlijk is wel aangegeven of er misschien nog op een andere manier invulling gegeven kan worden aan de opgave in Almelo. Een mogelijkheid kon bijvoorbeeld zijn dat De Woonplaats een nieuwbouwproject in Almelo ging oppakken.

Afgelopen voorjaar is vanuit St. Joseph de vraag gekomen of wij twee nieuwbouwprojecten in Almelo willen overnemen. Eén project is Rumerslanden (32 grondgebonden woningen), de andere is een appartementencomplex (35 eenheden) op het Indië-terrein.

Inmiddels is het project Rumerslanden gestart, waarbij De Woonplaats eigenaar wordt van het vastgoed en St. Joseph de verhuur en het beheer verzorgt. De intentie is om over een aantal jaren het vastgoed over te dragen aan St. Joseph, als hun financiële positie daarvoor voldoende ruimte biedt.

Voor de ontwikkeling van de 35 appartementen op het Indië-terrein zijn momenteel gesprekken gestart om een soortgelijke samenwerking aan te gaan. Al met al een mooi voorbeeld van solidariteit van woningcorporaties binnen WoON.

SJHT

SJHT en De Woonplaats zijn met elkaar een samenwerking aangegaan om de groeiende behoefte aan betaalbare woningen voor studenten en jongeren op te pakken. Als gevolg van deze samenwerking zijn in 2024 in Enschede 30 studio's opgeleverd aan de Fazantstraat en 14 studio's aan de Paulus Moreelsestraat. Aan de Lipperkerkstraat in Enschede zijn we op een herontwikkelings-locatie van De Woonplaats bezig om 15 studio's voor SJHT te realiseren.

In alle ontwikkelingen wordt De Woonplaats de eigenaar van het vastgoed en verzorgt SJHT de verhuur en het beheer.

4. Alle ruimte voor medewerkers

Om onze ambities te realiseren, is het essentieel dat medewerkers zich kunnen ontwikkelen en van elkaar kunnen leren. In 2024 hebben we verdere stappen gezet om De Woonplaats een aantrekkelijke werkgever te laten zijn, waar medewerkers zich thuis voelen en eigenaarschap tonen. Dit draagt bij aan een wendbare organisatie die kan inspelen op veranderende omstandigheden.

4.1 Gewoon lekker blijven werken

We zorgen als organisatie voor een fijne werkomgeving om in te werken, zowel op kantoor als thuis. In 2024 zijn onze panden verbouwd om bij te dragen aan een duurzame, moderne en inspirerende werkomgeving. Hierbij is rekening gehouden met flexibele werkplekken, betere faciliteiten voor hybride werken en ruimtes die samenwerking stimuleren. Door deze aanpassingen zorgen we ervoor dat medewerkers optimaal ondersteund worden in hun werk vanaf kantoor of thuis.

4.2 Vitaliteit en welzijn

Vitaliteitsprogramma

In 2024 hebben we een organisatiebreed vitaliteitsproject opgezet en uitgevoerd. Dit programma richtte zich op vitaal leiderschap, preventie en duurzame inzetbaarheid. Medewerkers kregen de mogelijkheid om deel te nemen aan gezondheidschecks en individuele coaching op gebied van mentale en fysieke gezondheid. Door een integrale aanpak hebben we niet alleen het bewustzijn rondom vitaliteit vergroot, maar ook concrete stappen gezet om het verzuim te verlagen en werkgeluk te verhogen.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2024 bedroeg 7,08%, waarvan 0,68% kort verzuim, 0,46% middellang verzuim en 6,08% lang verzuim. Dit is hoger dan het gemiddelde verzuimpercentage van 2023 (6,83%). Na de start van het vitaliteitsprogramma en daarmee meer aandacht van leidinggevende en P&O, het voeren van gesprekken en de preventieve werking, is de laatste maanden van 2024 een daling zien van het verzuim.

4.3 Eigenaarschap en ontwikkeling

Eigenaarschap

Bij De Woonplaats stimuleren we medewerkers om hun verantwoordelijkheid te nemen en eigenaarschap te tonen over hun werk. We geven vertrouwen en autonomie, zodat medewerkers zelf regie kunnen nemen binnen duidelijke kaders.

Leiderschapsontwikkeling

Om eigenaarschap verder te versterken, zijn we in 2024 gestart met een leiderschapsprogramma aan de hand van ons vastgestelde leiderschapsprofiel. Leidinggevendens worden getraind in coachend leiderschap, waarbij zij medewerkers ondersteunen in hun ontwikkeling en hen aanmoedigen om zelfstandig keuzes te maken.

Persoonlijke ontwikkeling

Via De Woonplaats Academy en ontwikkelgesprekken krijgen medewerkers de kans om hun persoonlijke vaardigheden of functiegerelateerde vaardigheden verder te ontwikkelen. Collega's weten De Woonplaats Academy goed te vinden voor trainingen en cursussen ten behoeve van vakkennis, persoonlijke effectiviteit, coaching en teamtraining. Daarnaast is de Gouden Team Training geïntroduceerd om samenwerking te versterken en medewerkers meer inzicht in zichzelf en het team te geven.

4.4 Strategische personeelsplanning

In 2023 en 2024 is gewerkt aan de strategische personeelsplanning: we sturen als organisatie toekomstgericht op de juiste persoon, op de juiste plaats, op het juiste moment. Waar in 2023 de nadruk lag op het kwantitatieve aspect van personeelsplanning, hebben we in 2024 een belangrijke stap gezet door de kwalitatieve kant verder uit te werken. We hebben hiervoor een ondersteunend instrument ingezet, waarmee we teamanalyses en relevante personele thema's in kaart hebben gebracht. Dit proces is niet eenmalig, maar maakt structureel deel uit van de P&O- en teamleidersagenda. Met het nieuwe functiehuis (definitief in 2025) en doorlopende ontwikkelgesprekken, zorgen we voor een personeelsbezetting die past bij de toekomstbehoefte. Samen met teamleiders, Financiële Sturing en het MT stemmen we de formatie af op verwachte ontwikkelingen.

4.5 Formatie en verloop

In 2024 zijn 23 medewerkers uitgestoomd, waarvan 8 via (vroeg)pensionering. Dit komt neer op een verlooppercentage van 9,31%

Eind 2024 bedroeg de totale bezetting 249,02 FTE. Bij De Woonplaats zijn 287 medewerkers (inclusief inleen en stagiaires) in dienst. 219 medewerkers hebben een dienstverband voor onbepaalde tijd, 36 medewerkers hebben een dienstverband voor bepaalde tijd, 28 medewerkers zijn inleenkrachten en er zijn 4 stagiaires. Eind 2023 bedroeg de totale bezetting 226,6 FTE. De toename komt omdat we enerzijds eerder dan voorheen nieuwe collega's werven als medewerkers met pensioen gaan. Hierdoor is er voldoende gelegenheid voor kennisborging. Anderzijds is afgesproken dat we de organisatie versterken met oog op de ambities. De versterking op basis van ambities is in 2024 gerealiseerd. Dankzij de inzet van de corporate recruiter kunnen we vacatures binnen een redelijke termijn invullen.

4.6 Arbeidsmarktcommunicatie en werving

In 2024 hebben we onze arbeidsmarktcommunicatie, samen met team Communicatie, verder geprofessionaliseerd. We zetten sterk in op zichtbaarheid en gebruiken onze eigen medewerkers als ambassadeurs. Door aantrekkelijke vacatureteksten, realistische functieomschrijvingen en een actieve aanwezigheid op diverse (online) kanalen bereiken we een breder publiek.

4.7 Onboarding

Het onboardingsprogramma, ontwikkeld in 2022 – 2023, is in 2024 verder geoptimaliseerd. Nieuwe medewerkers starten nu met een gezamenlijke onboardingsochtend, waarin relevante thema's zoals MVO, integriteit en de organisatie als geheel aan bod komen. Daarnaast krijgen zij een uitgebreider trainingspakket om een goede start te maken. Dit draagt bij aan een warm welkom en helpt hen sneller hun plek binnen de organisatie te vinden.

4.8 Streefcijfer evenwichtige verhouding aantal mannen en vrouwen in de (sub)top

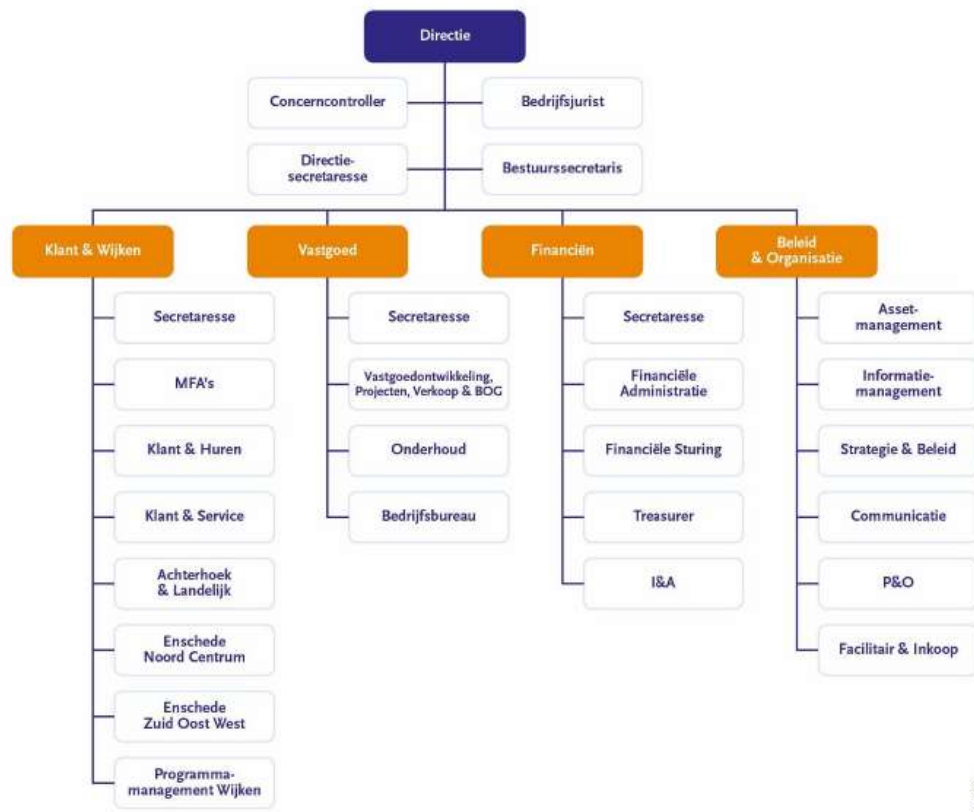
In de wet is een ingroeiquotum van ten minste een derde vrouw en een derde man voor de Raad van Commissarissen (RvC) van beursvennootschappen opgenomen. Het quotum geldt voor nieuwe benoemingen en wordt daarom ook wel het ingroeiquotum genoemd.

Al is De Woonplaats geen beursgenoteerde onderneming, we staan wel midden in de maatschappij en streven een gezond evenwicht na tussen sociale, ecologische en economische belangen. Dit betekent ook dat we in onze werkwijze oog hebben voor (gender)diversiteit en complementariteit, omdat we uitgaan van de kracht van het verschil. Wij stellen ons daarom proactief op en vinden het belangrijk om het diversiteitsquotum in ogenschouw te nemen bij nieuwe benoemingen. Hieronder volgt een overzicht van de man/vrouw verhouding in de (sub)top.

Verhouding mannen vrouwen in de (sub)top in 2024				
	Man	Vrouw	Percentage vrouw	Totaal
RvC	5	1	17%	6
Directie	1	0	0%	1
Afdelingsmanagers	2	1	33%	3
Teamleiders	9	6	40%	15
Totaal De Woonplaats	17	8	32%	25

5. Onze Organisatie en Governance

5.1 Organisatie



Juridische structuur

Woningstichting De Woonplaats is een toegelaten instelling conform de Woningwet. De organisatie betreft een stichting, waarvan de statuten notarieel zijn vastgelegd en zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel. De Woonplaats wordt bestuurd door haar directeur-bestuurder. Met ingang van maart 2025 bestaat het bestuur uit twee directeur-bestuurders en vormt daarmee de Raad van Bestuur. Enkel de directeur-bestuurders zijn zelfstandig volledig beslissingsbevoegd en verantwoordelijk voor de organisatie als geheel. De dagelijkse leiding per afdeling ligt in handen van een drietal managers aan wie, per volmacht, bevoegdheden en procuratie zijn verstrekt. Ook kent de stichting een toezichthoudend orgaan, te weten de Raad van Commissarissen, aan wie de directeur-bestuurders verantwoording afleggen.

5.2 Gebiedsgericht werken

Afgelopen jaar hebben we weer een slag gemaakt in het doorontwikkelen van het gebiedsgericht werken. Met een aantal medewerkers vanuit de organisatie zijn we het jaar gestart met een “hei-sessie” waarin we met elkaar stil hebben gestaan bij waar we nu staan en waar we naar toe willen met het gebiedsgericht werken. Dit heeft er voor gezorgd dat we in het najaar de opzichter Niet-Planmatig Onderhoud (NPO-er) ook aan het gebiedsteam hebben toegevoegd. Zo kunnen alle integrale keuzes voor de individuele huurder met zijn/haar individuele woning in het gebiedsteam worden gemaakt.

5.3 Governance

De Woonplaats volgt de ‘Governancecode Woningcorporaties’. In de Governancecode heeft de corporatiesector normen en waarden vastgelegd, waaraan corporaties zich moeten houden en waaraan getoetst kan worden. Inmiddels wordt door AEDES en VTW de laatste hand gelegd aan een nieuwe versie van de Governancecode. Indien nodig zullen onze interne reglementen hierop worden aangepast. Governance is niet alleen een bestuurlijke verantwoordelijkheid, maar een verantwoordelijkheid van alle medewerkers van De Woonplaats. In alles wat wij doen, moeten wij ons bewust zijn van het effect dat ons handelen heeft op onze huurders, onze medewerkers en onze samenwerkingspartners. En daarmee van ons effect op de samenleving als geheel en de legitimatie van ons bestaan. Elke medewerker binnen de organisatie wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

Ondernemen als sociaal-maatschappelijke organisatie brengt risico’s met zich mee. Verderop in dit jaarverslag wordt nader ingegaan op de risicobereidheid van de organisatie binnen het kader van de Governancecode. Tenslotte wordt vanuit het oogpunt van de toezichthouder in het verslag van de Raad van Commissarissen nader beschreven hoe de Governancecode in 2024 is nageleefd.

Integriteit en soft controls

De Woonplaats heeft haar integriteitscode, inclusief de meldregeling misstanden en een protocol nevenwerkzaamheden gepubliceerd op haar website. De meldregeling misstanden is in lijn met de Wet bescherming klokkenluiders.

De integriteitscode beschrijft waarden en normen die gelden voor bestuur, de RvC, medewerkers maar ook voor iedereen die voor of namens De Woonplaats optreedt. Integer handelen van alle mensen en organisaties die bij ons betrokken zijn is ons uitgangspunt. Door een gerichte inzet van soft controls kan een cultuur ontstaan waarin goed gedrag wordt gestimuleerd. Erover met elkaar het gesprek voeren, vinden wij belangrijker dan het op papier zetten.

De Woonplaats beschikt over drie vertrouwenspersonen, twee intern en één extern. Indien nodig kunnen onze medewerkers met een van deze drie vertrouwenspersonen in gesprek gaan als zij daar behoefte aan hebben.

Om meer inzicht te krijgen in hoe onze medewerkers de cultuur binnen de Woonplaats ervaren, voeren wij regelmatig ook interne soft-control audits uit. Deze audits helpen de effectiviteit van onze interne beheersing verder te versterken.

5.4 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

De Woonplaats staat midden in de maatschappij en we hechten veel waarde aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. Daarom hebben we ook een MVO-beleid en een werkgroep die hier doorlopend aan werkt. Ook dit jaar hebben we met verschillende activiteiten medewerkers en samenwerkingspartners gemotiveerd en geïnspireerd.

Koploper met ESG-rapportage

In 2024 werd onze eerste [ESG-rapportage](#) een feit. Deze rapportage laat onze maatschappelijke toegevoegde waarde op het gebied van milieu (environment), samenleving (social) en bestuur (governance) zien. We zijn daarmee één van de koplopers in de sector! We sluiten aan bij de voor ons nog niet verplichte European Sustainability Reporting Standards (ESRS). De ESG-rapportage is voortaan vast onderdeel van onze verslaglegging en blijven we verder doorontwikkelen.

Andere mooie MVO-mijlpalen:

- De Woonplaats kwam binnen op hoogste trede van de PSO-ladder, trede 3. De Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO) is een wetenschappelijk onderbouwd kwaliteitskeurmerk van TNO. De Woonplaats benut al tijden haar inkoopkracht om werkgelegenheid te creëren. Vorig jaar had dit maar liefst € 12 miljoen aan sociale impact. Ook bieden we kansen als werkgever aan mensen met een kwetsbare arbeidspositie en stagiairs. Nu zijn we officieel gecertificeerd als sociaal ondernemer en hebben we een hiervoor een certificaat ontvangen.
- De werkgroep MVO heeft in 2023 de CO2-footprint van de organisatie in kaart gebracht. Hierbij is gekeken naar de uitstoot van onze gebouwen (Enschede, Winterswijk en de wijkkantoren) en onze mobiliteit (woonwerkverkeer en zakelijke kilometers). In zo'n 10 jaar tijd is onze uitstoot met 45% gedaald. Een resultaat om trots op te zijn! Om de CO2 footprint nog meer te verkleinen zijn we in 2024 overgegaan op groene stroom voor onze kantoren en is alle verlichting vervangen door LED. Onze CO2-uitstoot blijven we monitoren via de milieubarometer.
- De jaarlijkse Woonplaatsdag stond deze editie geheel in het teken van maatschappelijk verantwoord doen! We gingen als personeel aan de slag in onze wijken met én voor onze huurders.
- Om nieuwe medewerkers goed mee te nemen in hoe De Woonplaats omgaat met MVO, wordt dit vanaf 2025 onderdeel van de onboarding.

5.5 Slim Werken

Uit het ondernemingsplan: We verbeteren onze processen continu met innovatieve, digitale oplossingen.

Op basis van onze Informatievisie en -strategie 2022 – 2025 hebben we afgelopen jaar verder gewerkt aan onze ambitie 'innovatief en slim bouwen op data'. Binnen De Woonplaats willen we dat iedereen kan vertrouwen op de data die er is en met één druk op de knop kan beschikken over het juiste inzicht. We werken aan deze ambitie op basis van de volgende strategische lijnen.

1. Klant centraal

Begin 2024 is een nieuwe visie op dienstverlening opgeleverd: 'Dienstverlening met hart voor de klant'. Op basis van deze visie is de informatiebehoefte in kaart gebracht en is er advies uitgebracht over de wijze waarop de informatievoorziening in lijn kan worden gebracht met deze visie. De kernboodschap van het advies is dat we de klant nog beter centraal kunnen zetten door zaakgericht te gaan werken: een procesgeoriënteerde manier van werken waarin de klant centraal staat. In 2025 start een marktverkenning voor de wijze waarop we deze werkwijze technisch kunnen ondersteunen.

2. Prettig en digitaal samenwerken

Op het gebied van prettig en digitaal samenwerken heeft er een marktverkenning plaatsgevonden naar de wijze waarop wij één plek willen creëren waarvanuit alle informatie en applicaties 24/7 beschikbaar zijn.

Gezien de verschillende projecten en hoge werkdruk op onze collega's, hebben we er eind 2024 voor gekozen om de digitale samenwerkingsomgeving nog niet te vernieuwen. In plaats daarvan gaan we eerst aan de slag met het verbeteren van onze interne informatiehuishouding.

3. Datagedreven

De Woonplaats werkt aan een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad. Uiteindelijk willen we kunnen sturen op die vastgoedvoorraad op basis van de data die we hebben. In 2024 hebben we verder gewerkt aan een betrouwbaar integraal beeld van onze vastgoedvoorraad en de meerjarenbegroting voor het onderhoud en de investeringen in het bestaande bezit. Binnen dit project worden de begrotingsgegevens uit verschillende bronnen samengebracht in de softwareapplicatie Vastware, zodat we onze integrale onderhoudsplanung en begroting op één plek inzichtelijk hebben. Naar verwachting wordt het project in de loop van 2025 afgerond.

4. Innovatief en slim

Met behulp van technologie willen we de administratieve last in onze organisatie nog verder terugdringen. Als innovatieve organisatie kunnen we niet om Artificial Intelligence (AI) heen. Tegelijkertijd zijn we ons bewust van de risico's die hieraan verbonden zijn. Om die reden hebben we begin 2024 een AI-beleid opgesteld en zijn we met een werkgroep bezig om de toepassing ervan nog concreter te maken voor onze medewerkers. Op die manier werken we aan veilig en concreet gebruik binnen onze organisatie.

5. Flexibel en wendbaar

Een organisatie kan alleen flexibel en wendbaar zijn als haar ICT-landschap dat ook is. Om die reden investeren we in het verder op orde brengen van ons applicatielandschap en het werken onder architectuur.

5.6 Aanbestedingsbeleid

De Woonplaats heeft een formeel Inkoopbeleid en Aanbestedingsbeleid. Het beleid is zo ingericht dat de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht voldoende gewaarborgd zijn. Deze beginselen zijn:

- **Gelijke behandeling:** gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** de gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid):** De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De Woonplaats past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.

Als woningcorporatie heeft De Woonplaats een maatschappelijke verantwoordelijkheid en een voorbeeldfunctie op het gebied van doelmatigheid, marktconformiteit, integriteit, aandacht voor het milieu en duurzaamheid. Bij het afsluiten van ieder contract is het streven om het ook maatschappelijke waarde te laten opleveren: prijs/kwaliteit, goed werkgeverschap, kwaliteitsbeleid, milieu/duurzaamheid en social return on investment. In het beleid wordt maatschappelijke waarde expliciet als uitgangspunt genomen. Deze elementen zijn geborgd in het inkoop- en aanbestedingsbeleid.

6. Optimale inzet financiële middelen

6.1 Financieel beleid en beheer

In ons [ondernemingsplan](#) is de volgende strategische doelstelling opgenomen:

Wij zetten, binnen beheersbare risico's, onze financiële middelen zoveel als mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen.

De Woonplaats is er voor huurders en woningzoekenden, nu en in de toekomst. Onze organisatie is financieel gezond, maar moet dat dus ook blijven. In ons ondernemingsplan 2021-2025 hebben we een drietal speerpunten benoemd waarmee we invulling willen geven aan bovenstaande strategische doelstelling: (1) optimale inzet van financiële middelen, (2) beheersing van de bedrijfslasten en (3) afbouw van onze derivatenportefeuille.

De afbouw van de derivatenportefeuille hebben we in 2023 voltooid. Daarmee is het derde speerpunt in 2023 al volledig gerealiseerd en zal in dit verslag niet meer aan bod komen. De overige twee speerpunten zullen verderop in dit hoofdstuk nader worden toegelicht.

6.2 Financieel Resultaat 2024

Winst- en verliesrekening

De jaarrekening 2024 sluit met een positief resultaat van € 150 miljoen. In de begroting 2024 was een positief resultaat van € 93 miljoen voorzien. Het verschil tussen realisatie en begroting bedraagt daarmee € 57 miljoen. Dit verschil wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door de niet-gerealiseerde waardeveranderingen: verschil € 59 miljoen positief. In 2024 steeg de marktwaarde van ons vastgoed met € 187 miljoen, terwijl in de begroting was gerekend met een stijging van € 128 miljoen. In paragraaf 6.5 is een nadere toelichting op de vastgoedwaardering opgenomen.

Evenals voorgaande jaren kan geconcludeerd worden dat de grootste afwijkingen zich weer voordoen in de posten waarbij de waardering een belangrijke rol speelt en waarbij geen sprake is van kasstromen. De kasstroom gerelateerde posten liggen over het algemeen goed in lijn met de begroting, met uitzondering van een tweetal posten die hierna worden toegelicht: de onderhoudsuitgaven en de vennootschapsbelasting.

Kasstroomoverzicht

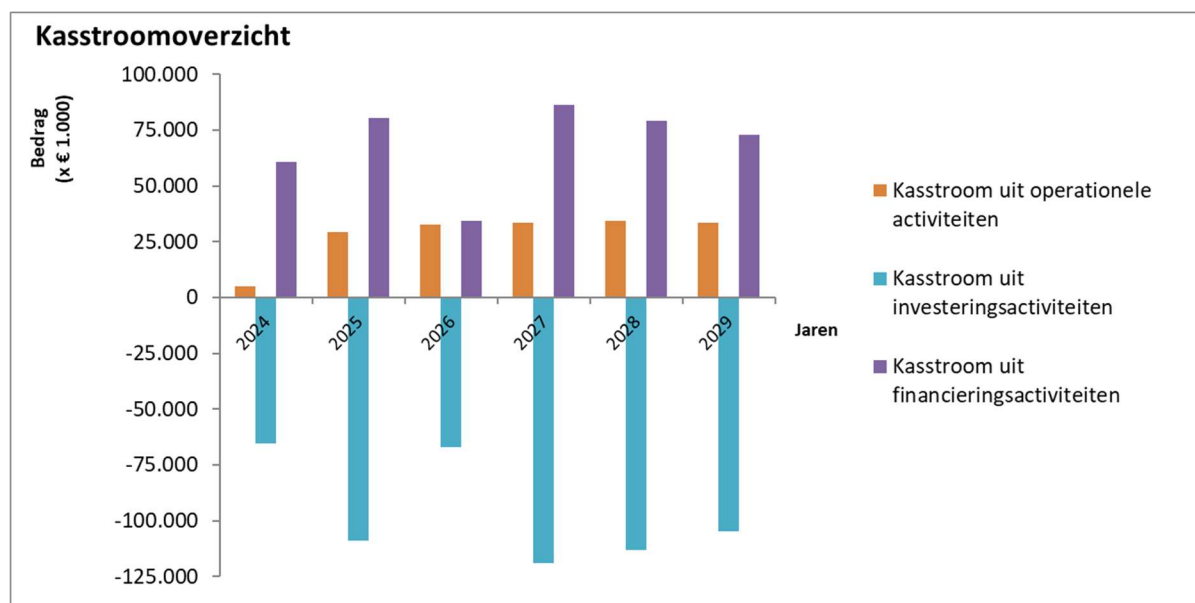
In het kasstroomoverzicht vallen bij de operationele kasstromen twee posten op die een stuk hoger uitkomen dan begroot: de onderhoudsuitgaven (€ 8,3 miljoen hoger) en de vennootschapsbelasting (€ 8,8 miljoen hoger).

De overschrijding van de onderhoudsuitgaven heeft met name betrekking op het reparatie- en mutatieonderhoud. Het aantal uitgevoerde reparatieopdrachten is in 2024 veel hoger uitgekomen dan begroot, ook zijn de kosten per opdracht hoger. De stijging wordt met name veroorzaakt door de vele lekkages in 2024 in kelders en aan daken door extreme regenoverlast. Bij het mutatieonderhoud zien we dat er veel meer mutaties zijn dan begroot. De kosten per mutatie liggen redelijk in lijn met de realisatie van vorig jaar.

De hogere vennootschapsbelasting (Vpb) heeft betrekking op de aangifte Vpb 2022, die begin 2024 is ingediend. Als gevolg van positieve waardemutaties op derivaten is ons fiscale resultaat over 2022 een stuk hoger dan in eerste instantie is doorgerekend en opgenomen in de begroting 2024. Dit is nog een uitvloeisel van het toegekende bezwaar op de aangifte Vpb 2018 ten aanzien van de fiscale verwerking van derivaten met breakclauses. In 2024 leidt dat tot een hogere Vpb-betaling, maar in komende jaren zal de te betalen Vpb lager uitkomen doordat we meer en langer gebruik kunnen maken van fiscaal verrekenbare verliezen. Deze overschrijdingen hebben een negatieve impact op de financiële ratio ICR, waardoor deze in 2024 lager uitkomt dan de norm. In paragraaf 6.4 wordt dit nader toegelicht.

6.3 Toekomstige financiële positie

De financiële positie per balansdatum is solide en het financieel vooruitzicht voor de komende jaren is positief. Daarmee voldoet De Woonplaats de komende jaren aan de financiële ratio's die de maatstaf zijn voor de financiële gezondheid en continuïteit van de organisatie. De ontwikkeling van de kasstromen en financiële ratio's wordt in deze paragraaf verder toegelicht.



Zoals in de vorige paragraaf aangegeven, komt het saldo van de operationele kasstromen in 2024 incidenteel lager uit dan gemiddeld. Vanaf 2025 komt het saldo van de operationele kasstromen jaarlijks uit tussen circa 29 en 34 miljoen euro.

De investeringskasstromen tonen een grilliger verloop. De totale investeringskasstroom is het saldo van de investeringen in vastgoed minus de opbrengsten uit de verkoop van vastgoed.

De komende jaren staan in het teken van onze investeringsambities en de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. Het jaar 2023 hebben we benut om veel nieuwe plannen voor te bereiden en uit te werken. In 2024 zijn we volop aan de slag gegaan met de realisatie en in de komende jaren zal deze ontwikkeling nog verder doorzetten. Bovenstaande grafiek toont de financiële vertaling van onze investeringsplannen en de financieringsbehoefte die daaruit voortvloeit.

6.4 Ontwikkeling kengetallen

De Woonplaats heeft de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden administratief gescheiden. Belangrijke randvoorwaarde is dat zowel de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dat betekent dat de kengetallen ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingsratio zowel voor de DAEB als de niet-DAEB moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Voordat we deze ratio's nader toelichten, gaan we kort in op de nieuwe systematiek voor berekening van de beleidswaarde.

Nieuwe systematiek beleidswaarde

Begin 2024 heeft de Aw het 'Handboek waarderen marktwaarde 2023' gepubliceerd. Daarin is een nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde geïntroduceerd. De nieuwe systematiek geldt vanaf verslagjaar 2025.

Uit onderzoek van Aw blijkt dat de nieuwe beleidswaarde bij alle corporaties hoger uitkomt dan de huidige beleidswaarde (gemiddeld 27% hoger). De stijging varieert wel per corporatie en per regio, wat verklaarbaar is omdat er geen disconteringsvoet per regio meer van toepassing is. In alle regio's ligt de nieuwe landelijke disconteringsvoet van de beleidswaarde lager dan de huidige (markt)disconteringsvoeten.

De kengetallen LtV en solvabiliteit worden direct beïnvloed door een hogere beleidswaarde. Daarom hebben Aw en WSW de normen voor LtV en solvabiliteit herijkt (grenswaarde verlaagd). Het uitgangspunt bij de herijking was om de leencapaciteit van corporaties zo min mogelijk te beïnvloeden. Bij de gemiddelde corporatie leidt de herijking van de normen een beperkte toename van de leencapaciteit. Dit beeld zien we ook bij De Woonplaats terug. Omdat we in deze paragraaf kijken naar de toekomstige ontwikkeling van de financiële kengetallen, hanteren we hier de nieuwe systematiek.

Interest Coverage Ratio (ICR)

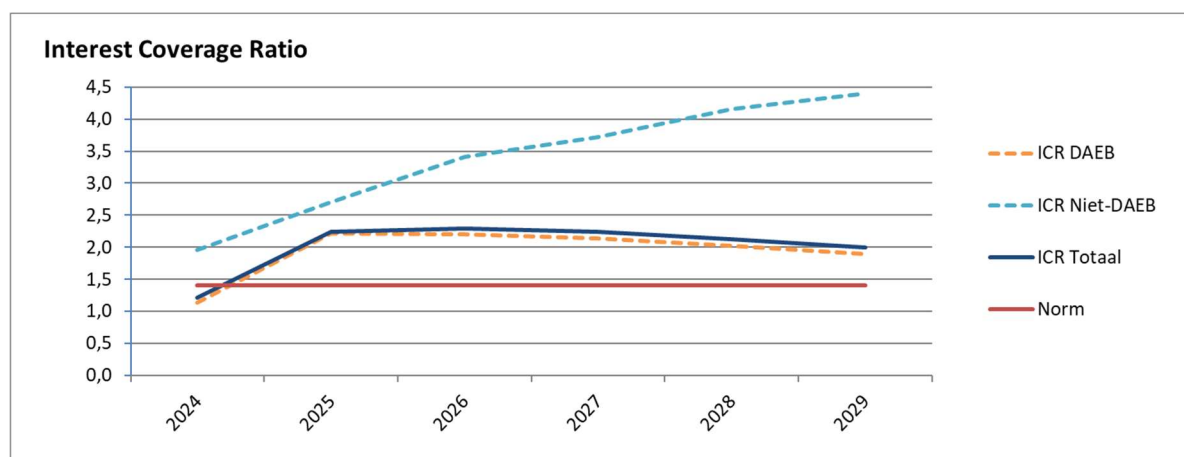
Voor verschaffers van vreemd vermogen is het van belang dat De Woonplaats haar verplichtingen (verschuldigde rente) uit de lopende exploitatie kan voldoen. Het kengetal ICR (of rentedekkingsgraad) maakt inzichtelijk hoe vaak de rente-uitgaven betaald kunnen worden uit het saldo van de operationele kasstromen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

ICR	Minimum	Maximum
DAEB	1,4	n.v.t.
Niet-DAEB	1,8	n.v.t.
Totaal	1,4	n.v.t.

De **ICR (DAEB en totaal)** komt in 2024 eenmalig onder de norm uit. Dit wordt veroorzaakt doordat de onderhoudsuitgaven en de vennootschapsbelasting in 2024 incidenteel fors hoger uitkomen dan begroot. In paragraaf 6.2 is dit nader toegelicht. Daarnaast is er in 2024 sprake van nog een incidentele uitgave: de uitbetaling van de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluiting (TTB) ad € 3,5 miljoen. Wij hebben de TTB in 2023 van de Belastingdienst ontvangen en moesten deze in 2024 verrekenen met de jaarafrekening energiekosten voor onze huurders. Dit leidt tot een enigszins vertekend beeld van de ICR in 2023 (voordelig) en 2024 (nadelig).

Op basis van de meerjarenbegroting is onze verwachting dat De Woonplaats vanaf 2025 weer zal voldoen aan de ICR-norm. In 2025 zal de ICR naar verwachting uitkomen op 2,2 en in de jaren daarna licht dalen, vooral veroorzaakt door stijgende rente-uitgaven als gevolg van een toenemende leningenportefeuille. De ICR blijft vanaf 2025 in alle jaren ruim boven de norm.

De **ICR (niet-DAEB)** stijgt de komende jaren door een stijgende operationele kasstroom in combinatie met dalende rente-uitgaven door aflossing op de interne lening.



Loan-to-Value (LtV)

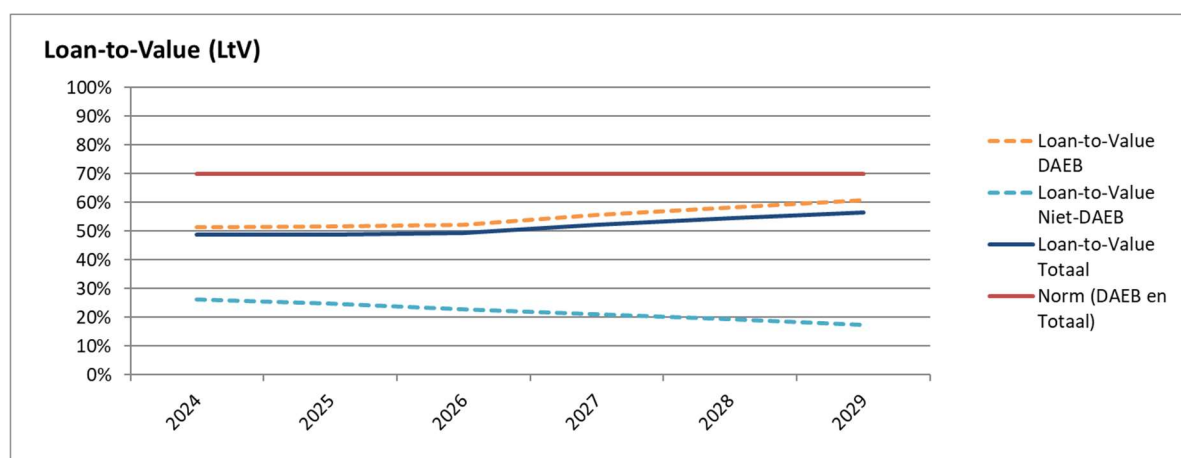
De LtV is een indicator van de omvang van de leningenportefeuille ten opzichte van de beleidswaarde van het

vastgoed. De LtV is een belangrijke indicator voor de financierbaarheid van de organisatie. De (nieuwe) normen volgens het beoordelingskader zijn:

LtV (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	70%
Niet-DAEB	n.v.t.	70%
Totaal	n.v.t.	70%

De **LtV (DAEB en totaal)** zal de komende jaren geleidelijk toenemen. Deze ontwikkeling zal na 2029 verder doorzetten. Als gevolg van onze investeringsambities voorzien we een structurele stijging van de leningenportefeuille. Daar tegenover staat een toename van de beleidswaarde door de nieuwe investeringen, maar die stijgt minder snel dan de leningenportefeuille.

De **LtV (niet-DAEB)** daalt jaarlijks door de aflossing op de interne lening.



Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van De Woonplaats, rekening houdend met het eigen beleid. In de begroting en jaarrekening wordt de eigen vermogenspositie op marktwaarde gepresenteerd. Een deel van dat eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid als corporatie. Om de eigen vermogenspositie te bepalen, rekening houdend met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

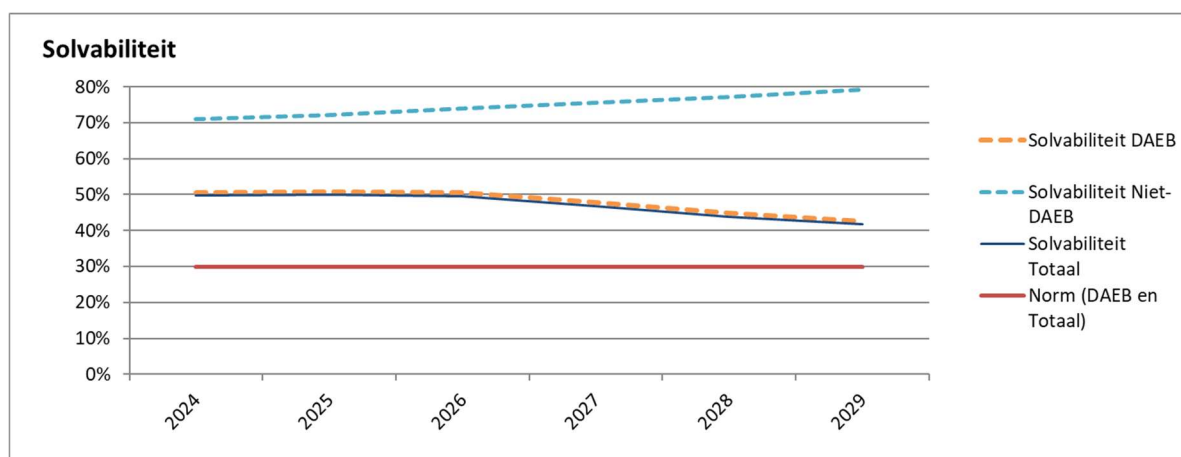
De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het totale vermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit geeft aan of De Woonplaats in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

De (nieuwe) normen volgens het beoordelingskader zijn:

Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	30%	n.v.t.
Niet-DAEB	30%	n.v.t.
Totaal	30%	n.v.t.

De **solvabiliteit (DAEB en totaal)** laat de komende jaren een geleidelijke daling zien. In de grafiek vallen beide lijnen samen. Het eigen vermogen neemt jaarlijks toe, maar minder dan de stijging van de beleidswaarde. Dit hangt samen met het grote volume van de investeringen, die voor een belangrijk deel worden gefinancierd met vreemd vermogen (leningen).

De **solvabiliteit (niet-DAEB)** stijgt van 71% in 2024 naar 79% in 2029.



Dekkingsratio

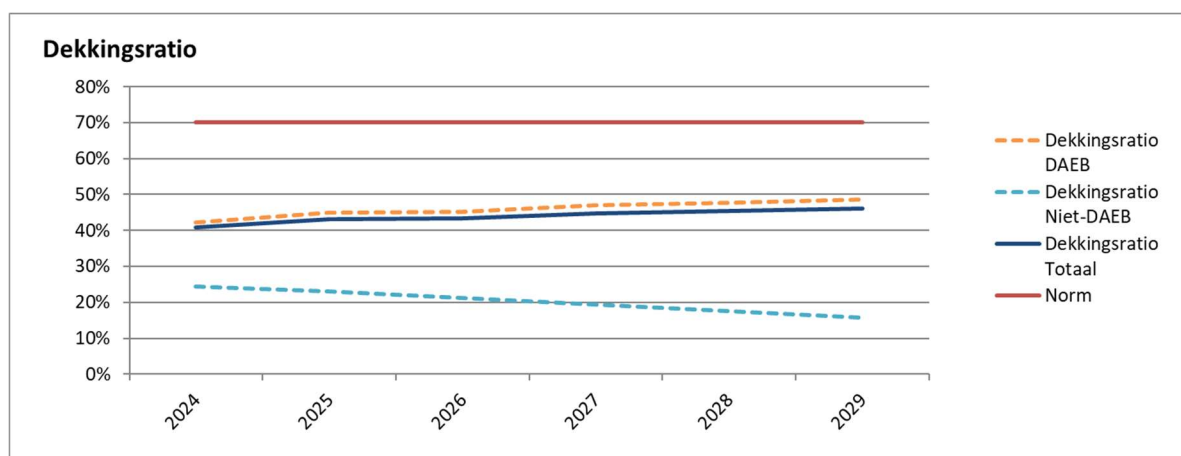
De dekkingsratio geeft aan of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde leningenportefeuille, inclusief de marktwaarde van de derivatenportefeuille en het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomleningen. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. De ontwikkeling van de ratio is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van het vastgoed en daarmee weinig beïnvloedbaar.

De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Dekkingsratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	70%
Niet-DAEB	n.v.t.	70%
Totaal	n.v.t.	70%

De **dekkingsratio (DAEB en totaal)** neemt de komende jaren licht toe. Dat houdt in dat de marktwaarde van het vastgoed iets minder snel toeneemt dan de leningenportefeuille.

De **dekkingsratio (niet-DAEB)** daalt jaarlijks door het aflossen op de interne lening en de stijging van de marktwaarde van het vastgoed.



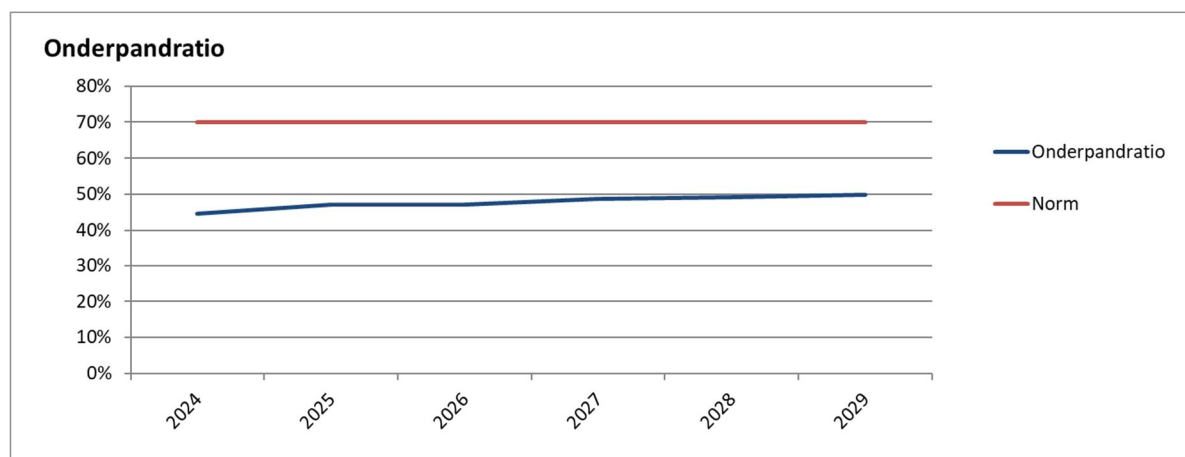
Onderpandratio

De onderpandratio toont of de marktwaarde van het DAEB-vastgoed en – indien van toepassing – het niet-DAEB vastgoed waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd voldoende is om de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningen af te lossen. De onderpandratio geldt alleen op totaalniveau en is niet van toepassing op de afzonderlijke onderdelen DAEB en niet-DAEB.

De norm volgens het beoordelingskader is:

Onderpandratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
Totaal	n.v.t.	70%

De onderpandratio neemt de komende jaren iets toe, doordat de toename van de leningenportefeuille iets groter is dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het vastgoed. In alle jaren voldoet de onderpandratio ruim aan de norm van 70%.

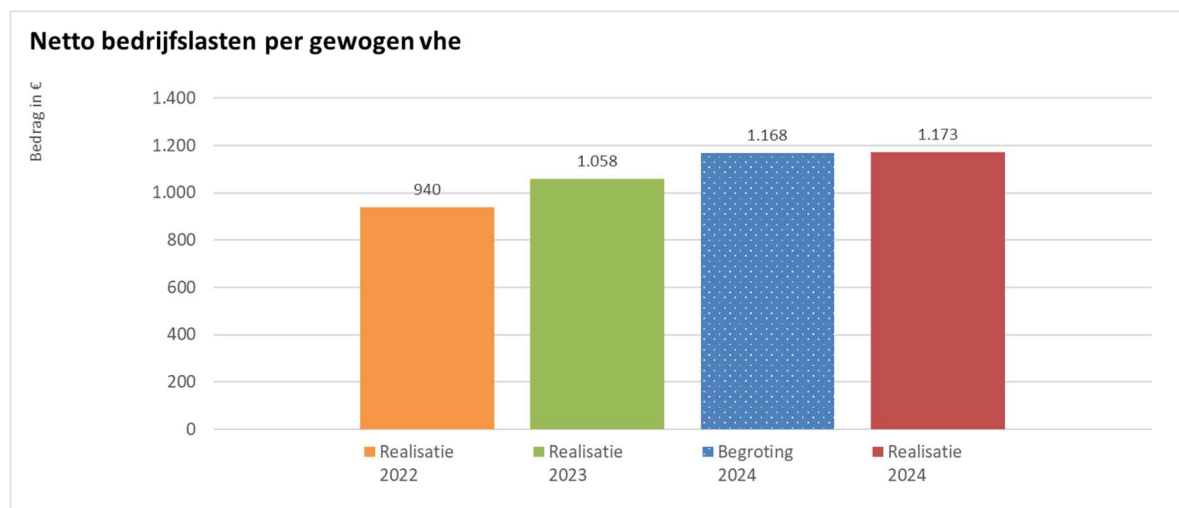


Netto bedrijfslasten

De doelstelling in ons ondernemingsplan is dat de bedrijfslasten per verhuureenheid niet stijgen (wel rekening houdend met inflatie). Vanaf 2023 hebben we onze ambities voor nieuwbouw, verduurzaming, renovaties en onderhoud fors naar boven bijgesteld. Om deze extra ambities te kunnen waarmaken, is de personele bezetting de afgelopen twee jaren behoorlijk uitgebreid. Dit heeft een duidelijke impact gehad op de bedrijfslasten in 2023 en 2024, waardoor deze niet hebben voldaan aan de doelstelling uit het ondernemingsplan. Dit was een bewuste keuze. Vanaf 2025 sturen wij er weer op dat de bedrijfslasten binnen de genoemde doelstelling uitkomen.

De Woonplaats hanteert voor de netto bedrijfslasten een norm die gebaseerd is op de definitie van de Aedes benchmark, zijnde de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid. De norm was in de begroting 2024 vastgesteld op maximaal € 1.168 per gewogen verhuureenheid. De realisatie over 2024 bedraagt € 1.173 per verhuureenheid en ligt daarmee in lijn met de gestelde norm.

In onderstaande grafiek is de realisatie over 2024 afgezet tegen de norm voor 2024 en realisatie over de afgelopen twee jaren.



Verticaal toezicht Aw/WSW

Enkele jaren geleden hebben Aw en WSW het traject 'Verticaal Toezicht' afgerond. Het doel van verticaal toezicht is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verminderen. In het toezichtkader richt Aw zich op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties.

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

Het meest recente governance-onderzoek van Aw op basis van het gezamenlijk beoordelingskader dateert van 2023. De conclusie van het onderzoek, zoals verwoord in de Toezichtbrief 2023, is als volgt: *"Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak."*

In 2024 heeft Aw de jaarlijkse toetsing op rechtmatigheid uitgevoerd. Deze toets richt zich op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, WNT en naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Eind 2024 heeft Aw gerapporteerd naar aanleiding van de 'Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023'. Aw geeft aan dat De Woonplaats voldoet aan de staatssteunregels en dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in het verslagjaar weer tot de gewenste borgbaarheidsverklaring, wat betekent dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt. Het WSW constateert dat De Woonplaats een gemiddeld risicoprofiel heeft. Met de borgbaarheidsverklaring en het afgegeven borgingsplafond konden we in 2024 weer gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

6.5 Huurbevriezing 2025 en 2026

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Als de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed. Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door De Woonplaats een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4% (€ 76 miljoen). Daardoor zou de LTV toenemen tot 51% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 zal dalen met respectievelijk 0,1 en 0,2 punten ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,2 in 2025 en 2,1 in 2026 (bij een grenswaarde van 1,4).

De huurbevriezing heeft ook voor De Woonplaats een aanzienlijke impact, waardoor de financiële grenzen eerder wordt bereikt. De Woonplaats beschikt echter over voldoende bijstuurmogelijkheden, waardoor de continuïteit niet in gevaar komt.

6.6 Vastgoedwaardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van ons bezit is in 2024 met ongeveer 8,3% gestegen. Deze stijging is met name toe te schrijven aan een sterke toename van de leegwaarde, als gevolg van aanhoudende schaarste op de woningmarkt en een dalende rente. Volgens het CBS lagen de prijzen van bestaande koopwoningen in december 2024 gemiddeld 10,9% hoger dan een jaar eerder. De marktwaarde van corporatiewoningen ligt over het algemeen lager, omdat deze worden gewaardeerd op basis van de waarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitpanden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.002 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2023: € 875 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee in overeenstemming met de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woonplaats. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 706 miljoen (2023: € 767 miljoen).

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

Beleidswaarde 2024	DAEB		Niet-DAEB	
Stap	x € 1.000.000		x € 1.000.000	
Marktwaarde in verhuurde staat	2.347	100%	214	100%
Aanpassing naar beleid door exploiteren	175	7%	-17	-8%
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-610	-26%	-15	-7%
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid en EFG-labels	-557	-24%	-18	-9%
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-72	-3%	0	0%
Disconteringsvoet	373	16%	35	16%
Beleidswaarde	1.655	71%	200	93%

6.7 Treasury

Treasury- en beleggingsbeleid

Ons treasury- en beleggingsbeleid is vastgelegd in het financieel reglement en nader uitgewerkt in het treasurystatuut. Om het treasurybeleid goed te kunnen uitvoeren, is een passende organisatie van de treasury van wezenlijk belang. Deze organisatie wordt onder andere uitgedrukt in de beleidscyclus treasury die drie stappen kent: het treasuryjaarplan, de uitvoering van treasuryactiviteiten en de treasuryverantwoording.

Het financieel reglement, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan vormen de kaders waarbinnen alle treasuryactiviteiten plaatsvinden. Het financieel reglement en het treasurystatuut dienen als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie. Het treasuryjaarplan beschrijft de geplande treasury doelstellingen en activiteiten voor de tijdsduur van een begrotingsjaar en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het treasuryjaarplan wordt opgesteld binnen de kaders van het treasurystatuut. Het jaarplan wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De daadwerkelijke uitvoering van treasuryactiviteiten wordt voornamelijk door de treasurer gedaan, in nauw overleg met de treasurycommissie. Jaarlijks wordt er een verantwoordingsdocument opgesteld waarin aan bestuur en RvC verantwoording wordt afgelegd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten en transacties in het voorgaande jaar.

6.8 Verbindingen

Verbindingenstatuut

De Woonplaats is terughoudend in het aangaan van verbindingen. De kaders en beleidsuitgangspunten voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen zijn beschreven in ons verbindingenstatuut. Hierin staat ook omschreven hoe we het risicomanagement en het toezicht op onze verbindingen hebben geregeld.

Governance verbindingen

Het bestuur van De Woonplaats wijst binnen de organisatie per verbinding een verantwoordelijk bestuurder en een verantwoordelijke manager aan. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op De Woonplaats en onze verbindingen. Ten aanzien van verbindingen moeten we de volgende voorstellen ter goedkeuring aan de RvC voorleggen:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut.
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een verbinding.
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming aan een derde.

Het beleid van De Woonplaats is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. Als uitwerking van dat beleid zijn de afgelopen jaren meerdere verbindingen beëindigd. In 2024 kende De Woonplaats nog twee verbindingen, onderstaand worden deze kort toegelicht.

GOS Enschede vof

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in GOS Enschede vof. De vof verhuurt locaties voor Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) in Enschede. Het resultaat over 2024 bedraagt € 1.188.000 positief.

MFA Velve Lindenhof vof

De Woonplaats participeert samen met wooncorporatie Ons Huis (beide 50%) in MFA Velve Lindenhof vof. De vof exploiteert de multifunctionele accommodatie 'Lumen' in de wijk Velve Lindenhof. Lumen is een multifunctioneel gebouw met een brede school en waarin diverse partijen samenwerken op het gebied van welzijnswerk, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. Het resultaat van MFA Velve Lindenhof vof over 2023 bedraagt € 240.000 positief.

6.9 Fiscaleiten

Fiscale strategie (Vpb)

De fiscale resultaten van De Woonplaats zijn over de jaren tot en met 2015 negatief geweest. De belangrijkste oorzaak is het afwaarderen van ons vastgoed naar een lagere WOZ-waarde. De daling van de WOZ-waarde ten opzichte van de openingsbalans per 1 januari 2008 is in de fiscale positie meegenomen. De Woonplaats volgt jaarlijks de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Vanaf 2016 laat deze een stijging zien, waardoor het fiscale resultaat vanaf 2016 positief is. In de afgelopen jaren is sprake geweest van waardeinstijgingen tot de oorspronkelijke waarde per 1 januari 2008, waardoor inmiddels de gehele afwaardering is teruggenomen ten gunste van het fiscale resultaat.

Fiscale positie

In de aangifte Vpb 2018 hebben we enkele standpunten ingenomen waarover verschil van inzicht bestond tussen De Woonplaats en de Belastingdienst. Dit betrof onder andere de fiscale verwerking van derivaten.

Met het oog op de naleving van wettelijke termijnen heeft de inspecteur er in 2022 voor gekozen de aanslag Vpb 2018 op te leggen conform de standpunten van de Belastingdienst. Bij het opleggen van de aanslag heeft de inspecteur rekening gehouden met de op dat moment geldende jurisprudentie. De Woonplaats heeft toen bezwaar ingediend tegen de aanslag Vpb 2018. In het bezwaarschrift hebben we onder andere aangegeven derivatencontracten met mandatory en mutual breaks 'on balance' te willen waarderen. De behandeling van het bezwaar heeft geruime tijd geduurd, mede omdat de Kennisgroep van de Belastingdienst een standpunt hierover moest innemen. In 2023 heeft de Belastingdienst uitspraak gedaan op ons bezwaar en ingestemd met het 'on balance' waarderen van de derivaten.

Op basis van de uitspraak van de inspecteur is de negatieve marktwaarde van de derivaten (€ 158 miljoen) verwerkt in het fiscaal resultaat 2018. Deze aanpassing leidt ertoe dat er over 2018 een fors compensabel verlies ontstaat. We verwachten de compensabele verliezen de komende jaren te verrekenen met fiscale winsten, waardoor de acute belastinglast de komende jaren lager zal uitkomen. De uitkomsten van het bezwaar en de aangepaste fiscale positie zijn verwerkt in de jaarrekening 2023.

Een gevolg van deze uitspraak is dat het fiscale resultaat in de aangifte Vpb 2022 (die begin 2024 is ingediend) fors hoger is dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door positieve waardemutaties op derivaten. In 2024 leidt dat tot een hogere Vpb-betaling, maar in komende jaren zal de te betalen Vpb veel voordeliger uitkomen doordat we optimaler gebruik kunnen maken van verrekenbare verliezen.

Belastinglast

In onderstaande tabel zijn de directe belastingen opgenomen die ten laste komen van de winst-en-verliesrekening. De vennootschapsbelasting in het boekjaar betreft de verschuldigde belasting over het geschatte belastbare bedrag over het boekjaar (acute last). De vennootschapsbelasting over het voorgaande boekjaar is gebaseerd op de ingediende aangifte. De gemeentelijke heffingen betreffen de onroerendezaakbelasting (OZB) en waterschaplasten die in het boekjaar betaald zijn.

Belastingdruk (bedragen in € 1.000)	2024	2023
Vennootschapsbelasting	2.546	3.629
Gemeentelijke heffingen	5.394	5.072
Totaal belastingen	7.940	8.701
Netto huuropbrengsten	133.535	128.977
Belastingdruk in maanden huur	0,7	0,8

De belastinglast is gedaald van € 8,7 miljoen in 2023 naar € 7,9 miljoen in 2024. Uitgedrukt in maanden netto huuropbrengsten is de belastinglast gedaald van 0,8 maanden naar 0,7 maanden. De daling wordt veroorzaakt door een lager fiscaal resultaat in 2024, waardoor de vennootschapsbelasting lager uitkomt.

ATAD

De Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) is enkele jaren geleden ingevoerd om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan, maar heeft onbedoelde negatieve gevolgen voor woningcorporaties. Woningcorporaties hebben geen winstoogmerk en zijn sterk afhankelijk van leningen om te investeren in nieuwe sociale huurwoningen en verduurzaming. Door de ATAD-renteaftrekbepanking kunnen woningcorporaties slechts 20% van de betaalde rente aftrekken, wat de financiële lasten aanzienlijk verhoogt. Voor De Woonplaats bedraagt de renteaftrekbepanking in 2024 € 17,6 miljoen. Als woningcorporaties uitgezonderd zouden worden van de ATAD, zou dat voor De Woonplaats in 2024 een belastingbesparing van € 4,5 miljoen opleveren.

Latenties

In de jaarrekening 2024 is een aantal belastinglatenties opgenomen, die ontstaan door de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De latenties hebben betrekking op het afschrijvingspotentieel, de leningenportefeuille, de overige voorzieningen en de waardering van derivaten. Daarnaast is er een latentie uit hoofde van verrekenbare fiscale verliezen.

Het afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde van ons vastgoed die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd.

Aangiftetraject Vpb

Over de jaren tot en met 2022 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie. De aangifte over 2023 wordt in de eerste helft van 2025 afgerond en ingediend.

7. Risicomanagement

7.1 Risicobereidheid

Van De Woonplaats mag worden verwacht dat zij bewust onderneemt. Wij zijn ons niet alleen bewust van onze sociaal-maatschappelijke taak, maar wij zijn ons ook zeker bewust van de risico's waar woningcorporaties mee te maken (kunnen) krijgen. Om de organisatie zo goed mogelijk te ondersteunen in het behalen van haar doelen hebben wij ons risicomanagement ingericht om de belemmeringen (risico's) om deze doelen te halen zoveel mogelijk te beheersen.

De Woonplaats is een financieel gezonde organisatie die goed in staat is om de financiële impact van mogelijke risico's op te kunnen vangen. Vanwege onze sociaal-maatschappelijke taak is onze algemene risicobereidheid laag. Dit betekent dat wij risico's waar mogelijk reduceren of mitigeren en voldoende marges aanhouden om risico's uit onze activiteiten op te kunnen vangen. Onze algemene lage risicobereidheid kunnen we nader duiden. Op volkshuisvestelijk vlak hebben wij een iets hogere risicobereidheid om onze doelen uit het ondernemingsplan: 'met hart voor woningzoekenden' en 'het vastgoed van de toekomst', te kunnen realiseren. Op het gebied van risicobereidheid onderscheiden we drie type risico's: bestuurlijke-, volkshuisvestelijke- en omgevingsrisico's.

Bestuurlijke risico's

Bestuurlijke risico's kunnen we in redelijke mate beïnvloeden, zoals compliance risico's, risico's met betrekking tot governance en integriteitsrisico's. De Woonplaats is niet bereid risico's te nemen die leiden tot het niet voldoen aan wet- en regelgeving, of aan de door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en Aw (Autoriteit woningcorporaties) gestelde financiële parameters. Daarnaast willen wij de risico's op governance- en integriteitsaspecten zo veel mogelijk beperken.

Volkshuisvestelijke risico's

Deze risico's komen voort uit onze strategische doelstellingen in ons ondernemingsplan en zijn onder te verdelen in opgaven en ambities. De opgaven zijn afspraken die wij met gemeenten en huurdersorganisaties hebben, inclusief de Nationale Prestatieafspraken. Ambities zijn doelstellingen die wij onszelf bovenop de opgaven hebben gesteld, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid ten aanzien van het mogelijk niet realiseren van onze opgaven en ambities is middelhoog. Omdat wij met maatschappelijk kapitaal werken, stellen wij grenzen aan de inzet van dit maatschappelijk vermogen om onze doelstellingen te bereiken. We sturen daarom op een gezonde balans tussen financieel- en maatschappelijke rendement bij de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave.

Omgevingsrisico's

Op deze risico's kunnen wij over het algemeen weinig invloed uitoefenen, zoals politieke risico's en macro-economische risico's. Omdat omgevingsrisico's een grote impact kunnen hebben op de continuïteit van onze organisatie, is onze risicobereidheid laag. Wij proberen de impact van deze risico's zoveel mogelijk te beperken, onder meer door middel van scenarioanalyses, het continu monitoren van de risico's en het, waar nodig, bijstellen van ons beleid. Wij zijn niet bereid risico's te nemen die een negatieve invloed kunnen hebben op onze financiële continuïteit in het algemeen.

7.2 Risicomanagement

De Woonplaats hanteert een geautomatiseerd systeem voor het vastleggen en bijhouden van haar risico's op zowel strategisch-, tactisch- als operationeel vlak. Naast de risico's worden ook de oorzaken en gevolgen van de risico's ingeschat en vastgelegd. Een inschatting van de politieke-, financiële- of imago-schade van de risico's leidt tot een bruto en netto risicoscore. Uit deze risico's is een lijst van belangrijkste risico's geselecteerd die extra aandacht krijgt.

De belangrijkste risico's van De Woonplaats per ultimo 2024 zijn:

Nr.	Risico omschrijving	Bruto	Netto	Doel ondernemingsplan
87	Onbevoegden kunnen toegang krijgen tot en wijzigingen aanbrengen in het netwerk, privacygevoelige informatie en/of applicaties van de corporatie. Dat kan fysiek maar ook optreden als gevolg van cybercriminaliteit.	25	12	Slim werken
271	Uitval (groot deel) van het personeel	20	16	Alle ruimte voor medewerkers
244	Geen bereikbare (betaalbare) woningen voor onze huurders beschikbaar hebben.	20	16	Het vastgoed van de toekomst
163	Financiële ratio's voldoen niet aan de normen.	20	12	Optimale inzet financiële middelen
149	De (Nationale) Prestatieafspraken worden niet gehaald	16	12	Samen kunnen we meer
80	Medewerkersbestand sluit niet aan bij de behoefte in de komende 5 jaar.	16	9	Alle ruimte voor medewerkers
274	De leefbaarheid in onze buurten en complexen ligt niet op het gewenste niveau	15	12	Met hart voor huurders en woningzoekenden
257	Het niet halen van de duurzaamheidsdoelstelling (in 2050 CO2 neutraal).	15	9	Het vastgoed van de toekomst
255	De klanttevredenheid ligt niet op het gewenste niveau	15	8	Met hart voor huurders en woningzoekenden
276	Onze huurders kunnen de huur en/of servicekosten niet meer betalen	15	8	Met hart voor huurders en woningzoekenden

Het bruto risico is de inschatting van risico's zonder daarbij de aanwezige beheersmaatregelen mee te nemen. Een netto risico is het risico waarbij de genomen beheersmaatregelen wel zijn meegewogen. De risico's worden gewogen op een schaal van 1 tot 25, waarbij 25 het maximale risico is.

De Woonplaats herijkt iedere tertiaalrapportage haar belangrijkste risico's. In samenwerking met de business controllers worden alle risico's periodiek herijkt in lijn met de doelen uit het ondernemingsplan. Risicomanagement is een onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering.

Risico's die gepaard gaan met onze financiering worden periodiek besproken in de Treasury-commissie. Risico's met betrekking tot Privacy en Security worden periodiek besproken in het Security/Privacy-overleg. De risicobereidheid op beide gebieden is laag.

7.3 Frauderisico's

Eind 2024 presenteerde de Aw haar handreiking Integriteit. Hierin werd aangegeven dat de Aw een toename ziet van het aantal fraudegevallen bij woningcorporaties, veroorzaakt door leveranciers. In 2024 hebben wij diverse interne audits uitgevoerd die dit risico (mede) onderzochten. Zo hebben wij onder andere gekeken naar de naleving van de WKA, onze informatiebeveiliging en contractmanagement en heeft een stagiair in haar afstudeerstage onderzocht hoe de prestaties van leveranciers worden gemonitord en vastgelegd. De belangrijkste tabellen en (procuratie)rechten in ons ERP-systeem worden continue gemonitord. Al deze onderzoeken hebben een betere beheersing van onze processen en daarmee de fraudebestrijding tot doel.

De bestrijding van frauderisico's is een integraal onderdeel van onze processen. Hierdoor zijn de frauderisico's en beheersmaatregelen niet direct zichtbaar. Hoewel onze risicobereidheid met betrekking tot frauderisico's extreem laag is, realiseren wij ons dat geen enkel systeem 100% bestand is tegen bewust frauduleus handelen. Door de inrichting van onze processen en de daarbij behorende interne controles (hard controls) wordt geprobeerd de gelegenheid om te frauderen zo klein mogelijk te maken. Het moet echter wel werkbaar blijven. Een deel van de frauderisico's kan daarbij niet met hard controls worden voorkomen. Hier werken soft controls veel beter.

In 2024 hebben wij de soft controls rondom inkoop onderzocht. Belangrijkste conclusie was dat de medewerkers het belang van professionele inkoop inzien en de inzet van de afdeling Inkoop met het gemiddelde rapportcijfer 8 waarderen. Wel werd de bezorgdheid geuit over de complexiteit van het inkoopproces. Hier zal in het nog vast te stellen nieuwe inkoopbeleid rekening mee worden gehouden.

8. Bestuursverklaring

In 2024 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als bestuur van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld.

Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd;
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting;
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- De interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn;
- Er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

w.g.
Leon Buiting
Directeur-bestuurder

Enschede, 26 mei 2025

w.g.
Gabriël Kaplan
Directeur-bestuurder

Enschede, 26 mei 2025

Verslag Raad van Commissarissen

1 Taken van de RvC en het Bestuur

1.1 Raad van Commissarissen

De RvC heeft als taak het houden van integraal toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie en haar verbindingen.

Dit is zowel een individuele als een gezamenlijke activiteit en verantwoordelijkheid van de commissarissen. De RvC wordt als klankbord betrokken bij het strategisch beleid en de positie van de corporatie in de maatschappelijke context. Daarnaast fungeert de RvC als werkgever voor de bestuurder.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten, de Governancecode, het RvC reglement, het reglement financieel beleid en beheer en de woningwet.

Ook geeft de RvC de externe accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt samen met het bestuur de opdrachtverlening goed voor de visitatie die De Woonplaats periodiek laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn beschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het RvC reglement. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met een Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Projectencommissie waar aparte reglementen voor zijn opgesteld. Deze commissies adviseren de RvC en bereiden de besluitvorming voor. De besluitvorming vindt in de RvC plaats.

1.2 Bestuur

Taak van het bestuur is om de corporatie zo goed mogelijk te besturen. Wat deze taken precies inhouden, staat beschreven in de statuten van de stichting. Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, voor de strategie, de financiering, het beleid en de resultaatontwikkeling. Ook is de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor het naleven van alle belangrijke wet- en regelgeving zoals de woningwet, de statuten, het directiereglement, de procuratieregeling, het financieel reglement, het beheersen van de risico's waar de corporatie mee te maken krijgt en het naleven van de Governancecode. In dit verslag wordt aangegeven hoe de principes van de Governancecode zijn toegepast.

Verantwoording afleggen

Het bestuur legt ten eerste verantwoording af aan de RvC. De RvC kan z'n werk doen doordat het informatie krijgt en zelf actief informeert, zowel binnen als buiten de organisatie. De RvC voert gesprekken met de Ondernemingsraad (OR), het Huurdersplatform, het managementteam, medewerkers, relevante stakeholders en de externe accountant. De RvC doet verslag van zijn toezichthoudende taak.

Het bestuur legt ook periodiek verantwoording af aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Zij kan vervolgens een oordeel geven over een aantal relevante zaken van onze corporatie.

Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vraagt ons om informatie, waarmee zij een oordeel kan vormen over de kredietwaardigheid en de risico's die bij De Woonplaats aan de orde zijn.

2 Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden

Het bestuur en de RvC hebben een gezamenlijke visie op het besturen en op het toezicht houden. Toezicht houden is gebaseerd op twee belangrijke uitgangspunten, namelijk vertrouwen in het bestuur en een gezamenlijke en eenduidige visie op onze maatschappelijke rol en opdracht. Voor corporaties is het belangrijk om de transparantie te vergroten en de maatschappelijke verantwoording te verbeteren. De RvC vervult hierin een belangrijke rol en kan hierop worden aangesproken. In dit deel van het verslag geven we vooral de formele kant van de Raad van Commissarissen bij De Woonplaats weer.

3 Governancecode woningcorporaties

De RvC en het bestuur onderschrijven de Governancecode. Alle principes en 'best practice' bepalingen worden onderschreven door de RvC en het bestuur. De RvC hanteert bij het uitoefenen van haar taak een toezichts- en

toetsingskader, die onderdeel uitmaakt van de visie op besturen en toezicht houden. Deze wordt periodiek geactualiseerd. De door De Woonplaats gehanteerde governanceprincipes zijn neergelegd in afzonderlijke documenten, zoals:

- de statuten waarin de beslissingsbevoegdheden zijn geregeld
- het RvC reglement en de daarbijhorende bijlagen, directiereglement, financieel reglement, treasurystatuut, fiscaal statuut, procuratie- en delegatieprotocol, jaarverslagen en andere documenten
- rooster van aftreden die is samengesteld conform de Governancecode en beschikbaar is op internet
- de werving- en selectieprocedure voor de leden van de RvC
- het introductie- en opleidingsprogramma voor de leden van de RvC
- de visie op besturen en toezicht houden

4 Samenstelling en functioneren Raad van Commissarissen

4.1 Samenstelling

De RvC bestond op 31 december 2024 uit zes leden. Twee leden daarvan zijn benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging. De RvC is van oordeel dat de Raad voldoende divers en in balans is met betrekking tot de aanwezige deskundigheid en competenties.

4.2 Profielschets

In de profielschets, beschikbaar op de website van De Woonplaats, is opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene (functie-)eisen moeten voldoen. Daarnaast is het gewenst dat er binnen de Raad een aantal specifieke deskundigheidsgebieden aanwezig zijn om als team optimaal te kunnen functioneren. Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig.

4.3 Afscheid en opvolging RvC

In 2024 is het proces opgestart voor de werving van een nieuwe commissaris op voordracht van huurdersvertegenwoordiging. Deze vacature is ontstaan vanwege het aftreden van de heer D.H. Janssen medio juni 2025. De RvC spreekt hierbij alvast haar grote dank uit voor de bijdrage die hij heeft geleverd aan de resultaten en strategiesturing van De Woonplaats. Het Huurdersplatform voert het wervingsproces in gezamenlijkheid uit met de RvC. Het wervingsbureau CK Search begeleidt het proces en de uitvoering. Bij de in gezamenlijkheid opgemaakte profielschets is specifiek aandacht gevraagd voor een commissaris met een ondernemend vastgoed profiel. Het bestuur heeft hierin een adviserende rol. Er is openbaar op basis van de profielschets geworven.

Op dit moment vinden de verdiepende gesprekken plaats. Voorafgaand aan de benoeming van de nieuwe commissaris zal de Aw aanvraagprocedure worden opgestart voor afgifte van een positieve zienswijze met betrekking tot geschiktheid en betrouwbaarheid.

Tevens is in 2024 het proces opgestart voor werving van een junior commissaris met specifiek aandacht voor ICT en innovatie. De RvC is in deze procedure eveneens ondersteund door CK Search. Er is openbaar op basis van de profielschets geworven. Naar verwachting vindt op korte termijn de formele benoeming plaats.

4.4 Rooster van aftreden en samenstelling RvC per 31 december 2024

De samenstelling van de RvC, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten over het verslagjaar 2024 zijn in navolgende overzichten weergegeven.

Samenstelling Raad van Commissarissen De Woonplaats			
Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Jaar van aftreden
De heer M. Bijker	2022	-	2026
De heer mr. J.B. de Groot	2019	2023	2027
De heer D.H. Janssen	2017	2021	2025
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	2019	2023	2027
De heer C. Örnek	2022	-	2026
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – De Groot	2023	-	2027

Naam	Eerste benoeming	Her-benoeming	Jaar van aftreden	Functie binnen Raad*	Kern-commissie**	Hoofdfunctie**	Relevante nevenfuncties**
De heer M. Bijker Geboortejaar: 1968 <i>Profiel: Governance, Maatschappelijke organisaties</i>	2022		2026	Voorzitter, Lid	Remuneratie-commissie (Lid)	Voorzitter Raad van Bestuur Mediant (Enschede)	Lid Raad van Toezicht Entrea Lindenhout (Arnhem)
De heer mr. J.B. de Groot Geboortejaar: 1960 <i>Profiel: Juridische Zaken, Governance</i>	2019	2023	2027	Vicevoorzitter, Lid	Remuneratie-commissie (Voorzitter)	Senior-Raadsheer gerechtshof bij Arnhem-Leeuwarden (Arnhem)	- Docent alimentatierecht- en rekenen - Voorzitter Redactieraad INA/SdU - Lid Technische Commissie TC Delden - Arbiter/ Bindend adviseur (incidenteel) - Voorzitter Expertgroep Alimentatie - Voorzitter Raad van Beroep Stichting Tuchtrect Scheidingsmediation (sinds december 2024)
De heer D.H. Janssen Geboortejaar: 1968 <i>Profiel: Vastgoed en Volkshuisvesting</i>	2017	2021	2025	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projecten-commissie (Voorzitter)	Partner bij Rizoem (Groningen)	- Lid van de Werkveld Adviescommissie (WAC) voor de Academie van Bouwkunst - Lid Raad van Commissarissen Groninger Monumentenfonds (GMF)
De heer drs. B.J. Klein Entink RA Geboortejaar: 1974 <i>Profiel: Financiën & Control, Vastgoed</i>	2019	2023	2027	Lid	Audit-commissie (Voorzitter)	- Partner bij Touché (Eefde) - Interim-bestuurder bij Leolux Furniture Group B.V. (Venlo) (per 19 juli '24)	- Secretaris en penningmeester Stichting Aalten Promotie en Stichting Oranje-Comité Aalten - Voorzitter ondernemersvereniging "NOVA" (Aalten) - Bestuurslid (penningmeester) lokale afdeling CDA Aalten-Dinxperlo
De heer C. Örnek Geboortejaar: 1971 <i>Profiel: Volkshuisvesting, Maatschappelijke organisaties</i>	2022		2026	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projecten-commissie (Lid)	Directeur-bestuurder Wijkkracht (Hengelo)	- Voorzitter Noodfonds Asielzoekers (Enschede) - Lid bestuur De Slinger (Hengelo)
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – De Groot Geboortejaar: 1965 <i>Profiel: HR/ organisatieontwikkeling</i>	2023		2027	Lid	Audit-commissie (Lid)	Global HR Directeur bij EFFECT Photonics (Eindhoven)	<i>n.v.t.</i>

** Dit betreft het overzicht over het verslagjaar 2024. Er hebben zich na afloop van het verslagjaar enkele wijzigingen voorgedaan. Het actuele rooster van aftreden en functies is te raadplegen op de website van De Woonplaats.

4.5 Functioneren

Belangenverstrengeling, integriteit en onafhankelijkheid

Elke vorm van belangenverstrengeling tussen onze organisatie, bestuurder en RvC willen we vermijden. Daarom geeft de RvC altijd goedkeuring voor transacties waarbij mogelijk tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen. Hetzelfde geldt voor transacties die van materiële betekenis zijn voor ons en/of de bestuurder. De RvC verklaart dat er in 2024 geen transacties waren waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur en/of RvC speelden, die van materiële betekenis waren voor de corporatie, het bestuur en/of de commissarissen.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en overige belangen, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Zo kunnen de commissarissen hun taak naar behoren vervullen. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties binnen De Woonplaats. Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen ieder afzonderlijk hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij.

Integriteit is een terugkerend thema in de overleggen en onze contacten. Belangrijk is dat integriteit een wezenlijk onderdeel van de organisatie is, waarbij het onderdeel van het gesprek kan en moet zijn. In 2024 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Zowel het bestuur als de commissarissen hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van De Woonplaats.

Leningen en garanties

De Woonplaats heeft aan de bestuurder en de RvC leden geen persoonlijke leningen, financiële garanties en dergelijke verstrekt.

Aanspreekbaarheid

Zowel de bestuurder als de commissarissen hechten grote waarde aan aanspreekbaarheid. Iedereen kan zich tot hen wenden wanneer daartoe aanleiding is.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC blijven op de hoogte van de ontwikkelingen in de sector door deelname aan congressen en netwerkbijeenkomsten. Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de herziene Woningwet een brede meldingsplicht. Bij dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, financiële problemen, twijfel over de integriteit terzake het beheer of beleid van de corporatie of rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen dient de Raad dat onverwijld te melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

In 2024 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

Inhoudelijk toezicht

Om de rol van toezichthouder goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren. Aan de hand van het ondernemingsplan, de (meerjaren)begroting en andere beleidsdocumenten zoals de portefeuillestrategie, financieel beleidsplan et cetera toetst de RvC jaarlijks het te voeren financiële, maatschappelijke en volkshuisvestelijk beleid.

Het bestuur houdt de RvC op de hoogte van de stand van zaken en de voortgang van de organisatie.

Informatievoorziening

Het bestuur verstrekt daarvoor periodieke verslaglegging in onder andere de vorm van tertiaalrapportages.

Hierin legt zij ook de verantwoording af over de ontwikkelingen van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie van de corporatie. Ook wordt de RvC periodiek geïnformeerd over de ontwikkeling van de klachten, de voortgang van de projecten en de bijbehorende risico's en de stand van zaken rondom de interne risicobeheersingsmaatregelen en opvolging van de managementletter.

De Raad is van mening dat de planning- en controlcyclus goed functioneert en toereikende informatie oplevert voor de toezichthoudende rol van de RvC.

Zelfevaluatie

Ter voorbereiding op de zelfevaluatie van de RvC, is in oktober door de RvC voorzitter input opgehaald bij de individuele leden. De reflectie op de eigen rol van de commissaris en het samenspel binnen de RvC én met het bestuur, bemensing van de subcommissies, continuïteit plus opvolging commissaris en feedback voor de voorzitter waren hierbij de belangrijkste onderwerpen.

De onderlinge zelfevaluatie van de RvC heeft op 8 november plaatsgevonden. Na afloop is de onderlinge samenwerking tussen RvC en bestuur geëvalueerd en is het thema leiderschapsprogramma aan de RvC toegelicht. De middag werd afgesloten met een teambuildingsactiviteit.

5 Werkwijze commissies en overlegstructuur

5.1 Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de RvC bij het houden van toezicht en ziet erop toe dat de organisatie sluitende procedures en controlesystemen onderhoudt, ter beheersing van de financiële en operationele risico's. Daarnaast houdt zij controle op de integriteit van de financiële rapportage.

Ook ziet de Auditcommissie op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concern controller en de externe accountant. De Auditcommissie volgt in overleg met de concern controller de jaarlijks uit te voeren audits. Ook adviseren de commissie en het bestuur de Raad over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. In 2024 kwam de Auditcommissie vijf keer bijeen.

De RvC nam op basis van de positieve adviezen van de Auditcommissie in 2024 de volgende besluiten:

- Goedkeuring van het verantwoordingsdocument treasury 2023
- Goedkeuring uitstel vaststelling jaarrekening 2023
- Vaststellen van de jaarstukken 2023
- Vaststellen van het BDO controleplan 2024
- Goedkeuring van de financiële en tekstuele (meerjaren)begroting 2025 – 2034
- Goedkeuring van het treasury jaarplan 2025

Opdrachtgeverschap externe accountant

De externe accountant is belast met de controle van de jaarrekening. Uit die controle volgen rapportages (controleplan, managementletters en jaarrekeningrapporten) waarbij de bevindingen en de voortgang daarop door de accountant aan de RvC worden gerapporteerd en hierover door de RvC wordt bevraagd.

In 2023 hebben De Woonplaats en BDO de samenwerking geëvalueerd, in overleg met de Auditcommissie en de RvC. Gezien de grote mate van tevredenheid is in overleg met de RvC afgesproken om de externe accountant te herbenoemen voor een periode van drie jaren, met een optie tot verlenging van vier jaren. Dit heeft wel consequenties voor de individuele, controlerende accountant.

In de Auditcommissie van mei 2024 zijn het accountantsverslag en de jaarstukken 2023 in aanwezigheid van BDO besproken. Verder was BDO aanwezig bij de bespreking van het accountantsverslag en de jaarstukken 2023 in de RvC vergadering van mei, zowel in aanwezigheid van het bestuur als zonder aanwezigheid van het bestuur.

In september is het controleplan besproken waarbij de genoemde punten door de manager Financiën in de terugkoppeling naar BDO zijn meegenomen.

5.2 Projectencommissie

De Projectencommissie is in 2024 vijf keer bijeen geweest. De Projectencommissie wordt door het bestuur inhoudelijk geïnformeerd over de investeringsprojecten met een hoger risico of investeringsbedrag.

Waar nodig wordt de voltallige RvC - in overeenstemming met het reglement - vooraf goedkeuring gevraagd voor (des)investerings van een bedrag van € 3 miljoen.

Nieuw aan de bemensing van de Projectencommissie is dat de manager Klant en Wijken met ingang van 2024 structureel is aangesloten bij de commissievergaderingen. Dit brengt een nieuwe dynamiek met zich mee alsook de belichting van thema's op het gebied van klanten en wonen.

In 2024 nam de RvC op basis van de positieve adviezen van de Projectencommissie de volgende besluiten:

- Goedkeuring van de investeringsvoorstellen: DO2 project Rumerslanden in Almelo (het turnkey overnemen van 32 grondgebonden woningen van corporatie Sint Joseph en de insteek om deze

woningen na 7 jaar weer terug te verkopen aan Sint Joseph), DO1 voorstel project Revitalisatie Joost van de Vondelstraat/Spreeuwstraat te Winterswijk, DO2 voorstel project 't Bölke Next en DO1 voorstel Ontwikkeling Sterrenpark Twekkelerveld te Enschede;

- Goedkeuring van de verduurzaming licht voorstellen Spaarne-/Joosten-/Jekerstraat, Bokhorstlanden en Geesinkbrink in Enschede, alsook de Misterweg in Winterswijk en Dinxperlosestraatweg in Aalten.

Projectendag

De Projectencommissie heeft in samenwerking met het bestuur zorggedragen voor de jaarlijkse projectendag van de RvC. Deze afwisselende en geslaagde fietsdag vond in oktober plaats en bestond uit de volgende onderdelen: bezoek aan de getroffen wijk Pathmos als gevolg van waterschade, bezoek aan het versneld bouwen project Paulus Moreelsestraat, bezoek aan het ontwikkelingsproject Sterrenpark en een bezoek aan de Prismare wijkvoorziening. Tenslotte is de RvC in het Stroinkshuis bijgepraat over leefbaarheid en de wijkvisie als het gaat om Hanenberglanden en heeft zij nadien nog een rondje door de wijk gefietst.

5.3 Remuneratiecommissie

In 2024 vergaderde de Remuneratiecommissie vier keer en bestaat zij uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC. In 2024 verrichtte de Remuneratiecommissie voorbereidende werkzaamheden die tot voorstellen aan de RvC geleid hebben waar het ging om:

- De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC
- Permanente educatie
- De (naleving van de) Governancecode
- De (her)benoeming van het bestuur
- Persoonlijk ontwikkel- en opleidingsplan van de bestuurder
- De tweehoofdige bestuursstructuur
- Goedkeuring van de bezoldiging voor het bestuur en de commissarissen voor het jaar 2025

De RvC als werkgever

Naast de rollen als toezichthouder en adviseur, vervult de RvC de rol als werkgever voor het bestuur. Daarbij staat goed werkgever- en werknemerschap hoog in het vaandel. Samen met de bestuurder geeft de RvC daar invulling aan. Dat gebeurt op een transparante wijze, waarin vertrouwen en de dialoog centraal staat. Het functioneren van de bestuurder is mede afhankelijk van de kwaliteit waarmee de RvC haar werkgeversrol invult en uitvoert. Het jaar 2024 was met uitstekend een bijzonder jaar, waarin lief en leed bij elkaar kwamen.

Waarneming bestuur

In verband met afwezigheid van mevrouw M. Wolters als gevolg van een ziekte, heeft collega de heer L.H. Buiting haar tijdelijk als directeur-bestuurder a.i. vervangen en alle bevoegdheden van mevrouw M. Wolters overgenomen. Gezien het feit dat de herstelperiode van mevrouw M. Wolters nog even kon duren, heeft de RvC in goed overleg besloten om de heer L.H. Buiting te herbenoemen in de rol van directeur-bestuurder a.i. tot 1 september 2024.

Ambities De Woonplaats en tweehoofdige bestuur

De Woonplaats is volop aan de slag met het realiseren van de missie uit het ondernemingsplan en alle ambities voor de komende jaren. Er ligt een enorme volkshuisvestelijke opgave de komende tijd: extra woningen realiseren, bestaande woningen versneld verduurzamen en volop investeren in de leefbaarheid van wijken. De Woonplaats heeft de ambitie om haar financiële middelen maximaal maatschappelijk in te zetten, ook de extra ruimte die is ontstaan na het oplossen van de derivaten. En dat vraagt op alle niveaus hens aan dek.

De RvC is verheugd te zien hoe De Woonplaats het allemaal heeft opgepakt. De organisatie is versterkt met veel nieuwe medewerkers en de eerste resultaten waren al duidelijk snel zichtbaar. De RvC is zich er ook van bewust dat het behalen van die ambities extra bestuurlijke kracht vraagt om extern en intern de doorontwikkeling voort te zetten in de Achterhoek en Enschede.

De RvC heeft daarom in het voorjaar van 2024 het voorgenomen besluit genomen om het bestuur van De Woonplaats uit te breiden van één naar twee personen. De OR heeft hierin positief geadviseerd. Dat betekent dat er naast mevrouw M. Wolters een tweede bestuurder bij zou komen, met dezelfde verantwoordelijkheden en tekenbevoegdheden. De openbare werving hiervoor was eind mei opgestart. De

heer L.H. Buiting zou voorlopig aanblijven als interim-bestuurder om zo de komende periode op een goede manier te overbruggen.

Overlijden mevrouw M. Wolters

Op 31 mei hebben wij het intens verdrietige nieuws ontvangen dat mevrouw M. Wolters, onze betrokken en bevlogen directeur-bestuurder, is overleden aan complicaties bij haar ziekte.

Door het overlijden van mevrouw M. Wolters op 31 mei 2024 was ineens alles anders. Enerzijds waren we bezig om het verlies een plekje te geven en anderzijds moesten we nadenken over de continuïteit van het bestuur van De Woonplaats in de toekomst en hoe dit het beste kon worden vormgegeven. Hierover is veel over gesproken met de heer L.H. Buiting. Daarbij heeft de RvC ook uitgesproken dat we continuïteit in de uitgezette koers belangrijk vinden en te zorgen voor rust in deze drukke tijden met veel ambitie. Derhalve heeft de RvC aan de heer L.H. Buiting gevraagd of hij bereid is om tot medio 2026 de rol van directeur-bestuurder in te vullen. De heer L.H. Buiting heeft daarop aangegeven dat hij die rol graag op zich neemt. De OR heeft hierin positief geadviseerd. Voorafgaand aan de benoeming van de heer L.H. Buiting is de positieve zienswijze van de Aw ontvangen met betrekking tot de geschiktheid en betrouwbaarheid.

Vervolgens is in de zomer van 2024 de RvC opnieuw gestart met de werving van een tweede directeur-bestuurder. De RvC is hierbij ondersteund door het bureau CK Search. Bij het wervingsproces waren ook het MT, de OR en het Huurdersplatform betrokken. Eind november heeft de RvC het voorgenomen besluit genomen om de heer G. Kaplan te benoemen als directeur-bestuurder. Voorafgaand aan de benoeming van de heer G. Kaplan is de positieve zienswijze van de Aw ontvangen met betrekking tot de geschiktheid en betrouwbaarheid. Met ingang van 1 maart 2025 is de heer G. Kaplan benoemd als directeur-bestuurder voor een periode van vier jaar. De Raad is zeer tevreden over het behaalde resultaat in 2024 en de wijze waarop dit is gerealiseerd.

6 Werkwijze van de RvC en besluiten

De Raad van Commissarissen heeft als belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goedkeuren van besluiten van het bestuur. Impliciet waar het gaat om het gevoerde beleid en de effecten ervan én expliciet wanneer het besluiten betreft die om voorafgaande goedkeuring van de RvC vragen. Een van de rollen van de Raad is de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Volgens de RvC is deze klankbordrol bedoeld om de bestuurder, zowel gevraagd als ongevraagd, te ondersteunen. Dit komt onder meer tot uiting in de betrokkenheid bij de strategieontwikkeling en door met de bestuurder van gedachten te wisselen over diverse thema's en (beleids)vraagstukken die gedurende afgelopen jaar deel uitmaakten van de RvC jaaragenda.

De RvC vergadert conform de statuten ten minste vier keer per jaar. In 2024 hebben vijf reguliere vergaderingen plaatsgevonden, waaraan een voorbespreking tussen de leden aan voorafging. Gezien de diverse ontwikkelingen hebben drie ingelaste overleggen plaatsgevonden. In 2024 vonden maar liefst zes themasessies plaats, die in het teken stonden van het cybersecurity en awareness, wensportefeuille en portefeuilleplan, in dialoog met gemeente Enschede over de lokale (ontwikkel)vraagstukken, ondernemingsplan 2025-2030, wonen en zorg en de begroting 2025 – 2034.

De vergaderingen van maart en november zijn in beide gevallen voorafgegaan door overleg met de Ondernemingsraad. De vergaderingen met het Huurdersplatform hebben in februari en september plaatsgevonden. Van het verhandelde in de RvC vergaderingen zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst.

6.1 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft in 2024 op meerdere terreinen toezicht gehouden op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van De Woonplaats. De RvC:

- had samen met het bestuur een rol in de gunning van de visitatieopdracht aan bureau Ecorys en liet zich periodiek informeren over de voortgang en uitvoering van de maatschappelijke visitatie. De RvC heeft het maatschappelijke visitatierapport formeel goedgekeurd.
- informeerde zich over de voortgang en uitvoering van de organisatiedoelstellingen in lijn met het ondernemingsplan.
- informeerde zich over het proces en planning voor wat betreft het nieuwe ondernemingsplan 2025-

2030 en dacht mee over de herijking van de strategische uitgangspunten. De RvC heeft het ondernemingsplan formeel goedgekeurd.

- informeerde zich over de portefeuillestrategie en heeft hier in een themasessie van de Raad een verdiepend gesprek over gevoerd met het managementteam en de programmamaverantwoordelijkheden. De RvC heeft de portefeuillestrategie formeel goedgekeurd.
- informeerde zich over het proces en werkwijze rondom de totstandkoming van de (meerjarige) prestatieafspraken, de besprekpunten in de tripartite overleggen en de voortgang van de actualisatie en uitvoering van de afspraken. De RvC heeft de prestatieafspraken goedgekeurd. De prestatieafspraken zijn een samenwerking tussen De Woonplaats, collega-corporaties en huurdersverenigingen. De gemeentelijke Woonvisies, de regionale Woondeals in Achterhoek en Twente en de Nationale Prestatieafspraken vormden een belangrijke basis onder de afspraken.
- nam kennis van de biedingen voor de gemeenten Achterhoek, Arnhem en Enschede en keurde deze vervolgens goed.
- informeerde zich periodiek over de omgang met relevante stakeholders en de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is.
- informeerde zich over de begroting en de uitvoering van de ambities van De Woonplaats en heeft hier in een themasessie een verdiepend gesprek over gevoerd met het bestuur en managementteam. De RvC heeft de begroting formeel goedgekeurd.
- informeerde zich periodiek over de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten.
- informeerde zich zowel intern als extern door deel te nemen aan de visitatiegesprekken, de Projectendag van de RvC, de eindejaarsbijeenkomst en de RvC WoOn netwerkbijeenkomsten.

Door de betrokkenheid van de RvC bij voorgenoemde onderwerpen kon de Raad beoordelen in welke mate De Woonplaats op de juiste wijze invulling geeft aan het bieden van een thuis aan ruim 30.000 mensen in de gemeenten Aalten, Oost Gelre, Winterswijk en Enschede door goede en betaalbare woningen in prettige en leefbare buurten te realiseren. In de ogen van de Raad besteedt De Woonplaats veel aandacht aan leefbare wijken en buurten en geeft zij op de juiste wijze zeggenschap aan huurders, woningzoekenden, gemeenten en andere stakeholders bij het realiseren van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave.

6.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Aw en WSW

In december 2024 ontving De Woonplaats een toezichtbrief over de beoordeling van de rechtmatigheid met betrekking tot het verslagjaar 2023 dat de Aw heeft uitgevoerd. Uit de bevindingen kwamen geen bijzonderheden naar voren.

Het WSW ziet ons als een gezonde en kredietwaardige organisatie, het risicoprofiel is gemiddeld. Het WSW heeft geconcludeerd dat er sprake is van een bestendige strategie die periodiek geactualiseerd wordt. Het transitieprogramma is hier een logische vertaling van. Ook laat de realisatiegraad cijfermatig zien dat er uitvoering wordt gegeven aan de opgave.

Financiële continuïteit

Ieder jaar beoordeelt de RvC of De Woonplaats voldoet aan de doelstellingen met betrekking tot de financiële continuïteit, het behoud van het vermogen en of het voorgenomen beleid ten aanzien van deze continuïteit moet worden bijgesteld.

De RvC heeft in april tijdens de themavergadering een verdiepend gesprek gevoerd over het huurverhogingsbeleid en de daarbijhorende afwegingen. Een ander belangrijk onderwerp van gesprek in 2024 was het presteren naar vermogen, realisatiegraad en de ontwikkeling van de bedrijfslasten.

Verder heeft de RvC aandacht gevraagd om continu te denken vanuit de balans mens, stenen en geld.

(Meerjaren)begroting

De RvC ontvangt jaarlijks de meerjarenbegroting met daarin informatie over het investeringsprogramma. Deze begroting staat in het teken van de uitvoering van de ambities voor de komende jaren. Het portefeuilleplan is een belangrijke onderlegger voor de begroting.

De begroting bevat de financiële en operationele doelstellingen van De Woonplaats voor het komende jaar. Hierin staat ook hoe De Woonplaats voldoet aan de financiële ratio's van Aw en WSW. De uitgangspunten

worden getoetst aan het vastgestelde financieel beleidsplan.

Er is een speciale themasessie georganiseerd die in het teken stond van de begroting en de uitvoering van de ambities van De Woonplaats. Vervolgens is in de vergadering van november de begroting formeel door de RvC goedgekeurd. De doelstellingen van De Woonplaats zijn gericht op maximaal maatschappelijk rendement door een optimale inzet van de financiële middelen.

Interne risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt hier toezicht op. In 2024 heeft de Raad vanuit haar rol extra aandacht besteed aan de cybersecurity en awareness aspecten, de ontwikkelingen rondom ziekteverzuim, opdrachtverstrekking onderhoudspartijen, de NEN-2580 metingen en het HackDefense rapport. Eens per jaar bespreekt de RvC het jaarplan interne risicobeheersing waarin de werkzaamheden rondom de beheersing van processen en risico's staan vermeld. In de tertiaalrapportages worden de actuele ontwikkelingen rond de interne beheersing risicomanagement, de opvolging van het auditplan en de opvolging van de managementletter gemonitord.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

In de RvC vergadering van 28 mei werden het jaarverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag besproken met de bestuurder. De accountant was hier ook bij aanwezig. Deze is tijdens de vergadering bevraagd over de controleverklaring van de jaarrekening. In deze vergadering heeft de RvC de jaarstukken over 2023 onder voorbehoud van afgifte van de goedkeurende controleverklaring vastgesteld en is decharge verleend aan het bestuur voor het door hem gevoerde beleid.

Managementletter BDO

De interim controle is uitgevoerd door de accountant in oktober 2024. De managementletter 2024 is met BDO besproken in de vergadering van de Auditcommissie op 11 november 2024 en in de RvC van 19 november. Beide in aanwezigheid van het bestuur. De RvC is periodiek geïnformeerd (viermaandelijks) over de voortgang van de opvolging van de bevindingen uit de managementletter 2023.

Verbinding met huurders en stakeholders

Gedurende het jaar bespreken bestuurder en de RvC op welke wijze De Woonplaats in contact is met de verschillende (externe en interne) stakeholders. Geregeld zijn inhoudelijke thema's hierbij de verbindende factor. Ook halen de commissarissen zelf informatie op, onder andere bij diverse WoOn netwerkbijeenkomsten, de VTW, Aedes en eigen netwerkcontacten. Verder worden met regelmaat leden van het managementteam en andere beleids/programmamverantwoordelijkheden uitgenodigd om op onderwerp aan te schuiven bij de RvC vergaderingen.

De RvC nam deel aan de visitatiegesprekken die door visitatiebureau Ecorys zijn uitgevoerd. Ook is zij vorig jaar op 10 juni jl. in gesprek geweest met gemeente Enschede over de lokale ontwikkelingen. Jaarlijks organiseert de RvC een projectendag waarbij diverse projecten en thema's aan bod komen. Verder is de RvC vertegenwoordigd bij de jaarlijkse eindejaarsbijeenkomst.

Tot slot is sprake van periodieke overleggen met het Huurdersplatform en vertegenwoordiging bij de Algemene Ledenvergadering van het Huurdersplatform, de Ondernemingsraad, de externe accountant en de concern controller (zonder aanwezigheid van bestuur).

Besluiten

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste besluiten van de Raad in 2024:

Volkshuisvestelijk en maatschappelijk

- Goedkeuring van biedingen voor de gemeenten Aalten, Winterswijk, Oost-Gelre, Doetinchem, Enschede, Arnhem alsook voor het landelijk bezit
- Goedkeuring portefeuilleplan 2022 tot 2026 (ten behoeve van begroting 2025)
- Goedkeuring van de investeringsvoorstellen: MGW complexmatige verduurzaming 2024, 't Bölke Next te Enschede, Revitalisatie Joost van de Vondelstraat/ Spreeuwstraat te Winterswijk, Rumerslanden te Almelo (solidariteitssteun collega-corporatie Sint Joseph) en sloop Sterrenpark Tweekelerveld.
- Goedkeuring van het maatschappelijke visitatierapport 2020 tot en met 2023 welke door visitatiebureau Ecorys is uitgevoerd

- Goedkeuring van het nieuwe ondernemingsplan van De Woonplaats voor de periode 2025 tot 2030
- Goedkeuring programma RvC projectenbezoek 2024.

Governance en Remuneratie/Selectiecommissie

- Verlenging van de benoeming van de heer L.H. Buiting als directeur-bestuurder a.i. voor de periode tot 1 september 2024
- Besluit van de RvC om te werken met een twee- in plaats van eenhoofdig bestuur, gezien de fase waarin de organisatie zich bevindt en de opgaven van de organisatie
- Benoeming van de selectiecommissie voor de werving van de tweede directeur-bestuurder, bestaande uit mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot (voorzitter) en de heer M. Bijker (lid)
- Benoeming van de selectiecommissie voor de werving van de junior commissaris, bestaande uit de heer J.B. De Groot (voorzitter) en de heer B.J. Klein Entink (lid)
- Besluit van de RvC om te werken met een collegiaal bestuur.
- Besluit van de RvC om mevrouw M. Wolters vanuit een adviserende rol goed te betrekken in de werving en selectie van de directeur-bestuurder.
- Goedkeuring draaiboek CK Search betreffende de werving van de directeur-bestuurder.
- Vaststelling van de profielschets van de tweede directeur-bestuurder.
- Verlenging van de benoeming van de heer L.H. Buiting als directeur-bestuurder a.i. met een mandaat tot 1 april 2025.
- Besluit van de RvC om de zelfevaluatie in één dag te organiseren in plaats van een tweedaagse.
- Bekrachtiging van het eerder genomen besluit om te blijven werken met een tweehoofdig bestuur.
- Voorgenomen besluit om heer L.H. Buiting te benoemen als directeur-bestuurder voor de periode tot 1 juli 2026.
- Goedkeuring draaiboek CK Search betreffende de werving van de junior commissaris.
- Vaststelling van de profielschets voor de junior commissaris.
- Goedkeuring van het programma voor de zelfevaluatie van de RvC en bestuur 2024.
- Schriftelijke instemming om de heer G. Kaplan voor te dragen als directeur-bestuurder.
- Vaststelling bezoldiging bestuur en RvC 2025.
- Voorgenomen besluit om de heer G. Kaplan te benoemen als directeur-bestuurder voor een periode van vier jaar, ingaande vanaf 1 maart 2025. De duur van de arbeidsovereenkomst zal hierop worden afgestemd.
- Vaststelling vergaderschema 2025.

Financiën

- Goedkeuring Verantwoordingsdocument Treasury 2023
- Goedkeuring memo uitstel vaststelling jaarrekening 2023
- Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2023
- Vaststelling klassenindeling H De Woonplaats jaar 2024
- Goedkeuring déchargeverlening aan het bestuur over het jaar 2023
- Vaststelling controleplan en opdrachtbevestiging BDO 2024
- Goedkeuring financiële en tekstuele Begroting 2025 (inclusief Meerjarenbegroting 2025-2034)
- Treasury jaarplan 2025

7 Beloningskader en bezoldiging

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2024 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). In deze wet is geregeld dat de bezoldiging van topfunctionarissen niet mag uitstijgen boven een maximumbezoldigingsnorm. Per 1 januari 2024 is, conform de WNT, bezoldigingsklasse H van toepassing voor De Woonplaats. Dit op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie actief is. Voor 2024 is de norm voor deze klasse gesteld op €233.000,-.

Bezoldiging bestuur en Raad van Commissarissen 2024

De beloning van de bestuurders van De Woonplaats past in 2024 binnen het bezoldigingsmaximum van € 233.000, rekening houdend met de duur van het dienstverband.

De beloning van de commissarissen valt geheel binnen de WNT, zijnde 10% respectievelijk 15% (voorzitter) van het maximum van zwaarteklasse H en binnen de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen van VTW. In 2024 is de bezoldiging van de RvC opnieuw vastgesteld. Hierbij is gekeken naar de ontwikkeling van de WNT-norm. De honoraria van het bestuur en de Raad wordt in navolgende overzichten weergegeven.

Beloning bestuur 2024 (bedragen in €)				
Naam bestuurder	Periodiek betaalde beloningen	Vorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
Mevrouw M. Wolters	85.095	10.030	0	95.125
De heer L.H. Buiting	178.953	22.282	0	201.235

Beloning commissarissen 2024 (bedragen in € en excl BTW)		
Naam	Functie	Bezoldiging
De heer M. Bijker	Voorzitter	€ 24.995
De heer mr. J.B. de Groot	Vicevoorzitter	€ 16.666
De heer D.H. Janssen	Lid	€ 16.666
De heer C. Örnek	Lid	€ 16.666
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	Lid	€ 16.666
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot	Lid	€ 16.666
Totaal		€ 108.325

8 Permanente educatie

Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC blijven zich ontwikkelen en houden hun kennis en vaardigheden actueel via trainingen en cursussen. In 2015 is de Permanente Educatie-systematiek ingevoerd en vastgelegd in de Governancecode. Hiermee is de kennis en ontwikkeling van de RvC en het bestuur verder gewaarborgd. In 2024 zijn de volgende PE punten behaald:

Naam bestuurder	Nevenfuncties	In functie sinds	In functie tot en met	PE-punten 2022	PE-punten 2023	PE-punten 2024
Mevrouw M. Wolters	- Lid Raad van Toezicht Concordia - Lid Raad van Toezicht Humanitas	Februari 2010 November 2021	31 mei 31 mei	40,5	20*	*
De heer L.H. Buiting*	n.v.t.	Juli 2024	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	37

**Mevrouw M. Wolters was in 2024 afwezig als gevolg van een ziekte. Op 31 mei hebben we het intens verdrietige bericht ontvangen dat onze betrokken en bevlogen directeur-bestuurder is overleden als gevolg van complicaties aan haar ziekte. De heer L.H. Buiting heeft gedurende de afwezigheid van mevrouw M. Wolters haar vervangen als directeur-bestuurder a.i. en is later benoemd tot directeur-bestuurder.*

Naam	PE-punten 2023	PE-punten 2024
De heer M. Bijker	2	13
De heer mr. J.B. de Groot	4	1
De heer D.H. Janssen	5	6
De heer C. Örnek	6	6
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	1	7
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot	6	12

9 Verbindingen

De Woonplaats kent een aantal verbindingen. Met een verbinding wordt bedoeld: “een duurzaam met De Woonplaats verbonden zelfstandige juridische entiteit, waarin De Woonplaats een zakelijk belang heeft”. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vooral financieel van aard. Het bestuur informeert de RvC over de verbindingen van De Woonplaats. Tijdens de RvC-vergaderingen worden zaken die spelen bij en

rondom verbindingen besproken. Daarnaast doet De Woonplaats ieder jaar verslag van haar verbindingen in het jaarverslag. Behalve de goedkeuringsrechten die de RvC zijn toegekend in de statuten van De Woonplaats en in het RvC-reglement, worden ook onderstaande zaken ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut;
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming van De Woonplaats aan een derde;
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van De Woonplaats met een verbinding.

In 2024 heeft het bestuur geen verzoeken voor het ontbinden van deelnemingen aan de Raad voorgelegd.

10. Verklaring Raad van Commissarissen

Op 26 mei 2025 hebben de RvC van De Woonplaats en het bestuur dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant en manager Financiën. Tevens heeft de RvC kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van BDO.

De RvC verklaart dat er in het boekjaar 2024 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) hebben plaatsgevonden. Conform de bepalingen uit de Woningwet stelt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. De RvC van De Woonplaats stelt vast dat het bestuur deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform de bepalingen uit de Woningwet, de jaarstukken vast en heeft aan het bestuur decharge verleend voor het in 2024 gevoerde beleid.

De RvC spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van bestuur, managementteam en de medewerkers in 2024.

Het jaarverslag 2024 van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 26 mei 2025.

Enschede, 26 mei 2025

w.g.

De heer M. Bijker

Voorzitter Raad van Commissarissen



Jaarrekening 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	65
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	67
3	Kasstroomoverzicht 2024	68
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	71
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	78
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	90
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	95
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	95
9	Toelichting op de balans per 31 december 2024	96
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	117
11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	128

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	148
2	Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	148
3	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	148
4	Nevenvestigingen	148

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2024	31 december 2023
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.343.114	2.126.742
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	214.493	197.985
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.044	17.680
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.055	20.379
	<u>2.587.706</u>	<u>2.362.786</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.049	11.017
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	7.163	6.849
Latente belastingvordering(en)	40.583	40.589
Overige vorderingen	166.648	176.689
	<u>214.394</u>	<u>224.127</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>2.815.149</u>	<u>2.597.930</u>
Vlottende activa		
Vorraden (4)	667	1.268
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	1.444	1.636
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.384	0
Overige vorderingen	373	645
Overlopende activa	49	58
	<u>8.250</u>	<u>2.339</u>
Liquide middelen (6)	9.362	8.379
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	<u>18.279</u>	<u>11.986</u>
	<u><u>2.833.428</u></u>	<u><u>2.609.916</u></u>

		31 december 2024	31 december 2023
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.019.553	880.628
Overige reserves		590.924	981.268
Resultaat boekjaar		150.111	-251.420
		<u>1.760.588</u>	<u>1.610.476</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		29.899	9.546
Latente belastingverplichtingen		34.333	35.408
Overige voorzieningen		199	706
		<u>64.431</u>	<u>45.660</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		882.186	812.122
Verplichtingen uit hoofde van derivaten		50.150	51.275
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		16.762	15.859
Overige schulden		18.893	18.697
TOTAAL LANG VERMOGEN		<u>967.991</u>	<u>897.953</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		20.936	30.120
Schulden aan leveranciers		700	4.286
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		4.901	7.977
Overlopende passiva		13.881	13.444
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		<u>40.418</u>	<u>55.827</u>
		<u>2.833.428</u>	<u>2.609.916</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	133.535	128.977
Opbrengsten servicecontracten	(12)	8.183	8.839
Lasten servicecontracten	(13)	-8.255	-9.285
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-13.635	-11.247
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-59.203	-53.108
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-6.692	-6.254
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		53.933	57.922
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	3.674	5.150
Toegerekende organisatiekosten		-111	-99
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.058	-3.820
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.505	1.231
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-50.357	-22.253
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	187.609	-224.908
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	461	-63
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		137.713	-247.224
Opbrengst overige activiteiten	(21)	730	861
Kosten overige activiteiten	(22)	-1.739	-1.711
Nettoresultaat overige activiteiten		-1.009	-850
Overige organisatiekosten	(23)	-5.566	-6.275
Leefbaarheid	(24)	-2.278	-1.907
Bedrijfsresultaat		184.298	-197.103
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(25)	-761	-713
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	110	653
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-33.156	-32.468
Financiële baten en lasten		-33.807	-32.528
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		150.491	-229.631
Belastingen	(28)	-1.094	-21.917
Resultaat deelnemingen	(29)	714	128
Resultaat na belastingen		150.111	-251.420

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Woningen en woongebouwen	127.219		123.185	
Onroerende zaken niet zijnde woningen	6.482		6.470	
Vergoedingen	6.940		13.041	
Overige bedrijfsontvangsten	777		404	
Ontvangen interest	39		22	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		141.457		143.122
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-209		-205	
Lonen en salarissen	-14.742		-15.290	
Sociale lasten	-2.354		-2.011	
Pensioenlasten	-1.606		-1.535	
Onderhoudsuitgaven	-52.510		-41.751	
Overige bedrijfsuitgaven	-30.391		-26.334	
Betaalde interest	-23.335		-23.618	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-348		-1.322	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-755		-524	
Vennootschapsbelasting	-10.341		-7.077	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-136.591		-119.667
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.866		23.455
transporteren		4.866		23.455

	2024		2023	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		4.866		23.455
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	3.675		6.048	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.138		540	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		4.813		6.588
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-38.244		-29.543	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-28.473		-21.239	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-244		-1.042	
Investerings overig	-3.015		-240	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-69.976		-52.064
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-65.163		-45.476
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	400		462	
Ontvangsten overig	0		49.622	
Uitgaven overig	0		-33.923	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		400		16.161
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-64.763		-29.315
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		153.000		28.200
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-92.120		-41.794
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		60.880		-13.594
		983		-19.454

Mutatie liquide middelen		<u>983</u>		<u>-19.454</u>
Liquide middelen per 1 januari	8.379		27.832	
Liquide middelen per 31 december	<u>9.362</u>		<u>8.379</u>	
		<u>983</u>		<u>-19.453</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Woningstichting De Woonplaats is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woningstichting De Woonplaats is feitelijk en statutair gevestigd op Wethouder Beversstraat 175 te Enschede en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41038970.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn verder de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de Handleiding functionele indeling 2023 toegepast.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van De Woonplaats zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

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

1. Vastgoedbeleggingen

Onroerende en roerende zaken in exploitatie:

- **Marktwaaarde**
De marktwaaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. (Toekomstige) aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat.
- **Beleidswaarde**
Dit betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde die als toelichting zijn opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. De marktwaaarde wordt hiertoe aangepast op vijf onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van De Woonplaats.

2. Vastgoed in ontwikkeling

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door De Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (start realisatiefase) van De Woonplaats. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

3. Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Consolidatie

De aanwezige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

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

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

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

1. Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

2. Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

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

3. Kortlopende schulden

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

4. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

De Woonplaats maakte tot en met 2023 gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Derivaten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De Woonplaats past in beginsel kostprijs-hedge accounting toe bij het gebruik van derivaten. Daarbij worden de bepalingen van RJ 290 gevolgd.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent het volgende:

- Als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte positie in de kostprijs-hedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het derivaat niet geherwaardeerd.

In lijn met de geldende regelgeving en uit oogpunt van risicobeheersing heeft De Woonplaats de derivatenportefeuille in de jaren tot en met 2023 volledig afgebouwd door het beëindigen (afkopen) van derivaten of het laten doorzakken van derivaten in leningen. De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. Na het beëindigen van het derivaat is er geen hedge-instrument meer en eindigt de hedge accounting. De reële waarde (afkoopsom) van het derivaat komt in de winst- en verliesrekening tot uiting op het moment dat de oorspronkelijke afgedekte positie in de winst- en verliesrekening wordt verantwoord. De verwerkingswijze in de jaarrekening wordt hierna per maatregel toegelicht.

▮ Doorzakken derivaten in leningen

De marktwaarde van de derivaten op het moment van doorzakken wordt geactiveerd onder de Overige vorderingen (FVA) en wordt gedurende de oorspronkelijke looptijd geamortiseerd (conform RJ 290.639). Het verschil tussen de nominale en reële waarde van de nieuwe leningen wordt op basis van RJ 254.201-202 in de balans opgenomen onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden) en wordt gedurende de looptijd van de leningen geamortiseerd.

• Beëindigen (afkoop) derivaten

De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. De afkoopsom wordt in de balans onder de FVA verwerkt en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de afgedekte lening (ofwel de oorspronkelijke einddatum van het derivaat).

- Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de stichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de stichting anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de stichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

- Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar De Woonplaats zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de veronderstelling van continuïteit.

Het bestuur van De Woonplaats heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er is een ondernemingsplan opgesteld waarin de belangrijkste ondernemingsdoelstellingen en activiteiten zijn opgenomen. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en komen tot uitdrukking in een meerjarenbegroting.

De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2024 als volgt:

- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,21 (norm minimaal 1,4)
- Loan to value (LTV): 48,7% (norm maximaal 70%)
- Solvabiliteit: 50,4% (norm minimaal 30%)
- Dekkingsratio: 42,1% (norm maximaal 70%)
- Onderpandratio: 45,7% (norm maximaal 70%)

In 2024 voldoen alle ratio's aan de norm, met uitzondering van de ICR. De ICR komt in 2024 eenmalig onder de norm uit. Dit wordt veroorzaakt door enkele factoren, die grotendeels incidenteel van aard zijn:

- Vennootschapsbelasting: € 8,8 miljoen hoger dan begroot.
Dit heeft betrekking op de aangifte Vpb 2022, die begin 2024 is ingediend. Als gevolg van positieve waardemutaties op derivaten is ons fiscale resultaat over 2022 aanzienlijk hoger dan aanvankelijk doorgerekend en opgenomen in de begroting 2024. Dit is nog een gevolg van het toegekende bezwaar op de aangifte Vpb 2018 t.a.v. de fiscale verwerking van derivaten met breakclauses. In 2024 leidt dat tot een hogere Vpb-betaling, maar in de komende jaren zal de te betalen Vpb lager uitvallen doordat we meer en langer gebruik kunnen maken van fiscaal verrekenbare verliezen.
- Onderhoudsuitgaven: € 8,3 miljoen hoger dan begroot. Dit heeft met name betrekking op het reparatie- en mutatieonderhoud. Het aantal uitgevoerde reparatieopdrachten is veel hoger dan begroot, ook zijn de kosten per opdracht hoger. De stijging wordt met name veroorzaakt door de vele lekkages in 2024 in kelders en aan daken door extreme regenval. Bij het mutatieonderhoud zien we dat er veel meer mutaties zijn dan begroot. De kosten per mutatie zijn redelijk in lijn met de realisatie van vorig jaar.
- Vergoedingen: uitbetaling van de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluiting (TTB) ad € 3,5 miljoen.
Wij hebben de TTB in 2023 van de Belastingdienst ontvangen en moesten deze in 2024 verrekenen met de jaarafrekening van de energiekosten voor onze huurders. Dit leidt tot een enigszins vertekend beeld van de ICR in 2023 (voordelig) en 2024 (nadelig).

Op basis van de meerjarenbegroting is onze verwachting dat De Woonplaats vanaf 2025 weer zal voldoen aan de financiële ratio's en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te voldoen.

Op grond hiervan is het bestuur van mening dat de continuïteit van De Woonplaats is gewaarborgd.

Valuta

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Risicoanalyse en -beheersing

In het Bestuursverslag, hoofdstuk 7, is een toelichting opgenomen over risicomanagement bij De Woonplaats.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Complexindeling

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

Bij de Woonplaats is in de afgelopen jaren voor het woningbezit een homogene complexindeling ontstaan. Hiermee zijn goed vergelijkbare woningen in één complex verzameld waardoor een betrouwbaar oordeel kan worden gevormd over de marktwaarde van het gehele complex. Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en het zorgvastgoed (ZOG) vindt waardering per object plaats. Een object kan meerdere verhuureenheden bevatten. Uitgangspunt is dat de eenheden onderling goed vergelijkbaar zijn, bijv. een commerciële plint, of wanneer het contract leidend is vanuit de waarderingscontext zoals bij zorg gerelateerde eenheden het geval is. Onderling zijn de objecten naar aard en context minder vergelijkbaar en daarom worden ze in afzonderlijk waarderingscomplexen beoordeeld.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De Woonplaats waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

De Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De waardering is gebaseerd op de netto contante waarde berekening, of wel de discounted cashflow (DCF) methode. Deze is gebaseerd op een looptijd van 15 jaar met een eindwaarde (exit-yield)

- Marktwaarde proces

De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. In 2023 is 100% van het vastgoed getaxeerd. De twee opvolgende jaren zal een taxatie-update van deze full-waardering worden uitgevoerd. De taxaties zijn volledig uitgevoerd door de externe taxateur. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVt.

- Gehanteerde scenario's en variabelen

Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gebeurt bij woningen op basis van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige 15 jarige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan waarbij rekening wordt gehouden met de exploitatieverplichting gedurende de eerste 7 jaren voor gereguleerd vastgoed. De mutatiegraad wordt op basis van historische data vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Per complex wordt uiteindelijk de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde van het vastgoed waartegen het gewaardeerd wordt. Voor BOG en ZOG wordt het scenario doorexploratie gehanteerd uitgaande van een 15-jarige beschouwingsperiode.

- Vrijheidsgraden

De Woonplaats maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. Dit zijn de zogenaamde vrijheidsgraden (in de toelichting op de balans zijn de vrijheidsgraden afzonderlijk opgenomen).

- Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de contracthuur van het object of in geval van leegstand de markthuur na correctie voor huurdering. Na mutatie wordt in geval van doorexploratie de huur opgetrokken naar de markthuur.

- Kosten

De ingerekende kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerskosten. VEX-normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud of vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren worden niet meegenomen in deze bepaling. Tevens wordt er rekening gehouden met splitsingskosten in verband met verkoop. Indien er sprake is van een extern gecommuniceerd sloopbesluit wordt deze verwerkt in de waardering. Wanneer er sprake is van een Vereniging van Eigenaren in het complex, sluit de onderhoudsnorm aan bij de bijdrage aan de VvE voor instandhoudingsonderhoud.

- Leegwaarde

De leegwaarde die wordt gehanteerd bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object vrij van huur en gebruik. Bij de bepaling hiervan worden externe bronnen en interne verkopen vergeleken om tot een zo goed mogelijk waardering te komen.

- **Eindwaarde**

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. De taxateur moet daarbij een goed navolgbare onderbouwing geven voor de hoogste van de exit yield en een duidelijk, logische relatie leggen tussen andere parameters en de exit yield (bijvoorbeeld output BAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode). Daarnaast moet ook de vergelijking en de verschilduiding met de berekende eindwaarde worden gemaakt.

- **Waardemutaties**

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst en verliesrekening onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van De Woonplaats komen. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij dit criterium voldoen. De overige onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwing uitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de 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 waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel 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, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

- Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

- Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor De Woonplaats een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

- Waardemutaties

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

- Herclassificatie

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

- Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

- Waardering

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds ontvangen subsidies. Ook wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen. Indirecte kosten worden niet geactiveerd.

Afwaarderingen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen vinden plaats indien de ingeschatte marktwaarde van een nieuwbouwcomplex lager is dan de investering op basis van voorcalculatie. Verwerking in het resultaat vindt plaats in het jaar dat het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd (IFEC). Op basis van nacalculatie bij de financiële oplevering en tussentijdse aanpassing van het project kan eventueel een herberekening plaatsvinden.

Indien een voorziening voor een project is gevormd, wordt het saldo van deze voorziening in mindering gebracht op de onroerende zaken in ontwikkeling voor zover de hoogte van de investering op balansdatum dat mogelijk maakt. Het meerdere wordt opgenomen onder de post voorzieningen.

- Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en vrijvallen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Beleidswaarde

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). De basis kenmerken 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.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17 voor het DAEB bezit en 4,7 voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitator-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - De onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door De Woonplaats vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3. van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarig kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

De Woonplaats heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan De Woonplaats en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

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

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

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

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

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

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige 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 De Woonplaats 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 ter grootte van de verwachte betalingen door de stichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, de lagere realiseerbare waarde.

Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is De Woonplaats vanwege de structuur hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Deelnemingen waarin De Woonplaats de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingverschillen plaats tegen een netto rente van 1,51% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2024 van 2,04% (2023; 2,32%), onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latentie derivaten waren tot en met 2022 gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelde. Ultimo 2024 zijn inmiddels alle derivaten afgekocht en zal de afgekochte waarde van deze derivaten volgens een vaststaand schema worden geamortiseerd.

Vorderingen

De onder de overige financiële vaste activa opgenomen leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Na eerste verwerking worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico van oninbaarheid.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

- Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De Woonplaats beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast (materieel en financieel) actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

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

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad bestaande en nieuwbouwwoningen die in de verkoop staan, worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente (vervaardigingsprijs) dan wel lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vlottende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico's van oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

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

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

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld. Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening onderhoud verkochte woningen

De Woonplaats heeft kopers van bestaande woningen de mogelijkheid geboden het onderhoud voor een periode van 25 jaar af te kopen. De ontvangen afkoopsom is opgenomen in een garantievoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijke onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

Voorziening latente belastingen

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de post latente derivaten.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen, indien De Woonplaats instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Belastingen

Acute belastingen

De grondslagen met betrekking tot acute belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Latente belastingen

De grondslagen met betrekking tot latente belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

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

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

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

Leasing

Als De Woonplaats optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst & verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. 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.

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.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van De Woonplaats. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Personeel

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

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als De Woonplaats zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Pensioenlasten

De Woonplaats heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van De Woonplaats komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de stichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de stichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op gronden 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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

De Woonplaats verwerkt de overheidsheffingen op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten en indirecte personeelslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de direct toerekenbare werknemers in FTE.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en directe verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt op de balans opgenomen onder de post Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De toegerekende organisatiekosten betreffen de interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft de doorberekende lonen, salarissen en sociale lasten van medewerkers Vastgoed.

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit bij bestaand bezit de boekwaarde en bij nieuwbouw de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen uit renovatie en herstructurering) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid zijn opgenomen de kosten voor Woonmaatschappelijk werk, waaronder kosten van personeel dat zich specifiek met leefbaarheid bezighoudt, de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van eigen bezit en een bijdrage aan plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

Rentebaten en rentelasten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

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.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Latente belastingen

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid. De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van De Woonplaats in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

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

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

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschafprijzen	1.380.629	1.354.949	221.047	225.130
Herwaarderingen	855.283	1.063.936	31.960	38.450
Waardeverminderingen	-109.170	-85.591	-55.022	-55.888
Stand per 1 januari	2.126.742	2.333.294	197.985	207.692
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	58.426	5.232	0	0
Investerings - initiële verkrijgingen	484	0	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	28.397	21.115	120	357
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-2.718	-718	-1.012	-4.388
Buitengebruikstellingen en afstotingen (waardeveranderingen)	1.276	-112	137	1.837
Herclassificaties DAEB/niet-DAEB (verkrijgingsprijs)	0	51	0	-51
Herclassificaties DAEB/niet-DAEB (waardeveranderingen)	0	3	0	-3
Overige waardeveranderingen	-32.637	-8.569	-175	-141
Herclassificaties van en naar activa in ontwikkeling (verkrijgingsprijs)	-2.733	0	-403	0
Herclassificaties naar activa in ontwikkeling (waardeveranderingen)	-5.038	0	272	0
Aanpassing marktwaarde	170.478	-223.554	17.131	-7.318
Overige mutaties	437	0	438	0
Totaal mutaties 2024	216.372	-206.552	16.508	-9.707
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafprijzen	1.462.923	1.380.629	220.189	221.047
Herwaarderingen	978.707	855.283	48.320	31.960
Waardeverminderingen	-98.516	-109.170	-54.016	-55.022
	2.343.114	2.126.742	214.493	197.985

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 17.429 woongelegenheden, 2.199 parkeerplekken en 482 overige verhuureenheden opgenomen.

Uitgangspunten marktwaarde

Op basis van artikel 31 BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	2024	2023
	%	%
Woongelegenheden	6,88	7,33
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,98	7,56
Parkeergelegenheden	8,28	8,75
Intramuraal zorgvastgoed	5,39	5,75

Externe taxateur(s) is/zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- ♦ In jaar 2023 (jaar 1) is een full-waardering voor 100% van het vastgoed uitgevoerd.
- ♦ In jaar 2 en 3 volgt een taxatie-update van deze full-waardering.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS web versie 2025.1.4 en is voorzien van een goedkeurend assurance rapport.

Marktwaarde proces

Woningstichting De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. Dit systeem is zo ingericht dat de taxatie door de interne taxateurs wordt voorbereid en door de externe taxateur wordt afgerond. Hierbij worden alle gehanteerde aannames en parameters door de externe taxateur op aannemelijkheid en marktconformiteit getoetst en waar nodig aangepast. Tevens wordt het vergelijk gemaakt met referentietransacties.

De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVt.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Conform het handboek is de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden berekend voor een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn in de berekening de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Schematische vrijheid

Deze parameter is voor alle complexen ongewijzigd.

Markthuur(stijging)

Door externe taxateur is de markthuur van alle woningen aangepast en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties. Hierbij is rekening gehouden met maximale huren volgens het woningwaarderingssysteem. De markthuur van het BOG is eveneens comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties. Bij het ZOG is de markthuur bepaald aan de hand van de Normatieve Huisvestingscomponent en de daarbij behorende zorgzwaarte pakketten (ZZP), vervolgens is deze markthuur comparatief getoetst aan de hand van referentietransacties. De bepaling van de markhuurstijging gebeurt conform het handboek en is gekoppeld aan de prijsinflatie.

Exit yield

De exit yield is bij alle taxaties aangepast door externe taxateur en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde is bij alle taxaties aangepast door externe taxateur en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties. De leegwaardestijging is opgenomen conform het handboek.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is bij alle taxaties aangepast door externe taxateur en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties.

Mutatie- en verkoopkans

In geval van verkoop belemmerende factoren vindt een afweging plaats of vrijgekomen woningen verkocht kunnen worden. Ten aanzien van de mutatiekans wordt aansluiting gezocht met werkelijke mutatiegraden en deze worden bijgesteld indien dat voor de werking van het rekenmodel noodzakelijk is. Dit is alleen van toepassing voor het woningbezit.

Onderhoud en achterstallig onderhoud

Ten aanzien van onderhoudskosten wordt voor woningen in het doorexploiteerscenario aansluiting gezocht bij het handboek. De onderhoudskosten voor het uitpondscenario zijn bij alle woningtaxaties aangepast, hierbij wordt 70% van het onderhoud van doorexploiteerscenario voor aangehouden. Waar van toepassing is aansluiting gezocht bij de verplichte Vereniging van Eigenaren bijdrage. Voor BOG/MOG/ZOG is aansluiting gezocht bij het handboek.

Achterstallig onderhoud zijn kosten die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van de huurwoning. Dit kan onder meer betrekking hebben op funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud, dat bedoeld is om een eenheid in eenzelfde technische en bouwkundige staat te houden. Zo is in het boekjaar 2024 bij de eenheden die zijn getroffen door de overstroming in Pathmos achterstallig onderhoud ingerekend.

Technische splitsingskosten

De technische splitsingskosten zijn conform handboek opgenomen.

Bijzondere omstandigheden

Naast bovengenoemde vrijheidsgraden is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad bijzondere omstandigheden.

Erfpacht

Bij erfpacht is rekening gehouden met de impact op de marktwaarde. Deze wordt op complex niveau vastgesteld.

Bandbreedtes vrijheidsgraden

	Parkeren	Woningen	Bedrijfs- en maatschappelijk, vastgoed	Zorgvastgoed
Markthuur (in € per VHE)	15 - 200	311 - 1.528	25 - 220	74 - 220
Leegwaarde (in € per VHE)	3.000 - 35.000	27.500 - 499.000	n.v.t.	n.v.t.
Disconteringsvoet doorexploiteren	4,58% - 8,87%	3,72% - 8,13%	3,20% - 30,00%	3,20% - 8,82%
Disconteringsvoet uitponden	6,11% - 22,50%	4,97% - 11,84%	n.v.t.	n.v.t.
Exit Yield doorexploiteren	4,00% - 8,60%	3,89% - 10,41%	6,73% - 57,76%	6,73% - 14,73%
Exit Yield uitponden	0% - 10,10%	0% - 9,53%	n.v.t.	n.v.t.
Mutatiegraad	10%	4,00%- 15,00%	n.v.t.	n.v.t.

Analyse ontwikkeling marktwaarde 2023 - 2024

Conform de verplichting zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is in onderstaand overzicht weergegeven de ontwikkeling van de marktwaarde (DAEB en niet-DAEB) tussen 31 december 2023 en 31 december 2024 naar de samenstellende delen.

	2024 (€ * 1000)
Totaal marktwaarde 1 januari:	2.324.727
Af: Eenheden uit exploitatie	-10.389
Subtotaal	2.314.338
Methodische wijzigingen:	
Toevoeging middenhuur	2.590
Aanpassing opslag beschermd bezit	155
Toevoeging middensegment voor huidige contracten	14
Overdrachtskosten	11.790
Subtotaal	14.550
Mutatie in objectgegevens:	
Contracthuur	56.744
Achterstallig onderhoud	-10.832
Complexdefinitie en verkooprestricties	-20.515
Maximale huur	-3.198
WOZ-waarde	-2.865
Overige mutaties	-1.204
Subtotaal	18.131
Marktontwikkeling	159.276
Bij: toegevoegde eenheden:	51.791
Bij: investeringen in bestaand bezit:	4.283
Totaal marktwaarde 31 december:	2.562.369
Totaal DAEB:	2.347.789
Totaal niet-DAEB:	214.493
	2.562.282

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 1.855 miljoen.

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

	DAEB		Niet-DAEB	
Gemiddelde streefhuur per maand	€	683	€	691
Norm beheerlasten per jaar per woning	€	1.034	€	1.034
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€	3.149	€	3.149
Aantal verhuureenheden met EFG label		923		3

Streefhuur

De Woonplaats werkt volgens de beleidsachtbaan van Rigo. Het tot stand komen van de streefhuren is een samenspel tussen verschillende niveaus in de organisatie. De uitgangspunten staan in het facetbeleid huurprijs en het portefeuilleplan. Jaarlijks worden streefhuren heroverwogen volgens een aantal spelregels. De belangrijkste zijn:

- Streefhuren worden aangepast op basis van de jaarlijkse indexatie van de aftoppingsgrenzen.
- Streefhuren mogen nooit meer zijn dan 97,5% van de maximaal redelijke huurprijs.

In de bepaling van de beleidswaarde is uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur. Deze realisatiegraad is gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over afgelopen jaar door De Woonplaats.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van De Woonplaats. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als de korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De Woonplaats beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht De Woonplaats conditiemetingen. Hiertoe hanteert De Woonplaats een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt De Woonplaats rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op de prijslijsten in Vastware welke jaarlijks worden herijkt op basis van prijzenboek, offertes en werkelijke kosten.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatig onderhoud als geheel tendeeft derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt De Woonplaats rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Installaties	12 tot 24 jaar
Dak vervanging	42 tot 60 jaar
Voegwerk	36 tot 60 jaar
Kozijnvervanging	32 tot 60 jaar
Keukens	25 jaar
Badkamer	25 jaar
Toilet	25 jaar

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomt hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

x € 1.000.000	Effect op de beleidswaarde	
	DAEB	Niet-DAEB
Sensitiviteitsanalyse		
€ 25,- hogere streefhuur	€ 102,6	€ 4,1
€ 25,- lagere streefhuur	€ -108,9	€ -3,9
€ 25,- hogere onderhoudskosten per vhe	€ -15,4	€ -0,6
€ 25,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 15,4	€ 0,6
€ 25,- hogere beheerskostennorm	€ -15,4	€ -0,6
€ 25,- lagere beheerskostennorm	€ 15,4	€ 0,6
0,5% hogere mutatiegraad	€ 4,3	€ 0,3
0,5% lagere mutatiegraad	€ -4,8	€ -0,3
0,5% hogere disconteringsvoet	€ -154,3	€ -16,1
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 181,2	€ 18,8

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 ca € 3.680 miljoen op waardepeildatum 01-01-2023 (2023: € 3.483 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Het DAEB vastgoed in exploitatie is voor een groot deel gefinancierd met kapitaalmarktleningen. Deze leningen worden in zijn geheel gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafprijzen	10.912	11.532
Waardeverminderingen	6.768	7.032
Herrekende stand per 1 januari	17.680	18.564

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-311	-620
Waardemutaties	1.675	-264
Totaal mutaties 2024	1.364	-884
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	10.601	10.912
Waardeverminderingen	8.443	6.768
	19.044	17.680

Het aantal woningen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2024, 65 (2023: 67).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	35.708	11.145
Waardeverminderingen grond	-1.095	-2.847
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-14.234	-4.789
	20.379	3.509
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	38.399	30.901
Overboeking van vastgoed in exploitatie	7.903	0
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	0	-117
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-10.930	-9.445
Waardeveranderingen grond	0	1.752
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-58.426	-5.232
Overboeking onrendabele top naar vastgoed in exploitatie	12.331	0
Mutaties voorraad grond	1.398	-989
Totaal mutaties 2024	-9.325	16.870
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	24.986	35.708
Waardeverminderingen grond	-1.095	-1.095
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-12.836	-14.234
	11.055	20.379

De Woonplaats heeft gedurende het boekjaar voor € 1,9 miljoen (2023: € 0,3 miljoen) aan investeringssubsidies ontvangen ten behoeve van diverse projecten. De investeringssubsidies zijn geheel in mindering gebracht op de geïnvesteerde bedragen in de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en de post 'vastgoed in exploitatie'.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	28.222	27.995
Waardeverminderingen	-17.205	-16.200
	<u>11.017</u>	<u>11.795</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	3.143	227
Desinvesterings	-15	0
Afschrijvingen	-1.096	-1.005
Totaal mutaties 2024	<u>2.032</u>	<u>-778</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	31.350	28.222
Cumulatieve afschrijvingen	-18.301	-17.205
	<u>13.049</u>	<u>11.017</u>

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die gefinancierd worden door middel van financial lease. Alle activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van De Woonplaats.

Afschrijvingen

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond: geen afschrijvingen
- Casco gebouwen: lineair 35 jaar
- Installaties: lineair 20 jaar
- Inrichting: lineair 10 jaar
- Hard- en software: lineair 5 jaar
- Vervoersmiddelen: lineair 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Andere deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	6.849	7.183
Aandeel resultaat deelnemingen	714	128
Dividend	-400	-462
Stand per 31 december	7.163	6.849

	31-12-2024
	x € 1.000

Andere deelnemingen

GOS Enschede VOF, Enschede	50,0%	6.237
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50,0%	926
		7.163

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000

Latente belastingvordering(en)

Verrekenbare fiscale verliezen	31.990	34.197
Afschrijvingspotentieel	8.542	6.217
Overige voorzieningen	50	176
	40.582	40.590

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 1,51% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2024 van 2,04% (2023; 2,32%), onder aftrek van het nominale belastingtarief.

Eind 2024 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 132 miljoen (nominaal). Dit verrekenbare verlies komt uit de definitief opgelegde aanslagen over de jaren 2018 tot en met 2022. De ingediende aangiften over 2023 en de fiscale positie 2024 laten een positief resultaat zien. De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2024 € 32 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. De Woonplaats acht het waarschijnlijk dat de toekomstige fiscale winsten toereikend zullen zijn om de fiscaal verrekenbare verliezen te kunnen verrekenen binnen de daarvoor geldende termijnen.

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering van de verrekenbare verliezen (€ 32 miljoen) overige voorzieningen (€ 50K) en de latentie afschrijvingspotentieel (€ 8,5 miljoen). De belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt € 45 miljoen.

De Woonplaats voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in standhouden van (de omvang van) haar vastgoedportefeuille. De Woonplaats heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in te de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. De fiscale waarde van dit vastgoed ultimo 2024 bedraagt € 1.978 miljoen en de boekwaarde ultimo 2024 bedraagt € 2.562 miljoen. De latente belastingsschuld bedraagt nominaal € 151 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze passieve latentie niet in de balans, en ook de latentie die het verschil weer geeft tussen de commerciële herwaarderingsreserve welke fiscaal niet gevolgd wordt. De reden voor het niet waarderen van deze latenties ligt in het feit dat de effectuering van het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde in de verre toekomst ligt. Het contant maken van dit effect zorgt voor een waardering van nihil.

De Woonplaats heeft op basis van totale rentekosten vastgesteld dat voor het jaar 2024 een bedrag ad € 17,6 miljoen aan rente in aftrek wordt beperkt. Dit bedrag kan onbeperkt worden voor gewenteld tot enig jaar waarin het saldo aan rente lager is dan € 1 miljoen, dan wel 20% van de fiscaal gecorrigeerde winst. Tot en met 2024 bedragen de niet in aftrek genomen rentelasten € 206,8 miljoen. Op basis van de opgestelde fiscale meerjarenplanning kan de niet-verrekenbare rente naar de toekomst naar verwachting niet worden verrekend.

Daarom betreft dit een permanent fiscaal-commercieel verschil waarvoor geen latentie hoeft te worden gevormd.

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Rente-instrumenten (derivaten)	166.648	176.689

Onder de post 'Rente-instrumenten' is het cumulatieve verlies verantwoord voortvloeiend uit de beëindiging (afkoop) van derivaten, het doorzakken van derivaten in leningen, voor zover de afgedekte positie zich naar verwachting nog voordoet. De bedragen worden geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd van de derivaten. Van het bedrag van € 166,6 miljoen vervalt € 10,5 miljoen binnen een jaar, € 40,0 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 116,2 na 5 jaar.

Voor een nadere toelichting op bovenstaande posten wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Rente-instrumenten (derivaten)</i>		
Stand per 1 januari	176.689	171.143
Toevoeging	0	14.684
Amortisatie	-10.041	-9.138
Stand per 31 december	166.648	176.689

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	667	1.268

In totaal zijn er per ultimo 2024 twee woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2023: 2).

Vastgoed bestemd voor de verkoop

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	1.210	1.314
Vertrokken huurders	1.149	1.370
	2.359	2.684
Voorziening wegens oninbaarheid	-915	-1.048
	1.444	1.636

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,84% van de jaarhuur (2023: 0,96%).

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting acute lasten	6.384	0
-------------------------------------	-------	---

Overlopende activa

Overige overlopende activa	48	59
----------------------------	----	----

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

6. Liquide middelen

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 10 miljoen. Hierop worden kasgeldleningen en bankgaranties in mindering gebracht. Ultimo 2024 staat de volledige kredietfaciliteit ter vrije beschikking. Ook de liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	880.628	1.096.077
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	143.817	-215.013
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-4.892	-436
Stand per 31 december	1.019.553	880.628

Overige reserves

Stand per 1 januari	981.268	843.922
Stand per 31 december na resultaatbestemming	981.268	843.922
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-251.420	-78.103
	729.848	765.819
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-143.817	215.013
Overboeking gerealiseerde herwaardering	4.892	436
Stand per 31 december	590.923	981.268

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.020 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 881 miljoen). Hiervan heeft € 1.002 miljoen betrekking op het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van circa € 702 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de woningcorporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de woningcorporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Resultaat boekjaar

Het resultaat over 2024 bedraagt €150,1 miljoen positief. Het resultaat na belastingen over 2024 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2024 toe te voegen aan de overige reserves.

8. Voorzieningen

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	9.546	13.499
Dotatie	32.349	16.509
Onttrekking	-11.880	-17.735
Vrijval	-116	-2.727
Stand per 31 december	29.899	9.546

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn geactiveerd om het bedrag daarop in mindering te brengen.

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	34.333	35.408

De latente belastingverplichtingen betreft het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de post derivaten. Deze belastinglatentie is opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 40,6 miljoen.

Overige voorzieningen

Onderhoud verkochte woningen	199	707
------------------------------	-----	-----

De voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onderhoud verkochte woningen</i>		
Stand per 1 januari	707	1.044
Dotatie	45	38
Onttrekking	-571	-410
Toevoeging rente	18	35
Stand per 31 december	199	707

9. Langlopende schulden

Schulden aan banken

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	812.122	833.257
Opgenomen gelden	153.000	154.700
Aflossing	-62.000	-145.715
Stand per 31 december	903.122	842.242
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-20.936	-30.120
Stand per 31 december	882.186	812.122

De gewogen gemiddelde rente van de totale leningportefeuille is 2,64%. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De contractuele aflossingsverplichting voor 2025 bedraagt € 20,9 miljoen.

De langlopende schulden worden in zijn geheel gegarandeerd door het WSW. Daarvoor is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW, zonder verdere tussenkomst van De Woonplaats, een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand.

Het nominale schuldrestant van de leningenportefeuille van De Woonplaats bedraagt € 909 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2024 is van het totale nominale schuldrestant van de leningportefeuille, die in zijn geheel is geborgd door het WSW, € 903 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2024 bedraagt € 917 miljoen.

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 778 miljoen.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2024 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen ultimo 2024 € 1050,5 miljoen (2023: € 944,7 miljoen). In de reële waarde van de leningen is ook de waarde van de extendible leningen meegenomen.

Verplichtingen uit hoofde van derivaten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Verplichtingen uit hoofde van derivaten</i>		
Stand per 1 januari	51.275	70.971
Waardeverandering embedded derivaten	760	727
Amortisatie derivaten	-1.885	-2.304
Afkoop derivaten	0	-18.119
Stand per 31 december	50.150	51.275

De verplichtingen u.h.v. derivaten betreft (het deel van) de reeds beëindigde derivaten met een negatieve kostprijs. Het betreft amortisatieboekingen, het zijn geen kasstromen. Van het bedrag van € 50,1 miljoen vervalt er € 1,9 miljoen binnen een jaar, € 8,2 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 40,0 miljoen na 5 jaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.912	11.532
Cumulatieve waardeveranderingen	4.947	5.147
Stand per 1 januari	15.859	16.679
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-311	-620
Waardeveranderingen	1.214	-200
Stand per 31 december	16.762	15.859
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.601	10.912
Cumulatieve waardeveranderingen	6.161	4.947
Stand per 31 december	16.762	15.859
	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Vooruitontvangen exploitatie bijdrages	18.711	18.496
Waarborgsommen	182	201
	18.893	18.697

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	x € 1.000	x € 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan banken	20.936	30.120
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	700	4.286
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting acute lasten	0	1.795
Omzetbelasting	4.196	5.589
Loonheffing	705	593
	4.901	7.977
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	7.614	6.959
Vooruit ontvangen huren	1.505	1.402
Overige overlopende passiva	4.473	4.908
Vooruitontvangen subsidies	288	177
	13.880	13.446

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 12 maanden

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut van De Woonplaats is in 2024 geüpdatet en is begin 2025 goedgekeurd door de RvC. Ten opzichte van de vorige versie zijn met name de onderdelen met betrekking tot de financiële instrumenten sterk vereenvoudigd. Het Reglement Financieel beleid en beheer laat de wettelijke kaders zien, maar met het treasurystatuut is bepaald dat De Woonplaats geen derivaten wenst te gebruiken. Samen met het treasurystatuut vormt het Reglement Financieel beleid en beheer de kaders voor de uitvoering van het treasurybeleid.

De met financiële instrumenten samenhangende risico's worden hieronder toegelicht.

Kredietrisico

De Woonplaats loopt kredietrisico over haar vorderingen en liquide middelen. In het treasurystatuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd. De limieten per bank die gehanteerd worden om het kredietrisico te spreiden worden jaarlijks vastgelegd in het treasury jaarplan

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsbeheer binnen De Woonplaats is erop gericht dat altijd aan de verplichtingen kan worden voldaan. De kasstroommutaties worden dagelijks bijgehouden en maandelijks wordt een liquiditeitsprognose voor 12 maanden opgesteld. Gedurende het jaar wordt het saldo van de operationele kasstromen en de (des)investeringen gebruikt om aan de lopende verplichtingen te voldoen. Daarnaast beschikt De Woonplaats over liquide middelen en een kredietfaciliteit.

Valutarisico

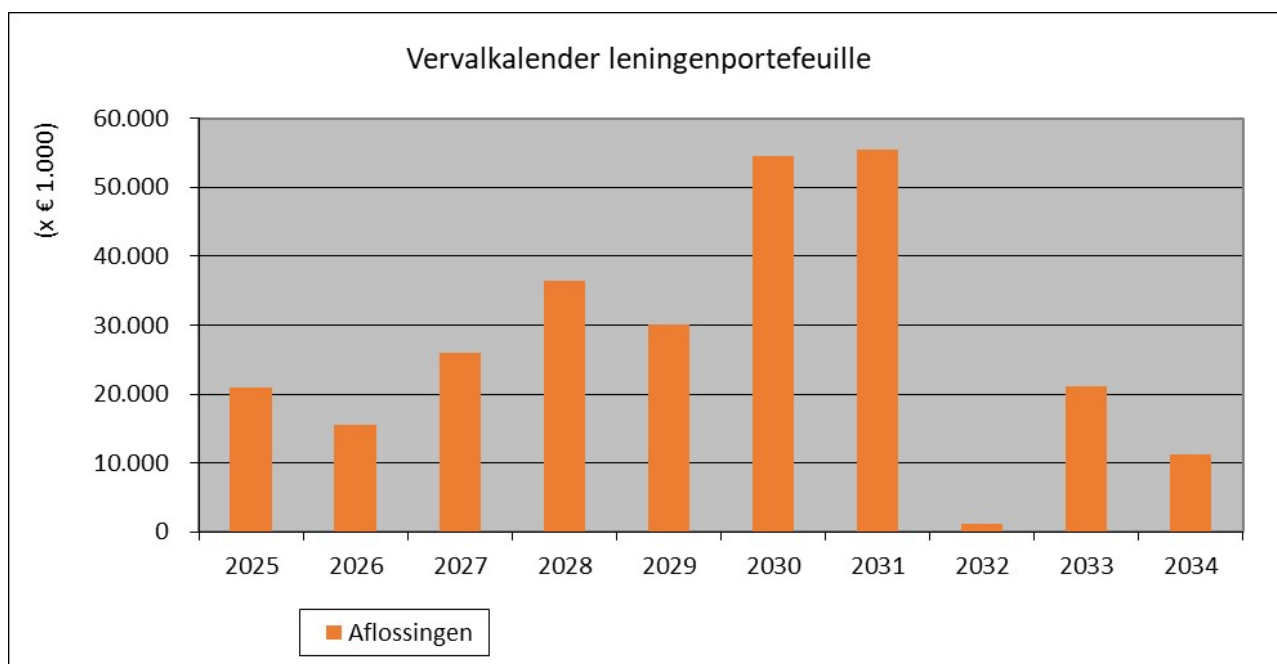
De Woonplaats loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woonplaats loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt De Woonplaats risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Woonplaats risico's over de marktwaarde. De Woonplaats streeft ernaar (her)financieringsbehoeften en renteherzieningsdata in de tijd te spreiden, zodat wordt voorkomen dat toekomstige rentelasten onevenredig veel afhankelijk zijn van de rentestand op enig moment.

Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



De aflossingen vanaf 2025 t/m 2034 bedragen € 273 miljoen. In de periode 2035 t/m 2044 wordt € 136 miljoen afgelost, vanaf 2044 bedragen de aflossingen € 495 miljoen.

Van de leningenportefeuille van € 903 miljoen per 31 december 2024 (2023: € 842 miljoen) is € 889 miljoen (2023: € 795 miljoen) vastrentend en € 14 miljoen (2023: € 47 miljoen) variabel. In 2024 is een deel van de leningportefeuille met een variabele rente geherstructureerd. Daarbij is voor een bedrag van € 45 miljoen aan leningen met een variabele rente vervroegd afgelost en voor eveneens € 45 miljoen aan nieuwe leningen weer aangetrokken met een vaste rente.

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2024 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt (bedragen x 1.000):

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossingen	20.936	107.905	774.280
Rentebetalingen leningen	23.392	89.251	509.848
Totaal	52.336	186.796	1.154.672

Basisrenteleningen en extendible leningen

De Woonplaats heeft in het verleden voor een bedrag van € 181,8 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen aangetrokken. Hiervan is eind 2024 een bedrag van € 181,8 miljoen opgenomen (2023: € 181,8 miljoen). Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,63% (2023: 3,63%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,21%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven (Bedragen x € 1.000)

Leningnummer	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rente	Spread	Volgende spreadherziening
50103	25.000	1-10-2009	1-10-2059	3,725	0,090	1-10-2025
50111	11.800	1-11-2011	1-11-2054	3,480	0,090	1-11-2025
50112	10.000	1-11-2011	1-11-2049	3,485	0,090	1-11-2025
50136	4.000	1-12-2020	1-12-2058	3,520	0,090	1-12-2025
50137	6.000	1-12-2020	1-12-2058	3,520	0,090	1-12-2025
50104	30.000	1-7-2011	1-7-2061	3,875	0,170	1-7-2026
50107	25.000	1-10-2010	1-10-2055	3,050	0,180	1-10-2026
50106	20.000	2-11-2009	31-10-2059	3,735	0,310	1-2-2027
50105	30.000	2-4-2012	2-4-2062	3,895	0,300	1-4-2027
50138	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,500	0,390	1-11-2027
50139	2.000	1-11-2019	1-11-2057	3,500	0,390	1-11-2027
50140	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,500	0,390	1-11-2027
50141	10.000	3-12-2018	1-12-2034	3,720	0,380	1-12-2027

181.800

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dienen er afwikkelkosten te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 35,5 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Woonplaats gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Woonplaats aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes van de opties voor de bank zijn hieronder weergegeven:

Lening	Afloss. wijze	Ingangsdatum	Start periode 2	Einddatum	Rente % periode 1	Rente % periode 2	Schuldrestant	Reële waarde optie
50091	FIX	01-07-2007	01-07-2027	01-02-2047	3,8900	4,2500	15.500.000	-4.603.730
50094	FIX	12-02-2008	01-12-2030	01-12-2050	4,6613	4,6500	20.000.000	-6.988262

In overeenstemming met Richtlijn 290 wordt de reële waarde van de optie ('het embedded derivaat') gescheiden van het basiscontract en verwerkt volgens de waarderingsgrondslagen voor derivaten. Het embedded derivaat is onder de 'Verplichtingen u.h.v. derivaten (langlopende schulden) opgenomen.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden. Corporaties zijn verplicht een jaarlijks obligo aan te houden ter grootte van 0,34% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. De maximale hoogte van het jaarlijkse obligo voor 2025 is € 3,1 miljoen.

Naast het jaarlijkse obligo heeft De Woonplaats op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Verbonden partijen

De Woonplaats heeft met haar deelnemingen 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. De deelnemingen hebben de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Operationele leases

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

Binnen één jaar	€ 6.019
Tussen één jaar en vijf jaar	€ -
Meer dan vijf jaar	€ -

Het leasecontract van De Woonplaats verloopt in februari 2025. Hierna zal er een nieuw leasecontract afgesloten worden.

Contractuele verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 15,5 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden. Met betrekking tot contractonderhoud bestond een verplichting voor het vervangen en onderhoud van CV ketels van circa € 420k. De totale verplichtingen die aangegaan zijn met betrekking tot het onderhoud bedragen € 10,4 miljoen.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	129.099	124.694
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.727	7.797
	<u>136.826</u>	<u>132.491</u>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-3.291	-3.514
	<u>133.535</u>	<u>128.977</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

Sociale huur

Voor de jaarlijkse huurverhoging geldt de huursombenadering. De maximaal toegestane huursomstijging wordt gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar -0,5% (in 2024: 5,8% - 0,5% = 5,3%). De individuele huurverhoging mag 0,5% boven de huursom uitkomen (in 2024: 5,8%).

Begin 2025 kwamen we erachter dat we in 2024 bij een deel van onze huurders gemiddeld 0,5% meer huurverhoging hebben doorberekend dan onze bedoeling was. De totale huursomstijging is daardoor uitgekomen op 5,8%. Op individueel niveau past huurverhoging weliswaar binnen de wettelijke kaders (maximaal 5,8%), maar op totaalniveau komt de huursomstijging hoger uit dan de maximaal toegestane 5,3%.

Dit hebben we hersteld in de huurverhoging van 2025 bij de groep huurders die dit betreft. Zij krijgen in 2025 een gemiddeld 0,5% lagere huurverhoging. Daarmee komt de totale huursomstijging over de jaren 2024 en 2025 weer uit binnen de wettelijke kaders.

Vrije sector

Voor de vrije sector is bepaald dat de maximale huurverhoging 5,5% mag bedragen, dit is het gemiddelde inflatiepercentage van 2023 (4,5%) plus 1%. Ook hier wordt afgetopt op de maximaal redelijke huur.

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	8.328	9.090
Vergoedingsderving wegens leegstand	-145	-251
	<u>8.183</u>	<u>8.839</u>

Alle opbrengsten servicecontracten zijn gerealiseerd in Nederland.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>8.255</u>	<u>9.285</u>
--------------------------	--------------	--------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>13.635</u>	<u>11.247</u>
--------------------------------	---------------	---------------

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	14.627	12.602
Sociale lasten	2.360	2.035
Pensioenlasten	1.591	1.532
	<u>18.578</u>	<u>16.169</u>

Personeelsleden

Ultimo het jaar 2024 had De Woonplaats 254 werknemers in dienst (2023: 236). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

	2024	2023
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	4,69	5,40
Beleid & Organisatie	27,06	24,60
Klant & Wijken	105,86	94,50
Vastgoed	47,38	49,20
Financiën	37,59	35,90
	<u>222,58</u>	<u>209,60</u>

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

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

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

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	37.232	34.109
Mutatieonderhoud	4.140	3.919
Klachtenonderhoud	8.827	7.049
Toegerekende organisatiekosten	9.004	8.031
	<u>59.203</u>	<u>53.108</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	209	187
Zakelijke lasten	6.482	6.067
	<u>6.691</u>	<u>6.254</u>
Het totaal van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen bedraagt € 1.096.000 (2023: € 1.005.000).		
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit en de verkopen uit de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. De externe verkoopkosten van € 78.073 zijn in mindering op de verkoopprijs uit onroerende zaken gebracht.		
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie	-43.539	-16.109
Planontwikkelingskosten	-10	-6.009
Gerealiseerde waardeverandering VOV	150	210
Afwaardering grondposities	-6.958	-345
	<u>-50.357</u>	<u>-22.253</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	170.478	-217.590
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.131	-7.318
	<u>187.609</u>	<u>-224.908</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>461</u>	<u>-63</u>
21. Opbrengst overige activiteiten		
Verhuur ruimten MFA's	424	404
Overige bedrijfsopbrengsten	198	368
Bijdrage zonnepanelen	108	89
	<u>730</u>	<u>861</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten	<u>1.739</u>	<u>1.711</u>

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
23. Overige organisatiekosten		
Lonen en salarissen	2.711	2.579
Overige personeelskosten	236	282
Kosten RVC	177	135
Overige kosten	714	652
Toegerekende organisatiekosten	1.381	1.305
Obligo WSW	258	1.238
Heffing Autoriteit woningcorporaties	89	84
	<u>5.566</u>	<u>6.275</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening BDO Audit & Assurance B.V.	281	223
Andere controlewerkzaamheden BDO Audit & Assurance B.V.	15	15
	<u>296</u>	<u>238</u>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij De Woonplaats zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

24. Leefbaarheid

Leefbaarheidsuitgaven	982	524
Toegerekende organisatiekosten	1.296	1.383
	<u>2.278</u>	<u>1.907</u>

Financiële baten en lasten

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
25. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeveranderingen derivaten	-761	-713

Het betreft de waardeverandering van de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling en de betreffende balansposten.

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	38	653
Rente rek.courant	72	0
	110	653

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	-23.340	-22.082
Rente derivaten	-8.155	-9.336
Rente kortlopende schulden	-1.660	-1.050
Rente liquide middelen	-1	0
	-33.156	-32.468

28. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting acute lasten	-2.546	-3.629
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	384	-4.341
Mutatie belastinglatentie	1.068	-13.947
	-1.094	-21.917

	2024 x € 1.000	2023 x € 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	150.491	-229.631
Fiscale correcties:		
Elimineren niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-188.070	224.860
Elimineren waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT's)	51.085	22.637
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-2.826	-2.273
Fiscaal lager resultaat verkopen	395	-192
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.952	-1.484
Fiscaal meer onderhoud (minder activeren)	-13.150	-8.925
Fiscale correctie rente derivaten	9.553	7.633
Fiscaal niet-aftrekbare rente (ATAD)	17.622	16.964
Overige	-2.303	-349
Totaal fiscale correcties	-129.646	258.871
Belastbare winst	20.845	29.240
Fiscale verliesverrekening	-10.922	-15.120
Belastbaar bedrag	9.923	14.120
Belastingbedrag 19,00% over € 200.000	38	38
Belastingbedrag 25,80% over het meerdere	2.508	3.591
Totaal acute belastinglast	2.546	3.629
Acute belastinglast	-2.546	-3.629
Belasting voorgaande jaren	384	-4.341
Mutatie belastinglatentie	1.068	-13.947
Totale belastinglast	-1.094	-21.917
Effectieve belastingtarief	-0,7%	-9,5%

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -0,7% (2023: -9,5%).

Vanaf 2022 komen verliezen boven € 1 miljoen nog maar tot 50% van de belastbare winst voor verrekening in aanmerking, nadat die belastbare winst is verminderd met voornoemd bedrag van € 1 miljoen. Het resterende verlies blijft overigens wel beschikbaar voor verrekening in een later jaar. Dit betekent dat over het niet voor verrekening in aanmerking te nemen belastbare winst voor 2024 van € 9,9 miljoen een acute belastinglast ontstaat van € 2,5 miljoen. De Woonplaats is met de Belastingdienst een systematiek overeengekomen voor de wijze van verrekening (toerekening aan De Woonplaats respectievelijk Woningstichting Dinxperlo) van fiscale winsten die ontstaan zijn na de fusie met Woningstichting Dinxperlo. Op basis van de verminderde aanslag Vpb 2018 zijn er voldoende verliezen om de aan Dinxperlo toerekenbare winst in 2024 volledig te verrekenen.

29. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
	x € 1.000	x € 1.000
GOS Enschede VOF	594	27
MFA Velve Lindenhof VOF	120	87
WOM Laares Beheer BV (geliquideerd in 2023)	0	-3
Laares CV (geliquideerd in 2023)	0	17
	<u>714</u>	<u>128</u>

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt De Woonplaats goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

WNT-VERANTWOORDING 2024 WONINGSTICHTING DE WOONPLAATS

De WNT is van toepassing op Woningstichting De Woonplaats. Het voor Woningstichting De Woonplaats toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

M. Wolters †

L.H. Buiting

Directeur-
bestuurder

Directeur-
bestuurder

1/1 - 31/5

1/1 - 31/12

1,0

1,0

ja

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

85.095

179.226

10.030

23.585

Subtotaal

95.125

202.811

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

96.765

233.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

-

Bezoldiging

95.125

202.811

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023
Omvang dienstverband 2023 (in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
bestuurder

Directeur-
bestuurder a.i.

1/1 - 31/12

3/10 - 31/12

1,0

1,0

ja

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

196.446

38.127

22.434

5.195

Subtotaal

218.880

43.322

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

223.000

54.986

Bezoldiging

218.880

43.322

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	M. Bijker	J.B. de Groot	D.H. Janssen	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	24.995	16.666	16.666	16.666
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>24.995</u>	<u>16.666</u>	<u>16.666</u>	<u>16.666</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	M. Bijker	J.B. de Groot	D.H. Janssen	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.988	15.994	15.994	15.994
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300	22.300

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	C. Örnek	V.E.A.M. Gremmen-de Groot
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	16.666	16.666
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	<u>16.666</u>	<u>16.666</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	C. Örnek	V.E.A.M. Gremmen-de Groot
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	7/2 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.994	14.376
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	20.039

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 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming x 1.000)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.343.114	0	2.126.742	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	214.493	0	197.985
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	19.044	0	17.680
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.055	0	20.379	0
	<u>2.354.170</u>	<u>233.536</u>	<u>2.147.121</u>	<u>215.665</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.730	319	10.929	87
Financiële vaste activa				
Deelneming in groepsmaatschappijen	197.554	0	175.663	0
Interne lening	52.549	0	55.080	0
Andere deelnemingen	0	7.163	0	6.849
Latente belastingvordering(en)	36.821	3.762	36.827	3.762
Overige vorderingen	166.648	0	176.689	0
	<u>453.572</u>	<u>10.924</u>	<u>444.260</u>	<u>10.611</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	667	0	1.268
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.290	154	1.494	142
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	26.403	0	25.900
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.811	573	0	0
Overige vorderingen	373	0	646	0
Overlopende activa	103	0	59	0
	<u>7.578</u>	<u>27.130</u>	<u>2.198</u>	<u>26.041</u>
Liquide middelen	9.304	59	8.320	59
	<u>16.882</u>	<u>27.856</u>	<u>10.518</u>	<u>27.368</u>
	<u>2.837.354</u>	<u>272.635</u>	<u>2.612.828</u>	<u>253.731</u>

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.019.553	54.321	880.628	37.879
Overige reserves	590.923	121.343	981.268	139.372
Resultaat boekjaar	150.111	21.891	-251.420	-1.587
	<u>1.760.588</u>	<u>197.554</u>	<u>1.610.476</u>	<u>175.663</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	29.899	0	9.546	0
Latente belastingverplichtingen	34.333	0	35.408	0
Overige voorzieningen	0	254	444	262
	<u>64.232</u>	<u>254</u>	<u>45.398</u>	<u>262</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	882.186	0	812.122	0
Verplichtingen uit hoofde van derivaten	50.150	0	51.275	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	16.762	0	15.859
Overige schulden	13.377	5.516	13.318	5.379
Interne lening	0	52.549	0	55.080
	<u>945.713</u>	<u>74.827</u>	<u>876.714</u>	<u>76.319</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	20.936	0	30.120	0
Schulden aan leveranciers	700	0	4.286	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	26.403	0	25.900	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.901	0	6.554	1.423
Overlopende passiva	13.880	0	13.382	64
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>66.821</u>	<u>0</u>	<u>80.241</u>	<u>1.487</u>
	<u>2.837.354</u>	<u>272.635</u>	<u>2.612.828</u>	<u>253.731</u>

**Gescheiden winst-en-verliesrekening
(x 1.000)**

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	121.421	12.114	117.265	11.712
Opbrengsten servicecontracten	7.581	602	8.249	590
Lasten servicecontracten	-7.701	-554	-8.394	-892
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.258	-1.379	-10.131	-1.117
Lasten onderhoudsactiviteiten	-54.916	-4.287	-48.915	-4.193
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.007	-684	-5.585	-669
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	48.120	5.812	52.489	5.431
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.183	1.491	1.296	3.854
Toegerekende organisatiekosten	-102	-10	-90	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.339	-719	-818	-3.001
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	742	762	388	844
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-50.414	57	-22.233	-21
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	170.615	16.995	-217.590	-7.318
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	461	0	-63
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120.201	17.513	-239.823	-7.402
Opbrengst overige activiteiten	182	548	162	700
Kosten overige activiteiten	-1.195	-544	-1.156	-554
Nettoresultaat overige activiteiten	-1.013	4	-994	146
Overige organisatiekosten	-5.104	-461	-5.829	-446
transporteren	162.946	23.630	-193.769	-1.427

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	162.946	23.630	-193.769	-1.427
Leefbaarheid	-2.278	0	-1.907	0
Bedrijfsresultaat	160.668	23.630	-195.675	-1.427
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-761	0	-713	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.030	8	2.666	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-32.817	-2.266	-32.188	-2.295
Financiële baten en lasten	-31.548	-2.258	-30.235	-2.293
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	129.120	21.371	-225.911	-3.720
Belastingen	-900	-195	-23.922	2.005
Resultaat deelnemingen	21.891	714	-1.587	128
Resultaat na belastingen	150.111	21.891	-251.420	-1.587

**Gescheiden kasstroomoverzicht
(x 1.000)**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Woningen en woongebouwen	119.309	7.908	115.568	7.618
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.487	3.996	2.580	3.892
Vergoedingen	6.317	623	11.849	1.192
Overige bedrijfsontvangsten	707	70	367	37
Ontvangen interest	1.963	3	2.035	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	130.783	12.600	132.399	12.741
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-190	-19	-187	-19
Lonen en salarissen	-13.418	-1.324	-13.893	-1.398
Sociale lasten	-2.143	-211	-1.827	-184
Pensioenlasten	-1.462	-144	-1.395	-140
Onderhoudsuitgaven	-49.049	-3.461	-38.700	-3.051
Overige bedrijfsuitgaven	-27.662	-2.729	-23.927	-2.407
Betaalde interest	-23.335	-1.928	-23.618	-2.015
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-348	0	-1.322	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-755	0	-524	0
Vennootschapsbelasting	-9.413	-929	-6.431	-647
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-127.775	-10.745	-111.824	-9.861
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.008	1.855	20.575	2.880
transporteren	3.008	1.855	20.575	2.880

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	3.008	1.855	20.575	2.880
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.184	1.492	1.660	4.388
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.138	0	540
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	2.184	2.630	1.660	4.928
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-38.237	-7	-29.538	-5
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-28.471	-2	-21.067	-172
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-244	0	-1.042
Investerings overig	-2.744	-271	-218	-22
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-69.452	-524	-50.823	-1.241
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-67.268	2.106	-49.163	3.687
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	400	0	462
Ontvangsten overig	2.531	0	52.108	0
Uitgaven overig	0	0	-33.923	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.531	400	18.185	462
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-64.737	2.506	-30.978	4.149
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	153.000	0	28.200	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-92.120	0	-41.794	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	-2.531	0	-2.486
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-92.120	-2.531	-41.794	-2.486
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	60.880	-2.531	-13.594	-2.486
	-849	1.830	-23.997	4.543

Mutatie liquide middelen	-849	1.831	-23.997	4.543
Wijziging kortgeldmutaties	1.832	-1.832	4.543	-4.543
	<u>983</u>	<u>0</u>	<u>-19.454</u>	<u>0</u>
Liquide middelen per 1 januari	8.320	59	27.774	59
Liquide middelen per 31 december	<u>9.303</u>	<u>59</u>	<u>8.320</u>	<u>59</u>
	<u>983</u>	<u>0</u>	<u>-19.454</u>	<u>0</u>

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is opgesteld door het Bestuur.

Enschede, 26 mei 2025

w.g.

dhr. L.H. Buiting

w.g.

dhr. G. Kaplan

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Enschede, 26 mei 2025

w.g.

dhr. M. Bijker

w.g.

dhr. J.B. de Groot

w.g.

dhr. B.J. Klein Entink

w.g.

dhr. C. Örnek

w.g.

mevr. V.E.A.M. Gremmen - de Groot

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen vanaf pagina 138.

2 Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten van De Woonplaats is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

3 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door De Woonplaats een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4% (€ 76 miljoen). Daardoor zou de LTV toenemen tot 51% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 zal dalen met respectievelijk 0,1 en 0,2 punten ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,2 in 2025 en 2,1 in 2026 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van De Woonplaats te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

4 Nevenvestigingen

Naast het hoofdkantoor in Enschede (Nederland) heeft De Woonplaats de volgende nevenvestigingen:

- De Woonplaats locatie Winterswijk, Winterswijk (Nederland)
- Prismare, Enschede (Nederland)
- Stroinkshuis, Enschede (Nederland)

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Woonplaats

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting De Woonplaats te Enschede gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting De Woonplaats 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 (Wta), 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 jaarrekeningcontrole 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 € 49,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. 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, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,48 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,48 miljoen respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 0,1 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningstichting De Woonplaats heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van Woningstichting De Woonplaats is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 7.3 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. 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, 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.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. 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.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;

Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;

	▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	--

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting De Woonplaats bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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 over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de full-versie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2.558 miljoen wat neerkomt op 90% van het balanstotaal van Woningstichting De Woonplaats. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting De Woonplaats waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 78 - 82 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2024, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan

bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Woningstichting De Woonplaats externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlangrijke assumpties 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 taxateurs 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 vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.

de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Controle throughput

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting De Woonplaats aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.

Controle output

Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Woningstichting De Woonplaats toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.

Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.

Observaties

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 100 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting De Woonplaats gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 101 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Verslag raad van commissarissen;
- ▶ 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 36a¹ van de Woningwet is vereist.

¹ Verwijzing naar art. 36a Woningwet dient te worden verwijderd wanneer het Volkshuisvestelijk verslag separaat wordt gepubliceerd en daarom geen onderdeel is van het jaarverslag (zie ook voetnoot 7).

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woningstichting De Woonplaats vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van 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 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 het auditcomité 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.

Enschede, 28 mei 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA