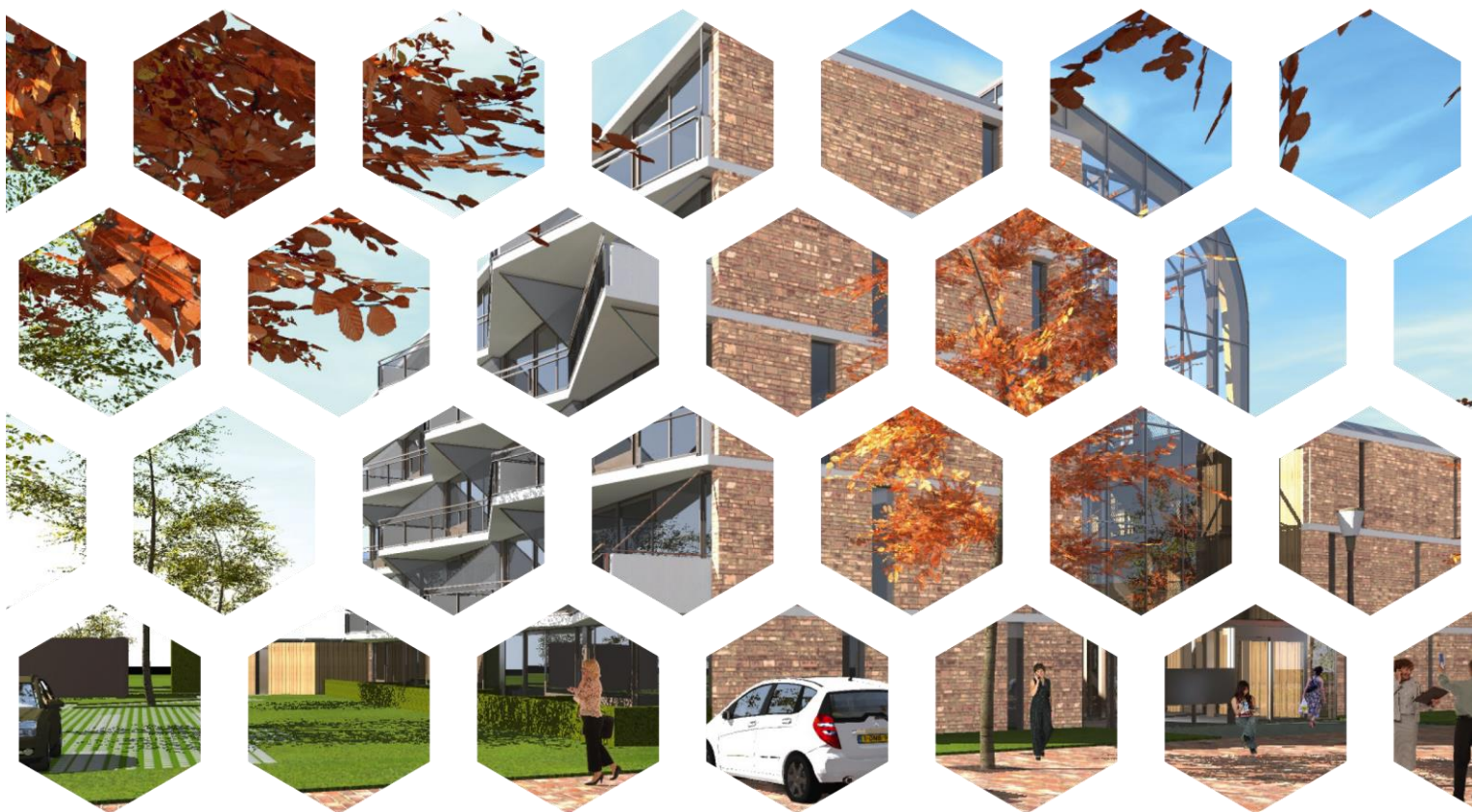




# Jaarverslag 2023



## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
Algemene gegevens .....	7
1. Woord vooraf .....	8
2. Verslag raad van commissarissen .....	9
2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen .....	9
2.3. Toezicht houden .....	9
2.4. Belangrijkste besluiten .....	10
2.5. Integriteit en onafhankelijkheid .....	10
2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden .....	10
2.7. Governancecode .....	10
2.8. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur .....	10
2.9. Deskundigheid en samenstelling .....	10
2.10. Commissies .....	11
2.11. Contacten met belanghebbenden .....	11
2.12. De Vereniging .....	11
2.14. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2023: .....	12
Volkshuisvestingsverslag .....	14
3. Ondernemingskoers en doelstellingen .....	15
3.1. Missie en kernwaarden .....	15
3.2. Doelstellingen van de ondernemingskoers .....	15
4. Passend aanbod van woningen .....	17
4.1. Huisvesten van de doelgroep .....	17
4.2. Verhuur gegevens .....	17
4.3. Staatssteun .....	18
4.4. Passend toewijzen in 2023 .....	18
4.5. Verkoop .....	19
4.6. Nieuwbouwprojecten .....	19
4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen .....	21
5. Een betaalbaar huis .....	23
5.1. Hoge energielasten .....	23
5.2. Huurbeleid en bezwaren .....	23
5.3. Huurincasso .....	23
5.4. Aanbod van 70% betaalbaar .....	24
5.5. Streefhuur .....	24
5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen .....	24
6. Een goed en duurzaam huis .....	25
6.1. Gewerkt aan het bereiken van doelstellingen voor verduurzaming .....	25
6.2. Renovatie .....	25
6.3. Duurzaamheid .....	26
6.4. Reparatieonderhoud .....	26
6.5. Mutatieonderhoud .....	26
6.6. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten .....	26



6.7.	Planmatig onderhoud .....	26
6.8.	Zelf aangebrachte voorzieningen.....	27
6.9.	WMO aanvragen .....	27
6.10.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen .....	27
7.	Een diverse en leefbare woonomgeving .....	28
7.1.	Samenwerken bij overlast en woonfraude .....	28
7.2.	Sociale huurincasso.....	28
7.3.	Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer. ....	28
7.4.	Diversiteit bij nieuwbouw en senioren informeren .....	29
7.5.	De Woningraat komt naar je toe .....	30
7.6.	Bewonersinitiatieven stimuleren .....	30
7.7.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen .....	31
8.	Een betrouwbare en persoonlijke dienstverlening.....	32
8.1.	Meting van de klanttevredenheid .....	32
8.2.	Communicatie .....	32
8.3.	Huurdersparticipatie .....	33
8.4.	Bod en prestatieafspraken .....	34
8.5.	Overleg gemeenten.....	34
8.6.	Overleg overige partners .....	34
8.7.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen .....	34
9.	Organisatie .....	35
9.1.	Organisatiestructuur .....	35
9.2.	Organisatieontwikkeling .....	35
9.3.	Ontwikkeling medewerkers .....	35
9.4.	Interne communicatie.....	35
9.5.	Imago/ uitstraling naar buiten.....	36
9.6.	Visitatie verbeterpunten.....	36
9.7.	Belanghebbenden .....	36
9.8.	Klachten van huurders .....	36
9.9.	Risicobeheersing .....	36
9.10.	Integriteitscode en klokkenluidersregeling .....	37
9.11.	Permanente educatie .....	37
9.12.	Beloning en nevenfuncties directie .....	38
9.13.	Inkoop en aanbesteding.....	38
9.14.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen .....	38
10.	Financiën .....	39
10.1.	Toelichting waarderinggrondslagen.....	39
10.2.	Jaarresultaat .....	39
10.3.	Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie / beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde.....	40
10.4.	Financiële continuïteit.....	41
10.5.	Liquiditeit.....	41
10.6.	Solvabiliteit beleidswaarde .....	42
10.7.	Meerjarenprognose .....	42



10.8.	Externe financiering/ Renterisico's .....	42
10.9.	Collegiale financiering .....	42
10.10.	Onrendabele investeringen.....	42
10.11.	Marktwaarde .....	42
10.12.	Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.).....	43
10.13.	Beoordeling rechtmatigheid 2022 en toezichtbrief .....	43
10.14.	Belastingpositie .....	43
10.15.	Overige .....	44
10.16.	Kengetallen.....	45
11.	Verklaring Directeur - bestuurder .....	46
12.	Jaarrekening .....	48
12.0.	Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar .....	48
12.1.	Winst- en verliesrekening per 31 december .....	50
12.2.	Kasstroomoverzicht per 31 december .....	51
12.3.	Algemene toelichting .....	53
13.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	54
13.1.	BALANS .....	55
13.1.1.	Materiële vaste activa .....	55
13.1.2.	Vastgoed in exploitatie .....	55
13.1.3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	60
13.1.4.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	60
13.1.5.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	61
13.1.6.	Financiële vaste activa .....	61
13.1.7.	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen.....	61
13.1.8.	Vorraden.....	61
13.1.8.1.	Vastgoed bestemd voor de verkoop.....	61
13.1.8.2.	Overige voorraden .....	61
13.1.9.	Vorderingen .....	61
13.1.10.	Liquide middelen .....	61
13.1.11.	Voorzieningen .....	62
13.1.12.	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings.....	62
13.1.13.	Langlopende schulden .....	62
13.1.14.	Kortlopende schulden .....	62
13.2.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	63
13.2.1.	Huuropbrengsten .....	63
13.2.2.	Opbrengsten / lasten servicecontracten .....	63
13.2.3.	Overheidsbijdragen.....	63
13.2.4.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten .....	63
13.2.5.	Lasten onderhoudsactiviteiten .....	63
13.2.6.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	63
13.2.7.	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	64
13.2.8.	Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten... 64	
13.2.9.	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	64
13.2.10.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	64



13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten .....	64
13.2.12. Overige organisatiekosten .....	64
13.2.13. Leefbaarheid .....	64
13.2.14. Rentebaten en rentelasten.....	65
13.2.15. Belastingen .....	65
13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	65
13.3. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	65
13.3.1. Waardering vaste activa .....	65
13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.....	66
13.3.3. Verwerking fiscaliteit .....	66
13.4. Kasstroomoverzicht.....	67
13.5. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak. ....	67
14. Toelichting op de balans van 2023 .....	68
14.1. Vastgoedbeleggingen .....	68
14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	68
14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	70
14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	71
14.2. Materiële vaste activa .....	72
14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	72
14.3. Financiële vaste activa .....	73
14.3.1. Andere deelnemingen.....	73
14.4. Vlottende activa .....	73
14.4.1. a. Huurdebiteuren.....	73
14.4.2. b. vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen....	73
14.4.3. c. Overige vorderingen en overlopende activa .....	73
14.5. Liquide middelen .....	73
14.6. Eigen vermogen .....	74
14.6.1. Overige reserves .....	74
14.6.2. Herwaarderingsreserve .....	74
14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie.....	74
14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV.....	74
14.6.3. Voorstel resultaatbestemming .....	74
14.7. Voorzieningen .....	75
14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen .....	75
14.7.2. Latente belastingverplichtingen.....	75
14.8. Langlopende schulden .....	76
14.8.1. Schulden aan banken.....	76
14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV .....	77
14.9. Kortlopende schulden .....	77
14.9.1. Schulden aan leveranciers.....	77
14.9.2. Belastingen en premies sociale lasten.....	77
14.9.3. Schulden aan banken.....	77
14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva.....	78

14.10.	Niet uit de balans blijvende verplichtingen.....	78
14.11.	Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum	79
15.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023 .....	80
15.1.	Opbrengsten servicecontracten .....	80
15.2.	Opbrengsten servicecontracten .....	80
15.3.	Lasten servicecontracten .....	80
15.5.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten .....	81
15.6.	Lonen en salarissen.....	81
15.7.	Afschrijvingskosten .....	82
15.8.	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	83
15.9.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit .....	83
15.13.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.....	83
15.14.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	84
15.15.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	84
15.16.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV .....	84
15.18.	Opbrengsten overige activiteiten .....	85
15.19.	Kosten overige activiteiten.....	85
15.20.	Overige organisatiekosten .....	85
15.21.	Kosten omtrent leefbaarheid .....	85
15.22.	Saldo financiële baten en lasten .....	85
15.23.	Belastingen .....	86
15.23.1.	Schattingen.....	86
15.23.2.	Belastingdruk winst-en-verliesrekening .....	86
15.23.3.	VPB positie .....	86
16.	Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB .....	88
16.1.	Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2023 .....	88
16.2.	Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2023 ..	90
16.3.	Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2023.....	91
17.1.	Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen .....	92
17.1.2.	Leden Raad van Commissarissen .....	92
18.	Accountantskosten .....	96
18.1.	Opgave accountantskosten .....	96
19.	Overige gegevens .....	97
19.1.	Statutaire resultaatbestemming.....	97
20.	Ondertekening van de jaarrekening .....	98
20.1.	Bestuur .....	98
20.2.	Raad van Commissarissen.....	98
21.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	99



## Algemene gegevens

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

## 1. Woord vooraf

Landelijk is er een tekort van 390.000 woningen. De prijzen van koopwoningen zijn hard gestegen. Jarenlang moeten wachten op een sociale huurwoning of duur huren in de vrije sector: er zijn grote problemen op woongebied die opgelost moeten worden. De Woningraat staat voor een grote volkshuisvestelijke opgave in een regio waar de woningmarkt zeer gespannen is. Als kleine corporatie leveren we binnen onze mogelijkheden een bijdrage aan het aanpakken en realiseren van voldoende, betaalbare en duurzame woningen. Onze samenwerkingspartners hebben we daarbij hard nodig. We zien ook dat, mede door een tekort aan ambtelijke capaciteit, procedures lang duren.

In 2023 is het hoogste punt bereikt van de bouw van 69 appartementen en een ontmoetingsruimte op de locatie Schuylenburcht in Oudewater. Waar voorheen het verzorgingshuis stond, staat medio 2024 een complex waarin mensen tot op hoge leeftijd zelfstandig, fijn en veilig kunnen wonen. Waarin benodigde zorg en ondersteuning binnen handbereik zijn. Voor jong en oud. Want ook de starter en doorstromer kan hier terecht, verschillende doelgroepen wonen bij elkaar. De ontmoetingsruimte krijgt een functie voor de bewoners, de buurt, de zorg en de dagbesteding.

Het bouwen van nieuwe woningen is hard nodig. In 2024 is de wachttijd voor een sociale huurwoning in gemeente Oudewater en gemeente Lopik nog steeds bijna 10 jaar. Dat willen en kunnen we niet accepteren.

Ook in 2023 heeft De Woningraat ingezet op duurzaam wonen. We doen dit omdat duurzame woningen leiden tot betaalbare woonlasten en comfortverbetering voor onze huurders. Er zijn nagenoeg geen woningen meer met een rood label en de vervolgpunten voor het aanpakken van woningen met een geel label zijn gemaakt in 2023 en worden uitgevoerd vanaf 2024.

Op de Baronieweg in Polsbroek hebben we 10 appartementen duurzaam geïsoleerd en gasloos gemaakt. Door de kleinschaligheid van het complex kunnen we goed monitoren wat de effecten op het comfort en verbruik zijn voor onze huurders, zodat we de ervaringen in toekomstige projecten kunnen meenemen.

Een uitdaging in de provincie Utrecht is daarbij de netwerkcongestie. Een nieuwe elektriciteitsaansluiting of -verzwaring voor nieuwbouw of energietransitie is niet meer vanzelfsprekend.

Burendag 2023 hebben we groots gevierd. In het dorps huis van Lopik was van alles te doen: diverse kramen met informatie en spelletjes voor jong en oud. Daarnaast konden diverse projecten in beide gemeentes worden bezocht.

Prettig wonen vormt een belangrijk onderdeel van ons leven. Een corporatie verhuurt meer dan woningen. Woonplezier en een prettige woonomgeving worden door bewoners als minstens zo belangrijk ervaren. Samen met onze partners zetten we ons hier elke dag voor in. In dit jaarverslag zijn foto's bijgevoegd van diverse activiteiten waar we ons gezamenlijk inzetten voor prettig wonen. Want beelden zeggen vaak meer dan woorden.

Ik wens u veel kijk- en leesplezier met de terugblik op 2023!

Marieke Teitink, Directeur-bestuurder



## 2. Verslag raad van commissarissen

### 2.1. Inleiding

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop in 2023 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. In dit derde jaar van de uitvoering van het ondernemingsplan zijn er veel stappen gezet om te werken aan de doelstellingen uit de ondernemingskoers en aanvullend de Nationale prestatieafspraken.

In het verslagjaar heeft de Raad 5 maal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder.

Dit jaar was er op de agenda veel aandacht diverse governance stukken, de ontwikkeling van nieuwbouw en het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast stond het verder ontwikkelen van de organisatie op de agenda. In thema sessies en tijdens de strategiedagen is er aandacht besteed aan financiële capaciteit in relatie tot de opgave, cybersecurity en is bezoek gebracht aan conceptbouw.

De Raad heeft in 2023 een zelfevaluatie uitgevoerd. In de sessie is gesproken over het functioneren van de RvC als team, het samenspel met de directeur-bestuurder en de meerwaarde van de RvC voor de organisatie en voor de stakeholders. Uit de sessie is het voorstel gekomen om een maatschappelijke commissie op te zetten. Deze commissie gaat in 2024 van start om meer tijd te besteden aan maatschappelijke onderwerpen.

### 2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond per 1 januari 2023 mevrouw Wiendels en de heren Voigt, Kenbeek, en Hommes. Mevrouw Barnhoorn is op 1 maart 2023 gestart.

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

### 2.3. Toezicht houden

- De Raad van Commissarissen hecht eraan in het kader van de jaarverslaglegging een zelfstandig oordeel te vormen.
- De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de realisatie van de strategie van De Woningraat. Hierin staat centraal dat De Woningraat een goede verhuurder wil zijn en nadrukkelijk haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt door actief bij te dragen aan en te investeren in projecten binnen de samenleving van de regio Lopik en Oudewater. Vooral voor hen die zijn aangewezen op betaalbare woningen.
- Transparantie en 'accountability' hebben de continue aandacht.
- Het toezicht concentreert zich op het toezicht op de planning en realisatie van de afgesproken doelen, met name de volkshuisvestelijke en financiële resultaten en prestaties.
- Tevens is uitdrukkelijk aandacht voor lokale netwerken. De Raad van Commissarissen laat zich door de directeur-bestuurder informeren over de werking van lokale netwerken en over samenwerking met lokale partners. Daarnaast onderhoudt de Raad van Commissarissen zelf contact met belanghebbenden om gericht(er) toezicht te kunnen houden en om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn.
- In de reguliere toezichtstructuur wordt gewerkt volgens een vast stramien van viermaandelijke rapportages, waarin naast financiële gegevens ook aandacht is voor volkshuisvestelijke aspecten en de voortgang van de onderhoudsplanning. Daarnaast is er een vast stramien voor de vergaderingen van de Raad, waarbij de projecten een belangrijke plaats innemen.
- Ook heeft het jaarverslag een belangrijke rol in het toezicht.
- Andere instrumenten zijn het verslag van de accountant, de managementletter en de controle van de jaarrekening. Tevens de prestatieoordelen van het Aw en het WSW.
- De Raad van Commissarissen heeft uit haar midden een remuneratie-commissie en auditcommissie ingesteld.
- De Raad van Commissarissen heeft het ondernemingsplan, de statuten en de reglementen, het financieel jaarverslag, de (meerjaren)begroting, het jaarplan en de prestatieafspraken met de directeur/bestuurder als referentiekader voor het toezicht.
- Uiteraard heeft de Raad van Commissarissen de relevante, regionale en landelijke politieke ontwikkelingen gevolgd en besproken.

## 2.4. Belangrijkste besluiten

- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2022
- Goedkeuring diverse zaken m.b.t. governance; het toezichtskader en besturingsfilosofie zijn vastgesteld
- Goedkeuring raamwerk voor risicobeheersing en financieel beleid
- Goedkeuring visie op opdrachtgeverschap
- De bouwkosten en rentekosten zijn gestegen dit heeft geleid tot aangepast investeringsbesluit Schuylenburcht
- Goedkeuring verkoop Medische Centrum Lopik
- Goedkeuring jaarplan en begroting 2024
- Het instellen van een maatschappelijke commissie
- Herbenoeming directeur-bestuurder mevrouw M.I. Teitink

## 2.5. Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2023 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijk criteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties 2020 (herziene versie 2022). In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt. Hierbij houden we ons strikt aan de regels uit de Governancecode. Daarnaast geldt het volgende:

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

## 2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden

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

## 2.7. Governancecode

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

## 2.8. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur

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

## 2.9. Deskundigheid en samenstelling

- De Raad en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als extern als één team en moet zorgen voor voldoende tegenwicht binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur
- De Raad is samengesteld op basis van een profielschets met gewenst kwaliteitsprofiel. Bij de werving van nieuwe leden wordt deze als toetsingskader gehanteerd. De huidige samenstelling van de Raad is pluriform en voorziet in alle benodigde specifieke deskundigheden. Alle leden van de Raad opereren vanuit een onafhankelijke positie.
- In de jaarlijkse begroting is een budget opgenomen voor opleiding van de leden van de Raad. Daar wordt ook gebruik van gemaakt.
- Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).
- De norm voor Permanente Educatie is jaarlijks minimaal 5 PE-punten per RvC lid. Alle leden voldoen dit jaar aan de norm. Marion Wiendels heeft in 2023 geen PE-punten gehaald, in 2022 waren dat er 15, er kunnen 5 punten meegenomen worden. De in 2023 behaalde Permanente Educatie-punten zijn:



Naam RvC lid	2023
Hommel, Diederik	23
Kenbeek, Jeroen	6
Voigt, Frank	16
Wiendels, Marion	5
Marja Barnhoorn	5

### 2.10. Commissies

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

De auditcommissie bestaat uit twee leden waarvan de heer Kenbeek de voorzitter is en de heer Voigt lid. De auditcommissie is in 2023 twee keer bijeengewoest. In het voorjaar zijn de jaarstukken 2022 en het financieel beleid besproken. In het najaar stond de meerjarenbegroting 2024-2038, de fiscale meerjarenbegroting, de treasuryparagraaf en de risicoanalyse op de agenda.

De remuneratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden waarvan mevrouw Wiendels voorzitter is, de heer Hommes lid. De remuneratiecommissie is in 2023 drie keer bijeengegewoest. De remuneratiecommissie heeft zich in 2023 gebogen over de werving en selectie van een nieuw lid van de RvC en over de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC. Tevens heeft de remuneratiecommissie het startgesprek, het functioneringsgesprek en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Daarbij is ruimte genomen om stil te staan bij de ontwikkeling van de directeur-bestuurder in haar rol. Deze gesprekken zijn met de voltallige RvC voorbereid.

### 2.11. Contacten met belanghebbenden

In 2021 is belanghebbenden beleid vastgesteld. Elk jaar wordt een jaarschema gemaakt met de geplande acties. De acties uit het jaarschema zijn uitgevoerd. Het doel hiervan is het bereiken van laagdrempelig contact met belanghebbenden en een goed inzicht in het dagelijks werk van De Woningraat. In het belanghebbenden beleid is vastgelegd welke partijen we beschouwen als belanghebbenden en hoe het contact met deze partijen verloopt.

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

Tijdens inspiratiesessies met alle medewerkers is de Raad van Commissarissen aanwezig geweest dit jaar. In kleine groepen zijn verschillende thema's besproken. Het uitgangspunt van deze sessies is van elkaar leren. Dat de Raad van Commissarissen ook aanwezig was gaf ruimte om met elkaar in gesprek te gaan. Er is ondergesproken over diverse projecten.

In gemeente Lopik heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de RvC en B&W. In Oudewater is het gesprek, in verband met wisseling van wethouder, verplaatst naar 2024.

### 2.12. De Vereniging

De formele invloed van de ALV (Algemene Leden Vergadering) is vanwege de aanpassing van de Woningwet sinds 1 januari 2022 zeer beperkt. Alleen bij een statutenwijziging of een fusie heeft de ALV een formele positie. De adviesrol van de ALV is vervallen. Naar aanleiding hiervan hebben er geen vergaderingen plaatsgevonden in 2023.

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

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

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

### 2.13. Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2023:

Naam	Functie	Huurders commissaris	Selectie en remuneratiecommissie	Auditcommissie	OR contactpersoon	Commissie Maatschappelijk	Toetreding	Herbenoemd	Aftreden
D.W. Hommes (Diederik)	Voorzitter		X				01-07-2020		30-06-2024
M.P. Barnhoorn (Marja)	Lid	X			X	X	01-03-2023		28-02-2027
J. Kenbeek (Jeroen)	Lid			X			01-01-2019	2021	31-12-2025
F. Voigt (Frank)	Lid			X	X		01-01-2019	2023	31-12-2026
M.J.B. Wiendels (Marion)	Vice-voorzitter	X	X			X	01-09-2021		31-08-2025

### 2.14. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2023:

<b>Naam</b>	<b>M.P. Barnhoorn (Marja)</b>		
Rol	Lid RvC* OR contactpersoon Commissie Maatschappelijk (voorzitter)	Per Herbenoemd Aftreden	01-03-2023  29-02-2027
Hoofdfunctie(s)	Stichting Pensioen voor huisartsen (SPH) - Bestuurssecretaris BPV		
Nevenfunctie(s)	Woningstichtingen <del>Aanwoude</del> en Nieuwkoop - lid Klachtencommissie		Bezoldigd
<b>Naam</b>	<b>D.W. Hommes (Diederik)</b>		
Rol	Voorzitter RvC Remuneratiecommissie RvC (lid)	Per Herbenoemd Aftreden	01-07-2020 - 30-06-2024
Hoofdfunctie(s)	Partner organisatieadviesbureau Rijnconsult		
Nevenfunctie(s)	Voorzitter RvC <del>Zayaz</del> Lid RvC <del>Woonin</del>		Bezoldigd Bezoldigd
<b>Naam</b>	<b>J. Kenbeek (Jeroen)</b>		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC (Voorzitter)	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 2021 31-12-2025
Hoofdfunctie(s)	DGA bij <del>Jac's</del> den Boer & Vink BV		
Nevenfunctie(s)	Trainer/coach - FC Oudewater		Onbezoldigd
	Directeur Broeck Vastgoed		Bezoldigd
<b>Naam</b>	<b>F. Voigt (Frank)</b>		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC OR contactpersoon	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 01-01-2023 31-12-2026
Hoofdfunctie(s)	Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken bij Gemeente Haarlemmermeer		
Nevenfunctie(s)	Commissaris RvC Elan Wonen		Bezoldigd
<b>Naam</b>	<b>M.J.B. Wiendels (Marion)</b>		
Rol	<del>Vice-voorzitter</del> RvC* Remuneratiecommissie RvC (lid) Commissie Maatschappelijk (lid)	Per Herbenoemd Aftreden	01-09-2021 - 31-08-2025
Hoofdfunctie(s)	Directeur-bestuurder <del>Sozko</del> (stichting primair onderwijs)		
Nevenfunctie(s)	Lid bestuur SNDVU		Onbezoldigd

\*Huurderscommissaris op voordracht van De Huurdersraat

Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraat, is er geen belangenverstremgeling bij de leden van de Raad. Er zijn door de leden van de Raad geen meldingen gedaan in 2023 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang. Ook is geïnventariseerd of er vastgoedbezit aanwezig is bij de RvC-



leden die een mogelijk tegenstrijdig belang hebben, dat is niet het geval. De nevenfunctie van Jeroen Kenbeek bij Broeck Vastgoed levert geen mogelijk tegenstrijdig belang op, zo is ook gedeeld met de AW.

### 2.15. Bezoldiging Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze per 1 januari 2023 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging (2023: € 131.000) van de bestuurder. De RvC volgt de VTW-beroepsregel voor bezoldiging van de leden van de RvC.

#### **Bezoldiging leden 2023**

Naam	Functie	Bezoldiging
	- Lid Raad van Commissarissen	€ 10.480
	- Voorzitter Raad van Commissarissen	€ 15.720

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2023 in totaal € 55.955,- (2022: € 55.880,-). Dit is conform de normen van de WNT en de normen die de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) hanteert voor een corporatie van onze omvang.

### 2.16. Tot slot

De statutaire directie heeft de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) over 2023 opgesteld. Share Impact Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De controleverklaring van de onafhankelijk accountant (volgens het geldende accountantsprotocol) is opgenomen in dit verslag. De Raad kan zich verenigen met de inhoud daarvan en heeft de jaarrekening vastgesteld en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid.

Oudewater, 14 juni 2024

De Raad van Commissarissen van De Woningraat,

De heer D.W. Hommes

Mevrouw M.P. Barnhoorn

De heer J. Kenbeek

De heer F. Voigt

Mevrouw M.J.B. Wiendels



# Volkshuisvestingsverslag



### 3. Ondernemingskoers en doelstellingen

Samen met belanghebbenden zijn we in 2020 in gesprek gegaan over de opgaven die er liggen. Daarnaast zijn er op 1 juli 2022 nationale prestatieafspraken getekend op basis waarvan wij ook doelstellingen hebben opgesteld. Samen heeft dat geleid tot de koers die er nu ligt, met de doelstellingen die in goed overleg tot stand zijn gekomen. Het toevoegen van beschikbare woningen blijft onze grootste prioriteit. Onze ondernemingskoers is ambitieus, we zoeken onze grenzen op om tot een zo optimaal mogelijk inzet van onze middelen te komen. Passend bij onze ambitie is ook dat wij bijsturen als de situatie daarom vraagt.

#### 3.1. Missie en kernwaarden

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

Onze manier van werken is vastgelegd in een aantal kernwaarden:

##### *Klantgericht*

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

##### *Betrokken*

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

##### *Flexibel*

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

##### *Ambitieus*

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

##### *Professioneel*

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

#### 3.2. Doelstellingen van de ondernemingskoers

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



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

We gaan in dit volkshuisvestelijk jaarverslag per hoofdstuk uiteenzetten hoe wij hebben gewerkt aan deze doelstellingen in 2023 en wat de resultaten zijn. We nemen hierin ook de prestatieafspraken en Nationale Prestatieafspraken mee.

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



## 4. Passend aanbod van woningen

Het tekort aan woningen was afgelopen jaar een onverminderd actueel onderwerp. Het grootste deel van onze investeringscapaciteit gaat de komende jaren naar beschikbaarheid, het bouwen van nieuwe woningen. Hier ligt een (zeer) grote opgave.

### 4.1. Huisvesten van de doelgroep

Op 31 december 2023 had De Woningraat 1.893 verhuureenheden (1.861 woningen en 25 overige verhuureenheden). In 2023 zijn 3 woningen verkocht uit het bestaande bezit en 1 woning aangekocht. Daarnaast is in 2023 het medisch centrum in Lopik verkocht van in totaal 7 eenheden. In 2023 is er geen nieuwbouw opgeleverd.

Wij verhuren vooral woningen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 44.035,- (eenpersoonshuishoudens) en € 48.625,- (meerpersoonshuishoudens). Het aantal sociale huurwoningen (met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens) was eind 2023, 1.824. Een stijging van 26 eenheden ten opzichte van 2022. Door de eenmalige huurverlaging is het aantal sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens gestegen.

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

Tabel 1. Woningbezit in percentages en aantallen in huurklassen per 31 december 2023

≤ 452,20	> € 452,20 en ≤ € 693,60	> € 693,60 en ≤ € 808,06	> € 808,06
6%	71%	21%	2%
<b>Aantal 118</b>	<b>Aantal 1.313</b>	<b>Aantal 393</b>	<b>Aantal 37</b>

### 4.2. Verhuur gegevens

In totaal zijn 88 woningen door De Woningraat verhuurd in 2023, 36 woningen in gemeente Oudewater en 52 woningen in gemeente Lopik. Van dit aantal woningen is 84 sociaal en 4 woningen in de vrije sector. De mutatiegraad, op basis van huuropzeggingen, was in 2023, 5,1%. We sturen momenteel niet op de mutatiegraad. Behalve bij nieuwbouw en verkoop van bestaande woningen. Hier geven we zoveel mogelijk voorrang aan huurders van De Woningraat. Dit bevordert de doorstroming wat een positief effect heeft op de mutatiegraad.

De woonruimteverdeling van De Woningraat gaat via het aanbodmodel van WoningNet voor de regio West Utrecht. Woningen worden aangeboden via de website van WoningNet. Woningzoekende voor sociale huurwoningen hebben een inschrijving nodig bij WoningNet om te reageren op het aanbod. Van de 88 huurwoningen zijn 73 aangeboden via het aanbodmodel van WoningNet volgens de passendheidseisen met betrekking tot huur-/inkomen en huishoudgrootte. Deze eisen staan borg voor een passende huisvesting.

Er zijn 15 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd (bemiddeld).

Gemeente Oudewater (5 woningen);

- 4 woningen voor taakstelling huisvesten statushouders
- 1 woning voor urgentie op basis van hardheidsclausule

Gemeente Lopik (10 woningen);

- 8 woningen voor taakstelling huisvesten statushouders
- 1 woning voor bijzondere doelgroep Groenenhof (complex in Benschop)
- 1 woning voor sociale urgentie

De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders voor de gemeente Oudewater betrof in 2023, 25 personen. Wij hebben in totaal 16 statushouders kunnen huisvesten in de gemeente Oudewater. Dit betekent een achterstand van 9 personen.

Voor de gemeente Lopik betrof de taakstelling in 2023, 33 personen. Wij hebben in totaal 24 statushouders kunnen huisvesten in de gemeente Lopik. Dit betekent een achterstand van 9 personen.

### 4.3. Staatssteun

Vanaf 1 januari 2022 moeten wij in principe 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs van maximaal € 806,06 per maand) toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn woningzoekenden met een maximaal inkomen van 44.035,- (eenpersoonshuishoudens) en € 48.625,- (meerpersoonshuishoudens). In de gemeente Lopik zijn in 2023, 50 sociale huurwoningen aangeboden aan deze doelgroep. In de gemeente Oudewater zijn 32 sociale huurwoningen aangeboden aan deze doelgroep.

Wij mogen wettelijk 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aanbieden aan woningzoekenden met een middeninkomen. We hebben geen prestatieafpraak om dit percentage te verhogen. In samenspraak met De Huurdersraat wordt in beide gemeentes maximaal 7,5% gehanteerd. Aan woningzoekenden met een middeninkomen (begrensd in de huisvestingsverordening tot € 56.513,-), is in beide gemeentes 1 sociale huurwoning aangeboden.

### 4.4. Passend toewijzen in 2023

Per 1 januari 2016 mogen corporaties volgens de Woningwet alleen woningen tot de aftoppingsgrens aanbieden aan kandidaat huurders met recht op huurtoeslag conform hun inkomen. Het zogenoemde 'passend toewijzen'. In 2023 zijn 55 woningen toegewezen volgens het passend toewijzen. Hiervan is 98,18% passend toegewezen.

In tabel 2 is aangegeven in hoeverre dat ging om het huisvesten van de primaire doelgroep.

Tabel 2. Huisvesten primaire doelgroep

<b>Verslagjaar 2023 Oudewater</b>					
<b>Aantal toewijzingen 2023 op basis van huurcontractdatum</b>					
1-persoon		Huur <= 452,20	Huur > 452,20 en <=647,19	Huur > 647,19	Totaal
< 66 jaar en 10 maanden	<= € 25.475	2	4	0	6
	> € 25.475	0	0	1	1
>=66 jaar en 10 maanden	<= € 25.075	0	6	0	6
	> € 25.075	0	0	1	1
<b>Subtotaal</b>					<b>14</b>
2-persoonen		Huur <= 452,20	Huur > 452,20 en <=647,19	Huur > 647,19	
< 66 jaar en 10 maanden	<= € 34.575	0	0	1	1
	> € 34.575	0	0	4	4
>=66 jaar en 10 maanden	<= € 33.800	0	2	0	2
	> € 33.800	0	0	2	2
<b>Subtotaal</b>					<b>9</b>
>=3 personen		Huur <= 452,20	Huur > 452,20 en <= 693,60	Huur > 693,60	
< 66 jaar en 10 maanden	<= € 34.575	0	9	0	9
	> € 34.575	0	0	4	4
>=66 jaar en 10 maanden	<= € 33.800	0	0	0	0
	> € 33.800	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>					<b>13</b>
<b>Totaal</b>					<b>36</b>



<b>Verslagjaar 2023 Lopik</b>					
<b>Aantal toewijzingen 2023 op basis van huurcontractdatum</b>					
1-persoon		Huur <= 452,20	Huur > 452,20 en <=647,19	Huur > 647,19	Totaal
< 66 jaar en 10 maanden	<= € 25.475	2	12	0	14
	> € 25.475	0	1	3	4
>=66 jaar en 10 maanden	<= € 25.075	1	1	0	2
	> € 25.075	1	0	3	4
<b>Subtotaal</b>					<b>24</b>
2-persoon		Huur <= 452,20	Huur > 452,20 en <= 647,19	Huur > 647,19	
< 66 jaar en 10 maanden	<= € 34.575	0	3	0	3
	> € 34.575	0	0	1	1
>=66 jaar en 10 maanden	<= € 33.800	0	0	0	0
	> € 33.800	0	0	6	6
<b>Subtotaal</b>					<b>10</b>
>=3 personen		Huur <= 452,20	Huur > 452,20 en <= 693,60	Huur > 693,60	
< 66 jaar en 10 maanden	<= € 34.575	0	12	0	12
	> € 34.575	0	0	6	6
>=66 jaar en 10 maanden	<= € 33.800	0	0	0	0
	> € 33.800	0	0	0	0
<b>Subtotaal</b>					<b>18</b>
<b>Totaal</b>					<b>52</b>

#### 4.5. Verkoop

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

In 2023 zijn in totaal 3 woningen verkocht. Scheef wonen wordt tegengegaan door de koopwoningen met voorrang aan te bieden aan huurders van De Woningraat. Op die manier komt de sociale huurwoning weer beschikbaar voor de doelgroep.

#### 4.6. Nieuwbouwprojecten

De Woningraat werkt aan een passende woningvoorraad onder andere door te investeren in nieuwbouw. We zetten flinke capaciteit in om te werken aan nieuwbouw projecten. We lopen aan tegen verschillende knelpunten. Bijvoorbeeld de rode contouren. De Woningraat heeft nog op 2 plaatsen eigen grond verder zijn wij afhankelijk van projecten van gemeente en ontwikkelaars. Hierover hebben wij prestatieafspraken met gemeente Lopik en gemeente Oudewater. In 2023 hebben wij geen nieuwbouw kunnen opleveren of starten ondanks alle inspanningen van alle betrokken partijen.

#### Project in uitvoering:

##### Schuylenburcht, Oudewater

In het najaar van 2022 zijn we begonnen met het bouwen op deze locatie. In 2023 hebben we het hoogste punt bereikt van de bouw. We gaan hier 69 appartementen en een ontmoetingsruimte realiseren. De verhuur is in 2023 voorbereid. Met de gemeente Oudewater en De Huurdersraat is de volgorde van toewijzing afgestemd. Er komen 25 zorgappartementen, 20 appartementen voor senioren en 24 appartementen voor overige woningzoekenden. Op deze locatie willen we een mooie mix van bewoners creëren en samen met Woon- zorgcentrum De Wulverhorst de ontmoetingsruimte voor de wijk vormgeven.



### Projecten in voorbereiding

Verder zijn er nog de volgende projecten in ontwikkeling in een minder ver gevorderd stadium:

**Oudewater**

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

**Planning:**

Bestemmingplan en omgevingsvergunning 2026

Start bouw 2027

Oplevering 2028



## Lopik

- De Akker, 16 appartementen, voorlopige planning oplevering 2025



Op deze locatie werken we samen met de gemeente aan de uitwerking van de plannen.

Verder zijn nog in een vroege fase van de planontwikkeling:

- Zeldenrust Benschop, 8 appartementen, voorlopige planning oplevering 2026
- Lopik Oost, ca. 21 appartementen, voorlopige planning oplevering 2025
- Cabauw, ca. 20 appartementen op eigen grond, voorlopige planning oplevering 2028

### 4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

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

#### Huidige stand doelstellingen

328 nieuwbouw te realiseren binnen de rode contouren (tot 2035).	Deze ondernemingskoers periode zijn er tot nu toe 61 appartementen toegevoegd. We lopen achter op de doelstelling. Planningen lopen uit door langdurige procedures.
300 nieuwbouw te realiseren buiten de rode contouren (tot 2035)	Nog geen projecten gerealiseerd.
verkoop van 25% van de aantallen gerealiseerde nieuwbouw binnen het bestaande bezit	De verkoop is uitgevoerd volgens de plannen. Het doel van de verkoop is het transformeren van de voorraad. Minder eengezinswoningen, meer appartementen.

In Oudewater verloopt de bouw van 69 appartementen op locatie Schuylenburcht voorspoedig. Verder zijn er verschillende projecten in voorbereiding. We zijn actief in het zoeken van mogelijkheden om woningen



toe te voegen en blijven in gesprek met de gemeentes. Het doorlopen van procedures duurt vaak langer dan gepland. We hebben ook woningen verkocht die minder goed passen bij de woningvoorraad die in de toekomst nodig is. Dit zijn belangrijke stappen in het transformeren van de woningvoorraad. Om toegerust te zijn op de toekomstige woningvraag zijn er meer woningen nodig met een groter aanbod voor kleine huishoudens zoals senioren.



## 5. Een betaalbaar huis

Na de grote stijging van de energiekosten in 2022 was er in 2023 wat stabilisatie. Dit onderwerp bleef wel heel actueel. In onze communicatie en in gesprekken met de sociale partners is hier regelmatig aandacht voor geweest. Verder was er in 2023 de eenmalige huurverlaging. Dit had een flink effect op de betaalbaarheid.

### 5.1. Hoge energielasten

Samen met gemeentes en De Huurdersraat hebben wij goed overleg gevoerd over hoe we bewoners kunnen ondersteunen. We hebben informatie gedeeld over de energietoeslag en bewoners doorverwezen waar dat nodig was.

### 5.2. Huurbeleid en bezwaren

In 2023 is een huuraanpassing doorgevoerd. We hebben een gedifferentieerd streefhuurpercentage doorgevoerd, het huidige streefhuurpercentage bepaalde welk percentage werd toegepast. We hebben ook een inkomensafhankelijk huurverhoging toegepast. Alleen voor de huishoudens met een hoger inkomen. Dit is toegepast binnen de huursom. Op deze manier was het mogelijk om huishoudens met een lager / midden inkomen een lagere huurverhoging te geven. De totale huurverhoging was in 2023 -2,41%. De oorzaak hiervoor van de eenmalig huurverlaging. In totaal is er bij 609 huurders een huurverlaging toegepast. In Oudewater waren dit er 271 en in Lopik waren dit er 338.

Realisatie	Aantal woningen Lopik	Aantal woningen Oudewater	Aantal woningen	per 1 juli	
				Huurverhoging	Gem. huurprijs per 1-7
Percentage van max. redelijk					
< 60%	181	134	315	3,10%	569
>= 60% en < 73,5%	331	347	678	2,50%	622
> 73,5%	56	97	153	1,50%	598
Inkomensafhankelijk	42	30	72	4,10%	694
huurbevrozing/aftoppen	3	10	13	0%	836
Gemiddelde huurprijs 30 juni					601
Gemiddelde huurprijs 1 juli					617
Huursom	613	618	1.231		2,59%
Huurverlaging	333	271	604	-11,76%	575
Vrije sector woningen	4	22	26	4,10%	1.001

Naar aanleiding van de huurverhoging zijn er 8 bezwaren ingediend. Van deze bezwaren waren er 2 gegrond. Hiervan is de huurverhoging aangepast.

### 5.3. Huurincasso

We voeren een actief en sociaal huurincasso beleid. Ook dit jaar was dit weer heel belangrijk, de inflatie bleef relatief hoog en ook de kosten voor energie. Dit effect was merkbaar in 2023. Bij huurders waar een huurachterstand ontstond hebben wij snel contact opgenomen.

Met het direct aanbieden van maatwerkoplossingen en aanbieden van hulp door ketenpartners, is geprobeerd om de achterstanden niet verder op te laten lopen. In 2023 heeft er 1 ontruiming plaats gevonden. Dit was echter niet enkel op basis van een huurschuld. Deze ontruiming was in gemeente Lopik. In gemeente Oudewater is er geen ontruiming geweest in 2023.

De huurachterstand van alle contracten bedraagt per 31 december 2023 € 72.893 dit is 0,50% van de totale huursom. De achterstand van de niet actieve contracten bedraagt € 18.906 dit is 0,13% van de totale huursom.

In 2022 bedroeg de huurachterstand van alle contracten € 76.691 (0,53% van de totale huursom). Wij zien een stijging van het aantal huishoudens met huurachterstand van 116 in december 2022 naar 132 in december 2023.



#### 5.4. Aanbod van 70% betaalbaar

We streven ernaar om zoveel mogelijk woningen aan te bieden in de huurklassen goedkoop (tot € 452,20) en betaalbaar (vanaf € 452,20 tot € 647,19 of € 693,60), afhankelijk van de vrijgekomen woningen. In 2023 is in Lopik 68% van de sociale huurwoningen aangeboden tot de 2<sup>de</sup> aftoppingsgrens. In Oudewater was dit 73%. In totaal is 70% (doelstelling 70%) van de in 2023 verhuurde sociale huurwoningen (58 van de 83) aangeboden in de huurklassen goedkoop en betaalbaar.

Dit jaar zien wij de effecten van het gevoerde huurbeleid. Door aftopping van de huren op de liberalisatiegrens en de eenmalige huurverlaging naar € 575,03 voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum, zien wij een significant verschil.

Van de DAEB woningen had 71% een huur onder de aftoppingsgrenzen. Eind 2023 is dit aantal gestegen naar 78%.

#### 5.5. Streefhuur

Eén van onze doelstellingen uit de ondernemingskoers is om de streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen. Het gemiddelde streefhuurpercentage is nu rond de 71,29%. Daarmee voldoen ruim we aan deze doelstelling.

#### 5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

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

#### Huidige stand doelstellingen

Inflatievolgend huurbeleid	Deze doelstelling is op basis van de Nationale Prestatieafspraken aangepast. In 2023 is de huuraanpassing op basis van de gemiddelde loonstijgingen - 0.5% doorgevoerd.
Aftopping van de huur van alle sociale huurwoningen op liberalisatiegrens	Dit is uitgevoerd volgens de doelstelling.
Toevoegen van nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.	Er is geen nieuwbouw opgeleverd in 2023
De streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen	Deze doelstelling is bereikt.
In de looptijd van deze ondernemingskoers heeft gemiddeld 70% van de verhuurde woningen een maand huur onder de tweede aftoppingsgrens	Deze doelstelling is bereikt.



## 6. Een goed en duurzaam huis

Na de stijging van de energieprijzen in 2021 en 2022 hebben wij de versnelling ingezet om het woningbezit te verduurzamen. Onze doelstellingen zijn aangescherpt om de verduurzaming te versnellen o.a. de Nationale prestatieafspraken zijn hiervoor de basis.

### 6.1. Gewerkt aan het bereiken van doelstellingen voor verduurzaming

Ons woningbezit staat er goed voor. Er is nog maar een klein aantal woningen met een energielabel E of slechter (een rood label). De doelstelling was om deze woning in 2023 te verbeteren naar minimaal energielabel D. De planning hiervoor is echter uitgelopen, omdat procedures langer hebben geduurd dan gepland. De werkzaamheden worden in 2024 uitgevoerd bij de laatste woningen. Dan blijven enkel een klein aantal woningen bijvoorbeeld waar bewoners aangeven niet mee te willen werken. Deze worden na mutatie verbeterd. We hebben in 2023 een plan van aanpak gemaakt om ook de woningen met energielabel D te gaan verbeteren. Deze plannen zijn afgestemd met De Huurdersraad. In 2024 starten we met de uitvoering hiervan. De verwachting is dat wij hierdoor ruim voor 2035 een woningvoorraad hebben van gemiddeld label A.

### 6.2. Renovatie

We werken aan de kwaliteit en de energiestatistiek van onze woningen door renovaties uit te voeren. Dit betekent dat we onder andere door het nemen van energetische maatregelen het energielabel verhogen en keukens, badkamer en toilet vervangen.

In 2023 zijn de volgende renovaties uitgevoerd.

Oudewater 21 woningen Dijkgraafaan, Dijkveld, Tramweg en Pr. Irenestraat. Bij deze woningen zijn werkzaamheden uitgevoerd aan de binnen- en buitenzijde. Na inspecties aan de woningen zijn de badkamer, keuken en toilet vernieuwd. Gelijktijdig zijn ook zo nodig de installaties vervangen.

Lopik 25 woningen van de Oranje Nassauhof. In 2023 het laatste deel van de renovatie afgerond. Nadat in 2022 de kozijnen, ramen en deuren zijn vervangen zijn in 2023 de daken vervangen en werkzaamheden aan de installaties uitgevoerd.



Benschop 21 woningen Kapt. van Zijlstraat. Bij deze woningen zijn de daken vervangen en zijn er werkzaamheden aan de gevels uitgevoerd.

Polsbroek 10 appartementen. Bij deze appartementen is het dak vervangen en zijn de gevels geïsoleerd. De complex cv ketel is vervangen door individuele warmtepompen.

In voorbereiding zijn de volgende renovaties.

- 44 eengezinswoningen Benschop, complex 207 start begin 2024,
- 36 eengezinswoningen in Lopik complex 018
- 9 eengezinswoningen in Lopikerkapel complex 009 en 021
-



### 6.3. Duurzaamheid

In 2023 hebben we onze woningvoorraad verder verduurzaamd. We streven ernaar om in 2035 gemiddeld energielabel A te hebben, met het uiteindelijke doel in 2050 volledig energieneutraal te zijn. In 2023 hebben we verschillende maatregelen toegepast om de energieprestatie van onze woningen te verbeteren:

- Er zijn zonnepanelen geplaatst op mutatiewoningen waar mogelijk;
- We verminderen door het uitvoeren van isolatiewerkzaamheden het aantal woningen met een rood energielabel. In Lopik zijn er nog 7 woningen met een rood energielabel. In Oudewater zijn dit er 26. De nieuwe doelstelling is om deze woningen zoveel mogelijk voor 2024 te verbeteren.
- Woningen die zijn gerenoveerd volgens de reguliere renovatieplanning zijn beter geïsoleerd en waar mogelijk voorzien van zonnepanelen;
- In totaal zijn er op 129 woningen zonnepanelen geplaatst in 2023. In Lopik zijn 62 woningen voorzien van zonnepanelen en Oudewater waren dat er 67. Dit was in samenwerking met Wocozon. Op 35% van de woningen ligt nu zonnepanelen. De totale opwekking van de systemen die door Wocozon zijn geplaatst op ons woningbezit was in 2023 1.242.166 kWh.
- Er is een plan van aanpak gemaakt om woningen met een energielabel D te verbeteren. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd vanaf 2024 tot en met 2027.

	2023	2022	2021
Gemiddeld energielabel	B	B	B

### 6.4. Reparatieonderhoud

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

In 2023 zijn 2.897 reparatieopdrachten uitgevoerd voor een totaalwaarde van € 849.000,-. Dit houdt in dat de gemiddelde kosten per uitgevoerde reparatie € 293,- bedraagt in het afgelopen jaar (2022: 247).

### 6.5. Mutatieonderhoud

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

In 2023 hebben we in totaal voor € 1.542.000,- (dit is exclusief € 174.000 aan verbeteringen aangebracht bij mutatie) aan mutatiewerkzaamheden uitgevoerd. Dit heeft betrekking op 88 huuropzeggingen in 2023. Dat betekent dus gemiddeld € 17.523,- aan kosten per mutatie in het afgelopen jaar.

### 6.6. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten

We hebben in 2023, 25 aanvragen voor verbeteringen aan de woning verwerkt. Dit betreft bijvoorbeeld het plaatsen van een toilet in de badkamer maar ook isolatie. Hier staat een huurverhoging of een losse betaling van een huurder tegenover. De investering bedraagt € 74.000,- over het afgelopen jaar. Daarnaast zijn bij mutaties nog voor een bedrag van € 174.000 aan verbeteringen aangebracht.

### 6.7. Planmatig onderhoud

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

De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd (bedragen in euro)

Omschrijving	Kosten
Schilderwerk	333.000
Contracten	412.000
Installaties	379.000
Goten & daken	135.000
Bouwkundig	472.000
Bestuursbesluit	373.000
GO niet zijnde OH	248.000
Overig	4.000
Totaal	2.356.000



### 6.8. Zelf aangebrachte voorzieningen

Bewoners mogen zelf aanpassingen doen aan hun woning. We vinden het belangrijk dat onze bewoners zich thuis voelen. Voor veranderingen die niet gemakkelijk ongedaan te maken zijn is het verplicht om toestemming te vragen. De veranderingen moeten aan bepaalde richtlijnen en voorwaarden voldoen. In 2023 zijn er 37 verzoeken in behandeling genomen voor zelf aangebrachte voorzieningen. 6 verzoeken zijn niet goedgekeurd.

De aanvragen betreffen:

Bouwkundige aanpassingen	11
Installatie aanpassingen	16

Niet alle aanvragen worden ook daadwerkelijk door de bewoners uitgevoerd.

Voor 6 aanvragen is geen toestemming verleend. Dit bleek niet uitvoerbaar te zijn. Dit betrof:

- Vloerverwarming
- Sedum dak
- Sleutelbuis
- Zonnepanelen
- Wijzigen elektra installatie
- Airconditioning met buitenunit

### 6.9. WMO aanvragen

Huurders met een beperking door leeftijd of een handicap kunnen door aanpassingen vaak (langer) in hun woning blijven wonen. Financiering van deze aanpassingen gaat via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De uitvoering hiervan is een verantwoordelijkheid van gemeenten. Aanpassingen in de huurwoning worden uitgevoerd door De Woningraat. In 2023 zijn 8 aanvragen gedaan. 1 daarvan is komen te vervallen vanwege het overlijden van de huurder. Bij de andere 7 is het volgende uitgevoerd:

Aanpassing valbeveiliging	1
Drempelhulp	2
Hellingbaan	1
Toiletbril met beugels	1
Oprijplaat	1
Plaatsen hekwerk bij sloot	1

### 6.10. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We hebben in 2023 gewerkt aan de doelen die opgenomen zijn in de Nationale Prestatieafspraken en onze doelen uit de ondernemingskoers. Voor de woningen met energielabel D is een plan van aanpak gemaakt. De werkzaamheden om deze woningen te verbeteren starten in 2024. Hieronder de actuele doelstellingen en de status.

#### Huidige stand doelstellingen

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



## 7. Een diverse en leefbare woonomgeving

Onze opgave is om leefbaarheid goed te houden waar het nu goed gaat en problemen aan te pakken waar ze zijn. We hanteren een persoonlijke en sociale aanpak. In Lopik is er een wekelijks spreekuur en in Benschop elke maand. Onze bewoners zijn dan welkom om langs te komen met vragen. Ons kantoor in Oudewater is dagelijks open in de ochtend.

We gaan naar de huurder toe en gaan in gesprek. Leefbaarheid wordt door belanghebbenden en De Woningraat erg belangrijk gevonden. Onze doelstellingen op het gebied van leefbaarheid gaan voor een deel over samenwerken. Samenwerking tussen verschillende partijen is vaak belangrijk om problematiek op te lossen.

### 7.1. Samenwerken bij overlast en woonfraude

In 2023 hebben wij 176 meldingen ontvangen van overlast, last en hinder, wanbewoning en woonfraude. Dit is in lijn met voorgaande jaren.

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

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

De Woningraat werkt nauw samen met stadsteam Oudewater en Breed sociaal loket. Ook in 2023 hebben we onze sociale ketenpartners (sociale teams, politie, gemeente en GGD) opgezocht om samen op te trekken in het bestrijden van overlast en het begeleiden van bewoners.

### 7.2. Sociale huurincasso

Met veel aandacht en zorg gaan wij om met huishoudens met betalingsproblemen. In het proces staat persoonlijke aandacht centraal. Onze medewerker huurincasso en de woonconsulent gaan regelmatig op huisbezoek. Met deze aanpak kunnen we vaak voorkomen dat problemen uit de hand lopen. Wij wijzen huurders op de zorg en de ondersteuning die in beide gemeenten wordt aangeboden. Onze doelstelling is voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld.

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

Met behulp van de Leefbaarometer kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden. De Leefbaarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid er is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Hiermee biedt de Leefbaarometer informatie voor beleidsvoorbereiding, -bijsturing en -evaluatie voor verschillende partijen die betrokken zijn bij de leefbaarheid van wijken en buurten. In 2022 is er weer een actuele versie uitgebracht met de cijfers van 2020. Zowel in Oudewater als in Lopik is de leefbaarheid voldoende tot goed. In Lopik zijn er wel een aantal straten waar de leefbaarheid wat zwakker is. Dit nemen we mee bij het maken van plannen voor wijken of buurten. Het volgende jaarverslag zijn er weer nieuwe cijfers vanuit de barometer. Deze volgen in het voorjaar van 2024.



# Oudewater

Leefbaarometerklasse,  
Schaalafhankelijk, 2020  
| Gemeentegrenzen 2020

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend



# Lopik

Leefbaarometerklasse,  
Schaalafhankelijk, 2020  
| Gemeentegrenzen 2020

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend



## 7.4. Diversiteit bij nieuwbouw en senioren informeren

Zorgen voor diversiteit bij nieuwbouw is een doelstelling. Het effect van een goede opbouw van bewoners is een kraagkrachtige en leefbare wijk of buurt. In 2023 hebben we gewerkt aan het toewijzingsplan voor de 69 appartementen Nieuw Schuylenburcht. Het plan is afgestemd met De Huurdersraad en gemeente Oudewater. Hier komt een mix van doelgroepen. In samenwerking met De Wulverhorst komen er 25 zorgwoningen, verder zijn er 20 appartementen voor senioren en 24 voor overige woningzoekenden. Er komt ook een gemeenschappelijke ruimte. Deze ruimte wordt door De Wulverhorst gebruikt voor dagbesteding en allerlei activiteiten.

Voor de Schuylenburcht hebben we diverse bijeenkomsten georganiseerd om senioren goed te informeren en te stimuleren om zich in te schrijven voor een nieuw appartement. Er was veel interesse. We hebben gemerkt dat de regeling van Groot naar Beter steeds meer bekendheid heeft gekregen. Informeren was wel belangrijk want door alle voorrangsregelingen wordt het steeds ingewikkelder voor woningzoekenden.

### 7.5. De Woningraat komt naar je toe

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

We zijn in alle kernen regelmatig aanwezig met spreekuren. Het is voor ons belangrijk om regelmatig zichtbaar aanwezig te zijn in wijken en buurten. Burendag is hier een goede mogelijkheid voor. In 2023 hebben we burendag groots gevierd. In Lopik in buurthuis De Schouw. Daar was een informatiemarkt en verder allerlei leuke activiteiten. Verder hebben we een aantal buurt initiatieven financieel ondersteunt. Daarbij zijn wij ook aanwezig geweest. In Oudewater was het voor omwonenden mogelijk om een kijkje te nemen in het nieuwe gebouw in de Wijngaardstraat. Het is mooi om te laten zien wat we doen en contact te maken met inwoners van Lopik en Oudewater. De meeste bezoekers waren dit jaar bij de Schuylenburcht. Hier was het mogelijk om een informatiebrochure op te halen over de nieuwe appartementen. Veel geïnteresseerden zijn langs geweest en hebben gelijk vragen kunnen stellen.



### 7.6. Bewonersinitiatieven stimuleren

Inspiraak van huurders vinden wij belangrijk. Bij diverse appartementengebouwen hebben een aantal huurders zich verenigd om met ons in overleg te gaan over onderwerpen als onderhoudswerkzaamheden in het gebouw, de veiligheid, leefbaarheid en buurtontwikkeling. Daarnaast spreken wij met De Huurdersraad op beleidsniveau. Afgelopen jaar wilden wij samen met De Huurdersraad actieve bewoners met elkaar in contact brengen. In september is daarvoor een bijeenkomst georganiseerd. Iedereen heeft kennis met elkaar gemaakt en ervaringen uitgewisseld. Natuurlijk wel er ook ruimte voor gezelligheid en een hapje en drankje.



### 7.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We zijn veel in contact geweest met bewoners die jaar! In alle kernen zijn spreekuren op wekelijkse of maandelijkse basis georganiseerd. Met burendag waren er veel activiteiten. We staan klaar voor onze huurders!

#### Huidige stand doelstellingen

Samenwerken om kwetsbare huishoudens te ondersteunen	✓
Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens	✓
We staan klaar voor onze huurders	✓
Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer	✓
Partnerships ontwikkelen met diverse samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid	Hier hebben we afspraken over gemaakt in de prestatieafspraken. We hebben goede afspraken met samenwerkingspartners.
Zorgen voor diversiteit o.a. bij nieuwbouw	✓
We zetten projecten op om senioren te begeleiden en informeren, bijvoorbeeld ten tijde van inschrijving voor nieuwbouw	✓
Geen uitzettingen op basis van huurschuld	Er is 1 ontruiming uitgevoerd. Er was sprake van gecompliceerde situatie, waarbij gebruikelijke hulptrajecten geen effect hebben gehad.

## 8. Een betrouwbare en persoonlijke dienstverlening

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

### 8.1. Meting van de klanttevredenheid

Het KWH meet voor De Woningraat de cijfers van de klantbeleving. De meting van het KWH wordt ook gebruikt voor de Aedes Benchmark (huurdersbeleving). Onze doel is dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Het KWH is een middel om dit te meten en gericht te werken aan verbetering. Op basis van de meting geeft het KWH het huurlabel af. Het is fijn dat naar aanleiding van de meting in 2023 ons label wordt verlening. Op alle onderdelen van het label scoren wij voldoende tot ruim voldoende. De norm van het KWH voor een voldoende is een 7 voor elk onderdeel en 85% van de huurders geeft aan tevreden te zijn.

Overzicht per onderdeel KWH huurlabel

	Cijfer De Woningraat 2023	Landelijk gemiddelde 2023
Nieuwe huurders	7,8	7,7
Vertrokken huurders	8,3	7,9
Reparaties	7,7	7,9
Onderhoud	7,3	7,5

Onze doelstelling is om de cijfers verder te laten groeien en op alle onderdelen op of boven het landelijke gemiddelde te scores. Afgelopen jaar was dat bij twee onderdelen behaald. Ons gemiddelde cijfer is net als in 2022 een 7.5.

### Het huurdersoordeel van de Aedes Benchmark

Het huurdersoordeel was in 2023 een C net als in 2022. De benchmark bestaat uit 3 onderdelen. We zien bij huurdersoordeel dat we tegen de B aanzitten. Het cijfer voor vertrokken huurders en nieuwe huurders scoort al op B.

	uw score	gemiddelde score sector	uw letter	openbaarheid resultaten
Prestatieveld Huurdersoordeel	De Woningraat	Landelijk	C	openbaar
Nieuwe huurders	7,9	7,7	B	openbaar
Huurders met een reparatieverzoek	7,1	7,7	C	openbaar
Vertrokken huurders	7,7	7,4	B	openbaar

### 8.2. Communicatie

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

#### Nieuwsbrieven

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

#### Website en Mijn De Woningraat

Onze website is uitgerust met mogelijkheden voor huurders om zelf zaken te regelen via Mijn De Woningraat. Daar wordt goed gebruik van gemaakt. Eind van het jaar hadden bijna 700 huurders een actief account! Dat zijn er een kleine 200 meer dan 1 jaar geleden.

Nieuw dit jaar is de mogelijkheid om ook via Mijn De Woningraat betalingen te doen. Een extra service voor onze huurders. Onze visie op digitale dienstverlening is het digitale kanaal is beschikbaar voor wie dat prettig vindt. Doordat een stuk van de dienstverlening efficiënter wordt. Blijft er meer tijd over voor persoonlijke aandacht voor huurders waar dat gewenst is.



### Overige communicatie

We geven regelmatig informatie over onze werkzaamheden bijvoorbeeld in lokale kranten. Dit jaar hebben we rond burendag veel gecommuniceerd. Ook rond de voorbereiding van de verhuur Nieuw Schuylenburcht zijn stukjes in de lokale kranten geplaatst. Afgelopen jaren zijn we kaarten gaan gebruiken. Waarmee we huurders een handgeschreven boodschap kunnen sturen. Bijvoorbeeld om beterschap te wensen. In 2023 zijn daar twee kaarten bij gekomen. Bedankt en Fijn dat je zo behulpzaam bent. Hier mee kunnen we huurders voor hun inzet in hun gebouw of buurt te bedanken.



### 8.3. Huurdersparticipatie

Op verschillende manieren zoeken we de verbinding met onze huurders. Dit vinden we belangrijk, want we zijn er voor onze huurders. In 2023 zijn weer regelmatig gesprekken gevoerd met huurdersorganisatie De Huurdersraad. Afgelopen jaar hebben naast samen gewerkt te hebben aan het toewijzingsbeleid voor Nieuw Schuylenburcht en het plan van aanpak verbetering woningen met energie label D. We hebben veel waardering voor de inzet van De Huurdersraad. Verder houden ze ons scherp om oog te houden voor de stem van de huurder. We hebben onze samenwerking geëvalueerd en de nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend. Samen hebben we veel mooie stappen kunnen zetten. Ook mooi dat we verbinding hebben kunnen leggen tussen verschillende groepen actieve huurders in de bijeenkomst in september. De Huurdersraad is uitgebreid met 1 bestuurslid. Momenteel zijn er drie bestuursleden. Versterking van De Huurdersraad op termijn blijft een aandachtspunt.





#### 8.4. Bod en prestatieafspraken

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

##### Een greep uit de resultaten van 2023

- Er is een plan opgesteld om woningen met energielabel D te verbeteren.
- Pilot gasloos maken 10 woningen Baronie weg afgerond (gemeente Lopik)
- Aantal woningen met een E, F of G energielabel verminderd (zie hoofdstuk duurzaamheid)
- Sociaal wijkbeheerders zijn bij alle nieuwe huurders langs geweest, ongeveer 6 weken na de verhuizing. Een belangrijk onderwerp was uitleg over het tuin onderhoud
- Sociaal wijkbeheerders geven uitleg over de woon- en leefregels in appartementen
- Er is extra aandacht geweest om huurders te wijzen op de spreekuren. We hebben dit meegenomen in de communicatie rond burendag. De spreekuren stonden toen in het teken van bewonersinitiatieven. Om extra bezoekers te trekken waren er attenties.
- Voor de verhuur van de appartementen Nieuw Schuylenburcht is er extra informatie geweest voor senioren.
- Toewijzing van Nieuw Schuylenburcht is afgestemd met gemeente Oudewater en De Huurdersraat

#### 8.5. Overleg gemeenten

We betrekken elkaar bij het opstellen van beleid en visies. Dit alles om een goede bijdrage te kunnen geven aan de volkshuisvesting in beide gemeenten. Met beide gemeenten is er periodiek algemeen overleg en projecten overleg. Er is dit jaar overleg geweest met gemeente Oudewater over het opstellen van een toewijzingsexperiment voor 20 appartementen van Nieuw Schuylenburcht.

Met gemeente Lopik en Oudewater zijn diverse projecten besproken. Samen doorlopen we de stappen op te komen tot het realiseren van woningen. Soms is dat lastig omdat veel projecten binnenstedelijk gerealiseerd worden of anderzijds te maken hebben met bezwaren. We merken dat procedures veel tijd kosten en ingewikkeld zijn. De ambtelijke capaciteit is regelmatig een knelpunt.

#### 8.6. Overleg overige partners

Regelmatig overleggen wij met onze ketenpartners om op de hoogte te blijven van de zorg en de ondersteuning die zij bieden in beide gemeente. Op die manier kunnen wij onze huurders doorverwijzen naar de juiste hulpinstanties. Daar waar mogelijk proberen wij hierin met onze partners gezamenlijk op te trekken.

#### 8.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

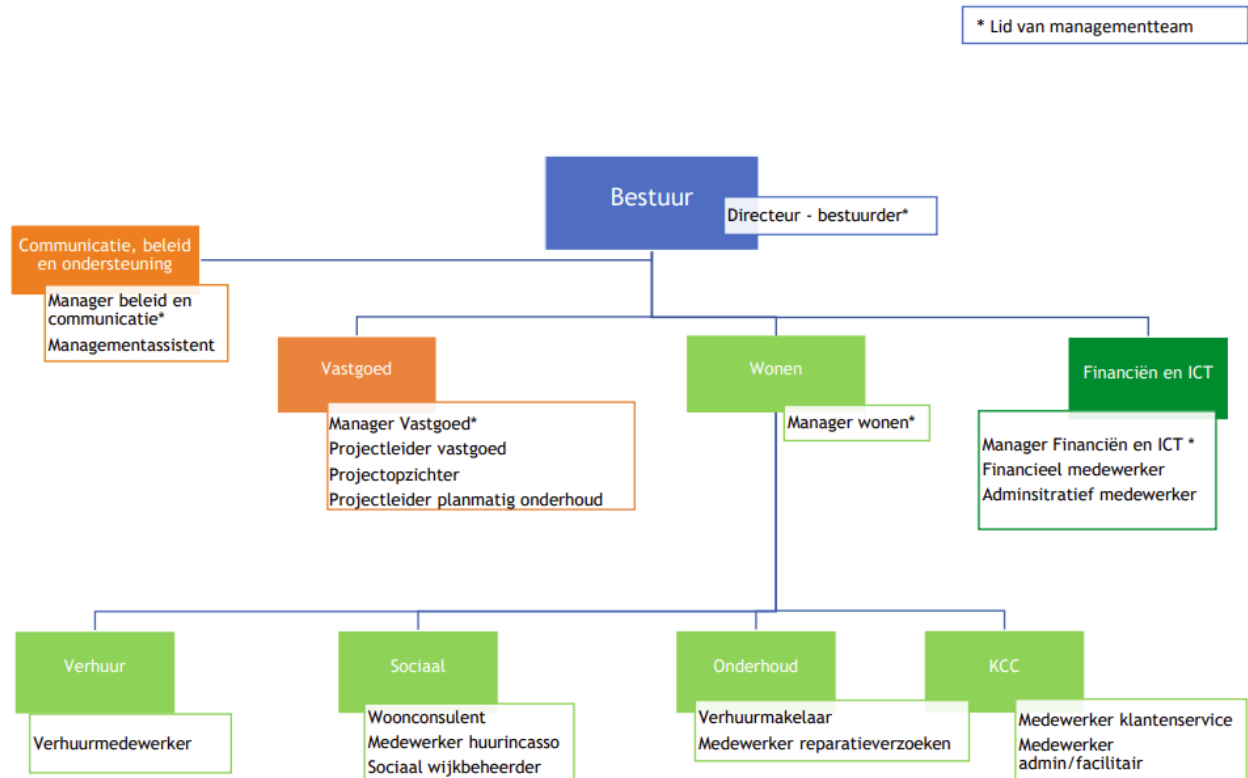
We willen een klantgerichte organisatie zijn en een dienstverlening met een goede kwaliteit bieden. We meten de tevredenheid van onze huurders door gebruik te maken van de KWH meting. We hebben als doelstelling opgenomen het behouden van het KWH - huurlabel. Het verbeteren van onze dienstverlening heeft de aandacht van de organisatie.



## 9. Organisatie

De Woningraat is een kleine woningcorporatie met woningbezit in kleine kernen. We werken met een betrokken team aan onze doelstellingen. We hebben grote ambities voor een kleine organisatie. Deze ambities willen we waarmaken daarom hebben we gekozen voor onderstaande organisatiestructuur. De doelstellingen voor onze organisatie zijn o.a. het verbeteren van ons imago, interne communicatie verbeteren en samen ontwikkelen.

### 9.1. Organisatiestructuur



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

### 9.2. Organisatieontwikkeling

Een solide organisatie zijn is als relatief kleine organisatie belangrijk. Voor verschillende afdelingen / teams zijn in 2023 kleine of grotere aanpassingen gedaan in de structuur of de verdeling van werkzaamheden. Ook tussen verschillende afdelingen zijn werkzaamheden anders verdeeld. De organisatie blijft in ontwikkeling om zo goed mogelijk te kunnen functioneren.

### 9.3. Ontwikkeling medewerkers

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

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

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

### 9.4. Interne communicatie



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

We hebben ook ons intranet 'De Bijenkorf' hierin wordt veel informatie gedeeld. We kunnen hier ook samen werken.

#### 9.5. Imago/ uitstraling naar buiten

De Woningraat komt naar je toe, is ons motto. Dit jaar zijn er veel activiteiten geweest. Bijvoorbeeld op burendag. Waar we veel bewoners hebben kunnen ontmoeten. Het blijvend werken aan onze beeldvorming / imago blijft nodig. We merken de verharding in de samenleving. Negatieve op sociale media zijn soms lastig om mee om te gaan. We kiezen er voor om een transparante organisatie te zijn en dicht bij onze bewoners te staan. Belangrijk is onze kwaliteit van dienstverlening, de communicatie nieuwe stijl naar buiten, en een betere zichtbaarheid.

#### 9.6. Visitatie verbeterpunten

In 2024 staat er weer een visitatie gepland. In 2023 hebben we deze voorbereid. Een visitatie is een flinke investering in tijd. De resultaten gebruiken we om continue te verbeteren. Een flink aantal verbeterpunten uit de visitatie 2020 heeft een plek gevonden in onze huidige ondernemingskoers. We hebben veel aandacht besteed in het opstellen van heldere doelen en kaders. Ook hebben we samen met belanghebbenden prioritering aangebracht zodat we gericht kunnen werken. In dit jaarverslag is te zien dat we meer verbinding leggen tussen onze beleidsstukken. Een aantal aandachtspunten die we opgepakt hebben zijn:

- We maken jaarlijks een participatie jaarschema. Hoe betrekken we onze huurders o.a. bij beleid?
- Prestatieafspraken zijn vaker geëvalueerd en scherper geformuleerd
- Consequente indeling van beleidstukken op basis van de ondernemingskoers
- Aandacht voor openbare verantwoording
- Veel aandacht voor het realiseren van nieuwbouw

#### 9.7. Belanghebbenden

Voor 2023 hebben we een participatie jaarschema opgesteld. Op basis van het jaarschema hebben we gesprekken gevoerd en bijeenkomsten georganiseerd met belanghebbenden. Door op een bewuste manier hier mee om te gaan kunnen we meer uit de samenwerking met onze belanghebbenden halen. In hoofdstuk 7 hebben we verteld over de gesprekken die we voeren met de huurdersorganisatie en verschillende andere partners.

#### 9.8. Klachten van huurders

We besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Toch kan het voorkomen dat een huurder een klacht heeft. Op de website is informatie over klachten en geschillen te vinden en kunnen klachten direct via e-mail ingediend worden. Binnen vijf werkdagen wordt de binnenkomst van een klacht schriftelijk bevestigd en de procedure toegelicht. Medewerkers gaan praten met de huurder en als dat niet leidt tot een oplossing, dan volgt een gesprek met de directeur om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost. Indien tussen huurder en De Woningraat geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de huurder in beroep gaan bij een onafhankelijke klachtencommissie. Conform het BBSH en de statuten is er een reglement en een klachtencommissie. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De Woningraat is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). In 2023 zijn 10 klachten ingediend bij de KWRU. KWRU heeft aangestuurd op een schikking bij 1 klacht, daarnaast is 1 klacht door huurder ingetrokken en acht de KWRU 2 klachten van woningzoekende en huurder ongegrond. Het bestuur brengt jaarlijks verslag uit aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten bij de KWRU.

Via de Huurcommissie hebben wij dit jaar 10 klachten ontvangen. Het verzoek is door de Huurcommissie niet-ontvankelijk verklaard.

#### 9.9. Risicobeheersing

De Woningraat voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het implementeren en de uitvoering van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen en reglementen. Het stelsel bestaat uit jaarlijkse risicoanalyses met betrekking tot onze activiteiten, het kwaliteitshandboek administratieve



organisatie, treasurystatuut en een systeem van maand- en viermaandrapportages. Deze maatregelen zijn bedoeld om de risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen. De interne en externe rapportages zijn betrouwbaar, er zijn geen risico's gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf opgesteld en goedgekeurd beleid. Rekening houdend met het feit dat risico's nooit geheel zijn uit te sluiten, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersingsmaatregelen een basis vormen om aan te geven, dat wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen bereiken.

We inventariseren en meten elk jaar of wij nog de juiste risico's in beeld hebben. Ook in 2023 is een inventarisatie / weging uitgevoerd. Samen met de risico eigenaren is een update gemaakt van de risicokaarten op basis van de inventarisatie. Ook zijn de nieuwe scores opgenomen in het risicoregister. In de rapportages wordt de voortgang gemonitord. Daarnaast staat dit onderwerp regelmatig op de agenda tijdens de vergadering van het MT. Er is een Raamwerk voor Risicobeheersing. Dit regelt de wijze waarop wij het managen van de risico's organiseren. Doel is dat wij risico's en kansen tijdig onderkennen en de impact kan worden ingeschat. Daarmee is het een belangrijk instrument om doelstellingen te behalen en verhoogt risicomanagement de voorspelbaarheid van ons handelen. We onderscheiden daarbij Externe risico's, Strategische risico's, Tactische risico's en Operationele risico's.

#### 9.10. Integriteitscode en klokkenluidersregeling

De Woningraat heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Onze waarden en normen zijn beschreven in deze stukken. We willen dat deze stukken actueel blijven en dragen deze uit naar onze medewerkers. Dit jaar hebben wij een bijeenkomst georganiseerd met onze vertrouwens persoon om samen te praten over ongewenst gedrag. De geactualiseerde integriteitscode (2018) en klokkenluidersregeling (2021) zijn in 2023 voorbereid. Vaststelling zal plaatsvinden in de eerste helft van 2024.

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

#### 9.11. Permanente educatie

Blijvend leren vinden wij belangrijk. Dit is ook opgenomen in de Governancecode woningcorporaties: in drie jaar tijd moeten bestuurders van woningcorporaties 108 PE-punten halen. Het aantal behaalde PE punten door de directeur-bestuurder (M. Teitink) in 2023 is 39,5.

	2023	2022	2021	Totaal 3 jaar
PE punten	39,5	25	79,5	144



### 9.12. Beloning en nevenfuncties directie

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

	M. Teitink 01.01-31-12 2023	M. Teitink 01.01-31-12 2022
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Brutosalaris*	112.962	101.355
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale- verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) Werkgeverspremie pensioen	18.038	16.115
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in uren)	36	36

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

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

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

De directeur-bestuurder (M. Teitink) heeft in 2023 geen nevenfuncties gehad.

Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraat, is er geen belangenverstrengeling of schijn daarvan bij de bestuurder. Er zijn door de bestuurder geen meldingen gedaan in 2023 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang. De Woningraat heeft geen leningen, garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

### 9.13. Inkoop en aanbesteding

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

### 9.14. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We streven naar een solide organisatie. We hebben daarom dit jaar wijzigingen gedaan in onze organisatiestructuur. De basis hiervoor was de organisatieanalyse die in 2021 is opgesteld. We hebben samen met onze medewerkers mooie stappen gezet om samen te leren en te ontwikkelen.



## 10. Financiën

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

### 10.1. Toelichting waarderingsgrondslagen

De waarderingsgrondslag voor de activa in exploitatie is marktwaarde in verhuurde staat. Dit doen wij aan de hand van het Handboek Marktwaardering. Eind maart 2024 is er een update van het handboek gepubliceerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze update is de disconteringsvoet aangepast.

### 10.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2023 bedraagt € 13,28 miljoen negatief. Het jaarresultaat over 2023 was begroot op € 4,57 miljoen positief. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht. De posten zijn opgenomen voor de verdeling van de indirecte kosten voor de vergelijkbaarheid met de begroting. (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2023	Begroting 2023	Vershil 2023
Huren	14.381	14.186	195
Saldo servicecontracten	-97	-100	3
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.229	-1.231	2
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.840	-7.705	1.865
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.123	-1.115	-8
Verkoop vastgoedportefeuille	3	359	-356
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.180	1.794	-18.974
Overige activiteiten	-51	-10	-41
Overige organisatiekosten	-489	-431	-58
Directe kosten omtrent leefbaarheid	-244	-260	16
Rentelasten en soortgelijke kosten	-787	-882	95
Belastingen	-621	-36	-585
<b>Resultaat</b>	<b>-13.277</b>	<b>4.569</b>	<b>-17.846</b>

#### Analyse belangrijkste verschillen:

- **Huurinkomsten:**

De verkoop van het Medisch Centrum Lopik heeft per 15-12-2023 plaatsgevonden. Dit is later dan in de begroting is opgenomen (01-07-2023). Het aantal woningen met een huurverlaging was redelijk goed ingeschat. De woningen die een huurverlaging hebben gekregen hadden een lagere huur dan waarmee in de begroting is gerekend hierdoor ontstaat een positief verschil met de begroting.

- **Lasten onderhoudsactiviteiten:**

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

**Positief:**

Bij planmatig onderhoud hebben we een positief verschil € 0,60 miljoen. Hiervan wordt het grootste deel veroorzaakt door een doorschuif van de werkzaamheden aan het dak van de Pr. Margrietstraat in totaal € 0,35 miljoen.

Ook bij renovatiewerkzaamheden hebben we een positief verschil behaald t.o.v. de begroting van € 2,1 miljoen aangezien de werkzaamheden zijn geactiveerd als ingrijpende verbouwing.

**Negatief:** Op het gebied van dagelijks onderhoud hebben we meer kosten € 0,3 miljoen gemaakt doordat de reparatieverzoeken hoger zijn door een aantal grote ingrepen door lekkages.





aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor De Woningraat bedraagt het validatie-effect in Corop regio Utrecht conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 -0,34% (€ 1.229.000)

### **Beleidswaarde**

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde Corop-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,26%-punt (Corop regio Utrecht. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 14,12 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,80% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,23% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

### **10.4. Financiële continuïteit**

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

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

### **10.5. Liquiditeit**

De liquiditeitsratio is ultimo 2023 0,37 (2022: 1,59). De liquide middelen zijn afgenomen van € 3,18 miljoen naar € 1,49 miljoen. De afname van de liquiditeit komt doordat het nieuwbouwproject van 69 woningen in volle gang is. Hierdoor is meerdere malen per jaar externe financiering nodig. Door de vele renovatie-, duurzaamheids- en nieuwbouwprojecten de komende jaren zal de komende jaren veel externe financiering nodig zijn. De Woningraat streeft naar een zo laag mogelijk saldo aan liquide middelen.



### 10.6. Solvabiliteit beleidswaarde

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is in 2023 ten opzichte van 2022 licht gestegen van 60,4% naar 62,4%. De solvabiliteit zal in de komende 10 jaren als gevolg van de vele nieuwbouwprojecten en de investeringen in CO<sup>2</sup> reductie, die extern gefinancierd worden dalen tot bijna 15%. Deze daling is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. In de begroting is rekening gehouden met een ontwikkeling gelijk aan de inflatie.

### 10.7. Meerjarenprognose

De meerjarenbegroting 2024 tot en met 2034 geeft aan dat de solvabiliteit zal dalen tot circa 15% op basis van de beleidswaarde.

In de meerjarenbegroting is, voor de periode 2024 tot en met 2034, rekening gehouden met investeringsverplichtingen voor de realisering van:

- 304 nieuwbouw appartementen / woningen. Voor de bouw van 219 woningen zijn nog geen afspraken gemaakt.
- Gefaseerde renovatie van het oudere woningbezit voor de komende jaren voor in totaal bedrag van € 57,8 miljoen.
- Investering in CO<sup>2</sup> reductie en aardgasvrij maken van de woningen in totaal € 24,3 miljoen.
- Verkoop woningen, in totaal 58, uit het eigen woningbezit. De verkoop van woningen uit het bestaand bezit wordt alleen ingezet als er ook nieuwe woningen worden opgeleverd.

### 10.8. Externe financiering/ Renterisico's

We streven naar spreiding van de rentelasten en het reduceren van renterisico's en rentelasten. De leningenportefeuille heeft een gemiddelde rentevoet van 1,78 procent in 2022 (2022 1,69 procent). De gemiddelde rentevoet van onze leningenportefeuille zal gaan stijgen doordat de rente door ten opzichte van onze gemiddelde rentevoet fors is gestegen. Daarbij is voor de investeringen in het bestaande bezit en de nieuwbouw forse externe financiering nodig.

Er is door het WSW in juli 2023 een borgingsplafond afgegeven voor 2022 van € 55,3 miljoen, ultimo 2023 had De Woningraat € 48,8 miljoen aan externe financieringen. Het borgingsplafond stijgt de komende jaren naar € 72,7 miljoen in 2025. Dit is overeenkomstig de geconsolideerde dPi van december 2022. De voortgang van de externe financiering is afhankelijk van de voortgang en ontwikkeling van de nieuwbouw projecten. Indien het niet lukt om nieuwe projecten te gaan ontwikkelen zullen wij versneld investeren in verduurzaming van ons huidige bezit.

In de eind 2023 ingediende dPi loopt de benodigde externe financiering op tot € 73,5 miljoen in het derde prognosejaar 2025 door gewijzigd aantal woningen en extra uitgaven voor CO<sup>2</sup> reductie. Dit zal worden meegenomen in het nieuwe borgingsplafond van 2024. De Woningraat verwacht geen financieringsproblemen in 2024.

De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten.

### 10.9. Collegiale financiering

In het verslagjaar zijn geen collegiale financiering aangetrokken of verstrekt.

### 10.10. Onrendabele investeringen

In het boekjaar 2023 heeft er geen ifec moment plaatsgevonden voor nieuwbouwprojecten. Derhalve zijn er geen nieuwe onrendabele toppen opgenomen in 2023.

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

### 10.11. Marktwaarde

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

De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat.



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

De waardeverandering van de marktwaarde in 2023 is € -18,1 miljoen (2022 9,6 miljoen). De waardeverandering is als volgt te verklaren:  
(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2023	2022
Marktwaarde per 01 januari	361.345	351.787
<b>Mutatie:</b>		
Nieuwbouw	0	4.334
Verkopen	-3.693	-1.292
Aankopen	273	0
Afschrijvingen	-3.623	-3.451
Mutatie marktwaarde	-11.072	9.967
<b>Totaal mutatie</b>	<b>-18.115</b>	<b>9.558</b>
Marktwaarde per 31 december	343.230	361.345

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

De Woningraat heeft 39 (2022: 40) V.O.V. woningen met een waarde € 13,6 miljoen (2022: 13,7 miljoen) ultimo 2023. De waarde van de terugkoopplicht is ultimo 2022 € 10,8 miljoen (2022: € 11,0 miljoen). Om de V.O.V. portefeuille beheersbaar te houden, en toekomstige risico's te vermijden, worden vanaf 2014 geen woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. Hierdoor wordt de terugkoopplicht afgebouwd bij iedere verkoop.

In 2023 is 1 woning teruggekocht (2022: 3 woningen). Ultimo 2023 zijn er geen onverkochte V.O.V. woningen.

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

De waardeontwikkeling wordt in de begroting, voorzichtigheidshalve, op 0% gesteld. In het jaar 2023 is de niet gerealiseerde waardeontwikkeling 1,6% € 214 duizend (2022: 10,0%) geweest. Er is geen resultaat over de teruggekochte woning in 2023 omdat deze woning weer in de verhuur is gegaan.

#### 10.13. Beoordeling rechtmatigheid 2022 en toezichtbrief

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

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

In 2022 zijn er geen onrechtmatigheden door het AW geconstateerd en er is geen aanleiding voor het AW tot het doen van interventies.

#### 10.14. Belastingpositie

Onze acute belastingdruk is berekend over het voorlopige fiscale resultaat van 2023, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In de jaarrekening over 2023 hebben wij een jaarresultaat voor belasting van € 12,66 miljoen. Door de verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen is het voorlopige fiscale jaarresultaat € 2,5 miljoen. De acute belastingdruk over 2023 is € 0,6 miljoen.

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

(Bedragen x € 1.000)

Commercieel resultaat voor belastingen -12.656

#### Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen:

- Bij:
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen 2.481
  - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille 17.180



• Beperkt aftrekbare posten	5		
Af:			
• Fiscaal hogere afschrijvingen	-49		
• Afschrijving antispeculatiebeding	-9		
• Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.819		
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-9		
• Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-58		
• Dotatie HIR	-2.597		
• Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16		
Belastbare winst 2023			2.453
Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 <sup>e</sup> schijf van € 0 tot € 200.000	19%	200.000	38.000
2 <sup>e</sup> schijf van € 200.000 tot € 2.453.000	25,8%	2.253.000	581.000
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2023			619.000

### 10.15. Overige

In het boekjaar hebben we niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

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

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

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

Sponsoractiviteiten: In 2023 heeft er geen sponsoring plaats gevonden.

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



## 10.16. Kengetallen

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
ultimo boekjaar in exploitatie					
1. Woningen en woongebouwen					
in exploitatie:					
- Sociaal (DAEB)	1.834	1.837	1.822	1.829	1.793
- Commercieel (niet DAEB)	27	26	26	26	23
2. Bergingen					
3. Aantal kamers in de verzorgingshuizen					
4. Intramuraal gezinsvervangend tehuis	20	20	20	20	20
5. Bedrijfsonroerend goed sociaal	5	7	7	7	5
6. Bedrijfsonroerend goed commercieel	7	12	12	12	12
<b>TOTAAL</b>	<b>1.893</b>	<b>1.902</b>	<b>1.887</b>	<b>1.894</b>	<b>1.853</b>
Aantal woningen aangekocht	1	0	0	0	0
Aantal woningen verkocht	3	4	7	1	2
Aantal bedrijfsonroerendgoed verkocht	7	0	0	0	0
Aantal woningen / kamers sloop	0	0	0	0	0
Aantal woningen nieuwbouw sociaal	0	21	0	40	30
Aantal sloop	0	2	0	0	0
Aantal splitsing	0	0	0	2	0
Solvabiliteit Marktwaaarde	81,72%	82,44%	81,45%	83,35%	82,5%
Solvabiliteit Beleidswaarde	62,34%	60,40%	64,69%	65,19%	61,7%
ICR	5,66	5,68	4,59	3,70	4,36
Dekkingsratio marktwaarde	14,22%	12,79%	13,3%	13,0%	14,1%
Loan to value Beleidswaarde	31,97%	31,2%	26,8%	28,7%	33,5%
Discontinuïteitsratio (nieuw 2019)	13,06%	10,8%	14,4%	15,2%	15,9%
Liquiditeit	0,39	1,59	0,58	0,10	0,18
Gem. rentevoet leningen	1,78%	1,69	1,76%	1,92%	2,40%
Lasten verhuur en beheer per vhe	649	635	640	582	645
Lasten onderhoud per vhe	3.085	2.579	2.202	1.780	1.996
Directe operationele lasten per vhe (Heffingen, belastingen en verzekeringen)	593	1.036	1.139	1.479	1.059
Aantal fte	20,42	21,94	21,67	19,8	20,2
Personeelskosten per vhe	1.135	1.092	1.106	872	919



## 11. Verklaring Directeur - bestuurder

De directeur-bestuurder van De Woningraat verklaart dat zij in het verslagjaar 2023 de middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Oudewater, 14 juni 2024



# Jaarrekening 2023





## 12. Jaarrekening

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

ACTIVA	2023	2022
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>14.1 Vastgoedbeleggingen</b>		
14.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	333.063	348.985
14.1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.167	12.360
14.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.807	241
14.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.558	13.682
	<u>365.595</u>	<u>375.268</u>
<b>14.2 Materiële vaste activa</b>		
14.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.945	1.946
	<u>1.945</u>	<u>1.946</u>
<b>14.3 Financiële vaste activa</b>		
14.3.1 Latente belastingvorderingen	0	0
14.3.2 Andere deelnemingen	11	11
	<u>11</u>	<u>11</u>
<b>Subtotaal</b>	<u><u>367.551</u></u>	<u><u>377.225</u></u>
<b>14.4 VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
14.4 Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	477
14.4 Overige voorraden	218	224
	<u>218</u>	<u>701</u>
14.4 Vorderingen	1.589	1.120
14.5 Liquide middelen	1.036	4.394
<b>Subtotaal</b>	<u><u>2.843</u></u>	<u><u>6.215</u></u>
<b>Totaal</b>	<u><u>370.394</u></u>	<u><u>383.440</u></u>



## PASSIVA

### 14.6 Eigen vermogen

14.6.1 Overige reserves	42.666		38.079	
14.6.2 Herwaarderingsreserve	260.023		277.887	
		302.689		315.966

### 14.7 Voorzieningen

14.7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.645		8.256	
14.7.2 Latente belastingverplichtingen	508		482	
		3.153		8.738

### 14.8 Langlopende schulden

14.8.1 Schulden aan banken	46.537		43.795	
14.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	10.769		10.960	
		57.306		54.755

### 14.9 Kortlopende schulden

14.9.1 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.934		677	
14.9.2 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	186		179	
14.9.3 Schulden aan banken	2.258		2.418	
14.9.4 Overige schulden en overlopende passiva	1.868		707	
		7.246		3.981

Totaal		370.394		383.440
--------	--	---------	--	---------



## 12.1. Winst- en verliesrekening per 31 december

(Bedragen x € 1.000)

	2023	2022
15.1 Huuropbrengsten	14.381	14.378
15.2 Opbrengsten servicecontracten	789	960
15.3 Lasten servicecontracten	-886	-986
15.4 Overheidsbijdragen	0	0
15.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.229	-1.207
15.8 Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.840	-4.944
15.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.123	-1.971
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	6.092	6.230
15.10 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.11 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.12 Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling</b>	0	0
15.13 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.815	1.998
15.13 Toegerekende organisatiekosten	-119	-66
15.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.693	-1.616
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	3	316
15.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-975	1.179
15.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.302	4.889
15.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	97	561
15.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-17.180	6.629
15.18 Opbrengst overige activiteiten	475	416
15.19 Kosten overige activiteiten	-526	-456
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	-51	-40
<b>15.20 Overige organisatiekosten</b>	-489	-437
<b>15.21 Kosten omtrent leefbaarheid</b>	-244	-222
15.22 Wijziging in de waarde van financiële vaste activa van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
15.22 Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
15.22 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	24
15.22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-799	-790
<b>15.22 Saldo financiële baten en lasten</b>	-787	-766
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	-12.656	11.710
15.23 Belastingen	-621	-173
<b>NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	-13.277	11.537
<b>Resultaat bestemming:</b>		
Gerealiseerde resultaat naar overige reserves	-1.157	1.586
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	-12.334	8.707
Niet gerealiseerde waardeverandering V.O.V.	214	1.244
<b>Netto resultaat na belasting</b>	-13.277	11.537



## 12.2. Kasstroomoverzicht per 31 december

Directe methode (Bedragen x € 1.000)

	2023	2022
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten		
a. Zelfstandige wooneenheden	13.646	13.575
b. Onzelfstandige wooneenheden	0	0
c. Intramuraal	160	156
d. Maatschappelijk onroerend goed	0	0
e. Bedrijfsonroerend goed	697	657
f. Parkeervoorzieningen	0	0
Vergoedingen	1.161	914
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangen interest	11	0
	15.675	15.302
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-2.041	-1.960
Onderhoudsuitgaven	-4.781	-4.767
Overige bedrijfsuitgaven	-3.097	-2.141
Betaalde interest	-755	-803
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-65	-38
Verhuurderheffing	0	-935
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-40	-68
Vennootschapsbelasting	-863	-835
	-11.642	-11.547
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.033</b>	<b>3.755</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.822	927
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	933
Verkoopontvangsten grond	472	11
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
	4.294	1.871
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-8.938	-2.021
Verbeteruitgaven	-4.832	-1.211
Aankoop	-325	0



	2023	2022
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-676
Sloopuitgaven	-5	-30
Investerings overig	-191	-77
	-14.291	-4.015
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</b>	<b>-9.997</b>	<b>-2.144</b>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.997</b>	<b>-2.144</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe te borgen leningen	5.000	5.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	5.000	5.000
Aflossing geborgde leningen	-2.394	-5.402
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	-2.394	-5.402
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.606</b>	<b>-402</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-3.358</b>	<b>1.209</b>
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen begin van de periode	4.394	3.185
Geldmiddelen einde van de periode	1.036	4.394



### 12.3. Algemene toelichting

#### **Algemeen**

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

#### **Groepsverhoudingen**

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

#### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2023 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

#### **Schattingen**

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

#### **Inrichting jaarrekening**

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2023”).

## 13. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### Regelgeving

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

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

### Stelselwijziging

In het boekjaar hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

### Vergelijking met voorgaand jaar

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

### Vergelijkende cijfers

Indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden is de rubricering van de vergelijkende cijfers aangepast. In 2023 heeft een herrubricering plaatsgevonden bij de vorderingen en schulden inzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen. De vergelijkende cijfers zijn aangepast.

### Algemene grondslag

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

### Verwerking verplichtingen

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

### Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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



## 13.1. BALANS

### 13.1.1. Materiële vaste activa

#### Algemene uitgangspunten

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

#### Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

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

### 13.1.2. Vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in ca 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023



enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor De Woningraat bedraagt het validatie-effect in Corop regio Utrecht conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 -0,34% (€ 1.229.000)

#### *Waardering bij eerste verwerking*

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 maart 2023, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

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

#### *Complexindeling*

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

#### *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

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

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

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



het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

#### *Macro economische parameters*

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

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

#### *Inschakeling taxateur*

In 2019 zijn alle bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### *Toepassing vrijheidsgraden*

##### *Schematische Vrijheid*

Niet van toepassing

#### *Markthuren*

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

#### *Huurinkomsten*

De huurinkomsten zijn conform opgave opdrachtgever.

#### *Huurstijging*

Voor de huurstijging is aansluiting gezocht bij het handboek.

#### *Onderhoud*

Voor onderhoud is de Vastgoed Taxatie Wijzer-norm gehanteerd.

#### *Erfpacht*

Niet van toepassing

#### *Leegstand*

Uitgegaan van de informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

#### *Leegwaarden*

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

#### *Leegwaardestijging*



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

#### *Disconteringsvoet*

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

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

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

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

#### *Exit Yield*

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

#### *Overdrachtskosten*

Voor de overdrachtskosten is aansluiting gezocht bij het handboek.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Herwaardering*

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

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

#### *Herclassificatie*

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

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;



- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Woningraat en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed- bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. 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' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhouds- lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15 (aanpassing vindt nog plaats)

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,26%-punt (Corop regio Utrecht. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de beleidswaarde met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 14,12 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,80% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,23% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden





### 13.1.5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

### 13.1.6. Financiële vaste activa

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

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

### 13.1.7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

### 13.1.8. Voorraden

#### 13.1.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

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

#### 13.1.8.2. Overige voorraden

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

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

### 13.1.9. Vorderingen

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

### 13.1.10. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan



kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

#### 13.1.11. Voorzieningen

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

#### 13.1.12. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

#### 13.1.13. Langlopende schulden

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

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

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of het lineaire systeem.

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

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

#### 13.1.14. Kortlopende schulden

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



## 13.2. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

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

### Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

### Bijzondere posten

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

#### 13.2.1. Huuropbrengsten

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

#### 13.2.2. Opbrengsten / lasten servicecontracten

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

#### 13.2.3. Overheidsbijdragen

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

#### 13.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

#### 13.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor reparatie- en mutatieonderhoud alsmede de kosten voor planmatig onderhoud worden als onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Dit is conform een wijziging van wet- en regelgeving, te weten de RJ645.202. Het effect van deze stelselwijziging is prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

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

#### 13.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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



### 13.2.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

### 13.2.9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

### 13.2.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten beheer voor derden als ook de kosten voor fusie toegerekend.

### 13.2.12. Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen. De gehanteerde percentage zijn 40% van de kosten van de directeur - bestuurder en management assistent en 10% van de manager bedrijfsvoering. Tevens worden kosten op het gebied van treasury, jaarverslaggeving en control en governance en bestuur onder overige organisatiekosten opgenomen.

### 13.2.13. Leefbaarheid

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



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

#### 13.2.14. **Rentebaten en rentelasten**

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

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

#### 13.2.15. **Belastingen**

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

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

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

#### 13.2.16. **Financiële instrumenten en risicobeheersing**

##### **Derivaten**

De Woningraat heeft geen derivaten.

##### **Valutarisico**

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

##### **Renterisico**

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

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

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

##### **Kredietrisico**

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

De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

#### 13.3. **Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

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

##### 13.3.1. **Waardering vaste activa**

###### **Materiële vaste activa, marktwaarde**

De Woningraat heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de marktwaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het



vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar. De kasstromen waarop de Marktwaaarde zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter en zijn voor een belangrijk deel bepaald in het handboek marktwaaarde. Voor de woningen hanteert De Woningraat de basisvariant waarvoor er geen schattingen gemaakt zijn. Voor de overige eenheden past De Woningraat de full-variant toe waarbij de gehanteerde schattingen bij de vrijheidsgraden zijn getoetst door een ter zake kundige taxateur. Zie ook de toelichting bij de grondslagen voor Materiele vaste activa.

### 13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

### 13.3.3. Verwerking fiscaliteit

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

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

Dientengevolge kan de fiscale last over 2023 en voorgaande jaar nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

De vennootschapsbelasting tot en met 2021 is definitief vastgesteld.



#### 13.4. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak 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 het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden of op basis van de verhouding huurinkomsten DAEB ten opzichte van huurinkomsten Niet-DAEB.;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

## 14. Toelichting op de balans van 2023

### 14.1. Vastgoedbeleggingen

#### 14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie

**ACTIVA (Bedragen x € 1.000)**

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
<b>1 januari</b>				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	348.985	339.134	12.360	12.653
<b>Mutaties</b>				
Investerings, initiële verkrijgingen	325	0	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	5.100	0	0
Investering na eerste waardering	5.906	2.053	0	3
Herclassificaties van en naar DAEB en niet-DAEB	-200	0	200	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.118	-1.292	-2.576	0
Aanpassingen in de marktwaarde	-16.484	3.990	183	-297
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0
Overige mutaties	-4.351	0	0	0
<b>31 december</b>				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	333.063	348.985	10.167	12.360
Beleidswaarde	145.707	138.659	6.912	9.365
Boekwaarde historische kostprijs	85.223	83.312	4.147	6.123

De som van de herwaardering van de vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 253,9 miljoen (2022: 271,8 miljoen).

**Herclassificatie:** In 2023 heeft er één herclassificatie plaatsgevonden (2022: 0).

#### Schattingen

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

#### Verzekeringen

De woningen zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De woningen zijn niet verzekerd tegen een herbouwwaarde maar tegen de daadwerkelijke schade, onderverzekering is uitgesloten op de polis. De premie is € 30,41 (2022 € 26,25) per woning.

De overige objecten zijn per 20212 voor € 19,9 miljoen ( 2022 € 17,2 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Op grond van de polisvoorwaarden kan er geen sprake zijn van onderverzekering Wijziging van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op basis van indexering.



### Waarde Onroerende Zaken (WOZ) waarde.

De totale waarde van de onroerende zaken peildatum 1 januari 2022 bedraagt € 508 miljoen (€ 501 miljoen voor de woningen en € 7 miljoen voor de overige objecten. De totale waarde per peildatum 1 januari 2021 was € 440 miljoen.

### Toelichting op de aard van Niet-DAEB activiteiten.

De Woningraat bezit de volgende Niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2023	Aantal VHE 2022
Bedrijfsonroerend Goed in exploitatie	7	12
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	26	26
<b>Totaal</b>	<b>33</b>	<b>38</b>

### beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 253,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 271,8 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex gewijze) 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 Woningraat 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 (€ 145,7 miljoen) van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 333,1 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 187,4 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen (Bedragen x € 1.000):

	2023	2022
Marktwaarde verhuurde staat	343.230	361.345
Beschikbaarheid (door exploiteren)	38.380	53.508
Betaalbaarheid (huren)	-138.513	-166.867
Kwaliteit (onderhoud)	-78.448	-90.432
Beheer (beheerkosten)	-12.030	-9.530
	-190.611	-213.321
<b>Beleidswaarde</b>	<b>152.619</b>	<b>148.024</b>

Dit impliceert dat circa 50,6% van het totale eigen vermogen (€ 370,4 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan



fluctuaties onderhevig.

#### 14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling is als volgt

Bedragen (x € 1.000)

	2023	2022
Stand per: 1 januari		
Boekwaarde	241	2.443
<b>Mutaties:</b>		
Investerings	10.713	1.499
Naar vastgoed in exploitatie	0	-4.931
Naar onroerende zaken voor eigen gebruik	0	0
<b>Waardeveranderingen</b>		
Afwaarderingen	-2.147	-535
Aanpassingen marktwaarde	0	1.765
Overige mutaties		
	8.566	2.202
Stand per: 31 december		
Boekwaarde	8.807	241

De volgende projecten zijn in ontwikkeling per 31-12-2023 en 31-12-2022:

	2023	2022
• Ontwikkeling 16 appartementen De Akker	€ 83	€ 0
• Ontwikkeling Oranjepark II	€ 277	€ 241
• Ontwikkeling 69 appartementen Schuylenburcht	€ 8.447	€ 0



### 14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2023	2022
Verkrijgingsprijzen	7.591	8.107
Waardeontwikkeling	6.091	5.173
Boekwaarde	13.682	13.280

#### Nieuwe woningen:

Investerings nieuwbouw	0	0
Verkocht bestaand bezit	0	0

#### Desinvesteringen

Verkochte woningen	-338	-841
--------------------	------	------

#### Waardeontwikkeling

Opwaarderingen	214	1.243
Afwaarderingen	-124	402

Stand per: 31 december

Verkrijgingprijzen	7.395	7.591
Waardeontwikkeling	6.163	6.091
Boekwaarde	13.558	13.682

#### Verkopen onder voorwaarden

De waardeontwikkeling van de verkopen onder voorwaarden is 1,6% (2022: 10,0%). De waardeontwikkeling wordt vastgesteld aan de hand van taxaties, verkopen in het jaar en de gemiddelde stijging conform de cbs van soortgelijke woningen als de reeds verkochte woningen.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 39 (2022: 40 eenheden) verhuureenheden opgenomen. Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. De Woningraat is geen juridisch eigenaar van deze woningen.

Voor 34 woningen zijn de contracten gebaseerd op een door De Woningraat ontwikkelde MGE constructie. De verleende kortingen zijn 15%, 20% en 25%.

Voor 5 woningen zijn de contracten gebaseerd op een koopgarant constructie. De verleende kortingen zijn 0% en 20%.

Vanaf 2014 worden geen MGE woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. De teruggekochte woningen worden zonder terugkoopplicht verkocht of verhuurd. De teruggekochte woning in 2023 is niet doorverkocht maar wordt verhuurd.



## 14.2. Materiële vaste activa

### 14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2023	2022
Aanschafwaarde	3.346	3.659
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.400	-1.550
Boekwaarde	1.946	2.109

#### Mutaties

Investeringen	232	41
<b>Desinvesteringen:</b>		
Aanschafwaarde	-126	-353
Afschrijvingen	124	353
<b>Afwaarderingen:</b>		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-231	-204
	1	-163

Stand per: 31 december

Verkrijgingsprijzen	3.453	3.346
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.508	-1.400
Boekwaarde	1.945	1.946

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings- termijnen	Boekwaarde 2023	Boekwaarde 2022
	Lineair jaren		
- Kantoorgebouw	40	1.504	1.552
- Werkplaats	50	35	38
- Inventarissen	5 - 15	51	58
- Vervoermiddelen buitendienst	10	36	34
- Vervoermiddelen overig	3 - 5	51	29
- Overige (Hardware, software, machines)	3 - 5	268	235

**WOZ:** De WOZ waarde van het kantoor is € 464.000(2022: € 464.000) De WOZ waarde van de werkplaats is € 130.000,- (2022: € 126.000).

#### Verzekering

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

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



- Vervoermiddelen

Volledig casco, Ongevallen inzittenden en rechtshulp.  
Werkgevers aansprakelijkheid verzekering bestuurder/leden  
Raad van Commissarissen  
Premie Risque

- Reconstructie administratie/Fraude- en  
geldtransport

### 14.3. Financiële vaste activa

#### 14.3.1. Andere deelnemingen

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

Deelnemingen in WoningNet

2023	2022
11	11
11	11

### 14.4. Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Grond in voorraad ten behoeve van projectontwikkeling

Grond in voorraad ten behoeve van verkoop

Overige voorraden

0	0
188	188
0	477
30	36
218	701

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

Vorderingen en overlopende activa

a. Huurdebiteuren

b. Belastingen en premies sociale verzekeringen

b. Overige vorderingen en overlopende activa

Subtotaal

Af: wegens mogelijke oninbaarheid: voorziening debiteuren

Totaal

128	77
1.044	776
472	295
1.644	1.148
-55	-28
1.589	1.120

#### 14.4.1. a. Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

Zittende huurders:

Vertrokken huurders

Totaal

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

96	55
32	22
128	77
0,88%	0,53%

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

Vennootschapsbelasting 2021

Vennootschapsbelasting 2022

Vennootschapsbelasting 2023

Totaal te betalen belastingen

0	647
349	129
695	0
858	776

#### 14.4.3. c. Overige vorderingen en overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten

Nog te ontvangen servicekosten

Overige vorderingen

Totaal

320	118
0	0
152	177
472	295

### 14.5. Liquide middelen

Bank

Totaal

Deze liquide middelen staan vrij ter beschikking.

1.036	4.394
1.036	4.394



## 14.6. Eigen vermogen

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

2023	2022
42.666	38.079
253.860	271.796
6.163	6.091
<b>302.689</b>	<b>315.966</b>

### 14.6.1. Overige reserves

Overige reserves 1 januari

38.079	33.952
-13.277	11.537
12.333	-8.707
-214	-1.243
<b>36.921</b>	<b>35.538</b>

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

1.252	1.188
4.351	1.027
142	326
<b>42.666</b>	<b>38.079</b>

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

### 14.6.2. Herwaarderingsreserve

#### 14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1 januari

271.796	265.304
-1.252	-1.188
-4.351	-1.027
-12.333	8.707
<b>253.860</b>	<b>271.796</b>

Realisatie verkoop  
Realisatie door renovatie  
Mutatie door herwaardering  
Herwaarderingsreserve 31 december

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

#### 14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV

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

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

6.091	5.174
0	0
-142	-326
214	1.243
<b>6.163</b>	<b>6.091</b>

#### 14.6.3. Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ad € -13.277.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ad -€ 1.158.000 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het negatieve niet-gerealiseerde resultaat ad € -12.119.000 ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat bestaat uit:
  - Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie € -12.333.000
  - Niet-gerealiseerde waardeverandering V.O.V. € 214.000

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.



## 14.7. Voorzieningen

### 14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Overzicht voorziening onrendabele investeringen

	Nieuwbouw	Renovatie						Totaal
	Schuylenburcht	Cpl 9	Cpl 29	Cpl 207	Cpl 210	Cpl 225	Cpl 468	
Stand 1 januari	3.804		1.495		1.327	987	644	8.257
<b>Dotatie:</b>								
Nieuw project		781		1.975				2.756
Waardeverandering								0
<b>Onttrekking:</b>								
Uitgaven	-2.147	-42	-1.495	-69	-1.327	-752		-5.831
Waardeverandering	-1.657					-235	-644	-2.537
<b>Totaal mutatie 2023</b>	<b>-3.804</b>	<b>739</b>	<b>-1.495</b>	<b>1.906</b>	<b>-1.327</b>	<b>-987</b>	<b>-644</b>	<b>-5.612</b>
<i>Stand 31-12</i>	<i>0</i>	<i>739</i>	<i>0</i>	<i>1.906</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.645</i>

De voorziening onrendabele investering bestaat uit twee projecten. In 2023 zijn 2 renovatie projecten gestart 1 in Benschop en 1 in Lopik.

### 14.7.2. Latente belastingverplichtingen

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

#### Waarderingsverschil (dis)-agio (leningportefeuille)

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 2023 een passieve latentie opgenomen van € 8.500 (2022: € 6.200).

(Bedragen x € 1.000)

Latentie (dis)-agio	Bedrag
2023	8
2022	6

#### Waarderingsverschil verkoop woningen onder V.O.V.

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de MGE-woningen. Het verschil vloeit voort uit het feit dat MGE-woningen op de fiscale balans niet meer zichtbaar zijn, met uitzondering van een eventueel verlies dat is ontstaan bij de verkoop van de betreffende woning door een verleende korting. Voor dit verschil is per 2023 een latentie opgenomen ter grootte van € 500.000,- (2022: 476.000).

(Bedragen x € 1.000)

Latentie V.O.V.	Bedrag
2023	500
2022	476

Aldus ontstaat een last van € 26.300 (€ 2.300 (dis)-agio en € 24.000 V.O.V.)



## 14.8. Langlopende schulden

### 14.8.1. Schulden aan banken

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

	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	43.795	41.880
Bij: nieuwe leningen	5.000	5.000
Bij: agio op nieuwe leningen (Vestia)	0	0
Af: aflossingen (komend boekjaar)	-2.238	-2.398
Af: extra aflossing in boekjaar	0	-667
Af: vrijval agio leningen	-20	-20
Waarde schulden aan banken 31 december	45.712	42.950
Waarde agio op nieuwe leningen (Vestia)	825	845
Boekwaarde per 31 december	46.537	43.795
Aflossingen 1 - 5 jaar	9.119	8.609
Aflossingen > 5 jaar	37.418	35.185

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2,2 miljoen (2022 € 2,4 miljoen) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen is € 44,8 miljoen (2022 € 39,1 miljoen). Indien de marktwaarde van de leningen kredietinstellingen wordt berekend op basis Esr-Market-Rate zonder opslag is deze € 45,4 miljoen.

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

#### Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 1,78% (2022:1,69%). In het boekjaar heeft er één renteconversie plaatsgevonden en is er één lening aangetrokken.

#### Renteconversies:

1. 01-01-2023 € 1,45 miljoen annuïtair 10 jaar rente zonder renteconversie. De rente was 3,90% en is vanaf 2023 3,58%.

#### Nieuwe leningen

1. 01-02-2023 € 5,00 miljoen fixe 50 jaar zonder renteconversie met een rente van 2,882%. De storting van deze lening is op 01-02-2022. De eerste rentebetaling is op 01-02-2024.

#### Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

#### Aflossingssysteem

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



## 14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV 1 januari

	2023	2022
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht nieuwbouw	7.591	8.106
Verminderings / vermeerderingen	3.369	2.834
<b>Subtotaal</b>	<b>10.960</b>	<b>10.941</b>

### Mutaties

Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-307	-664
Opwaarderingen	116	683
Afwaarderingen	0	0

### 31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.395	7.591
Verminderings / vermeerderingen	3.374	3.369
<b>Totaal</b>	<b>10.769</b>	<b>10.960</b>

Er zijn 21 woningen uit het bestaande bezit verkocht met MGE korting en Koopgarant, 11 woningen met 25%, 6 woningen met 15% korting en 4 woningen met 20% korting via Koopgarant. Bij nieuwbouw zijn 17 woningen verkocht met 20% korting en 1 woning zonder korting. Alle woningen zijn met een terugkoopplicht verkocht. Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

#### Bestaand bezit:

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

#### Nieuwbouw:

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

## 14.9. Kortlopende schulden

### 14.9.1. Schulden aan leveranciers

Leveranciers	2.934	677
--------------	-------	-----

### 14.9.2. Belastingen en premies sociale lasten

Vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	127	110
Loonbelasting / sociale verzekeringen	39	47
Pensioenpremies	20	22
<b>Totaal te betalen belastingen</b>	<b>186</b>	<b>179</b>

### 14.9.3. Schulden aan banken

Aflossingsverplichting leningen	2.238	2.398
Agio Vestia lening	20	20
<b>Totaal</b>	<b>2.258</b>	<b>2.418</b>



#### 14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva

	2023	2022
Servicekosten, vervallen, kantoor en huurders	604	106
Nog te betalen projectkosten	616	32
Nog niet vervallen rente	356	316
Vooruit ontvangen huur	125	133
Nog te betalen kosten jaarverslag	69	61
Uitstaand saldo verlof	47	33
Nog te betalen salarissen	0	0
Overig	51	26
Totaal	1.868	707

#### 14.10. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

##### Obligolening WSW (voorheen Waarborgverplichting)

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

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en *de woningcorporatie* niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door *de woningcorporatie*.

##### Volmacht WSW

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

##### Krediet rekening courant

Er is geen kredietfaciliteit.

##### Aangegane verplichtingen projecten

###### Schuylenburcht

Per balansdatum is voor een bedrag van € 12.597.660 exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter realisatie van het project Schuylenburcht. Hiervan is ultimo 2023 € 8.780.217 uitgegeven. Op de locatie Schuylenburcht worden 69 appartementen gerealiseerd. De oplevering van het project is in de zomer van 2024.

###### De Akker

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

###### Kapelsepad / Sevenhovenstraat

Per balansdatum is voor een bedrag van € 584.000 exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project Kapelsepad. Dit betreft een renovatie van 9 woningen. Hiervan is ultimo 2023 nog niets uitgegeven.



#### Centrumplan

Per balansdatum is voor een bedrag van € 3.627.005 exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project centrumplan. Dit betreft een renovatie van 36 woningen in het centrum van Lopik. Hiervan is nog niets uitgegeven. De overeenkomst betreft een bouwteamovereenkomst en kan nog ontbonden worden.

#### Oranje Nassauhof

Per balansdatum is voor bedrag van € 1.194.000 exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project Oranje Nassauhof. Dit betreft een renovatie van 25 woningen in de gemeente Lopik. Hiervan is ultimo 2023 € 1.134.300 uitgegeven.

#### T. Kleverstraat

Per balansdatum is voor een bedrag van € 1.729.000 exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project T. Kleverstraat. Dit betreft een renovatie van 44 woningen. Hiervan is ultimo 2023 nog niets uitgegeven.

#### Kapitein van Zijllaan

Per balansdatum is voor een bedrag van € 1.271.801 exclusief BTW verplichtingen aangegaan voor het project Kapitein van Zijllaan. Dit betreft een renovatie van 25 woningen in de gemeente Lopik. Hiervan is ultimo 2023 € 1.217.560 uitgegeven.

#### Oranjepark II

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

#### Terugkoopverplichting

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

#### Loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 2010 heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Het loopbaanontwikkelingsbudget ultimo 2023 bedraagt € 56.188 (2022: € 61.831).

#### Jubileum verplichting

Werknemers krijgen bij dienstjubilea een gratificatie. Het bruto maandsalaris van de werknemer op het tijdstip van het dienstjubileum bepaalt de hoogte van de gratificatie. De volgende gratificatie vallen onder de CAO woondiensten (laatst vastgestelde is 2023).:

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

De verplichting voor jubileumuitkering is ultimo 2023 € 60.660,- (2022: € 67.149).

**14.11. Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum**  
N.v.t.



## 15. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023

(Bedragen x € 1 000)

### 15.1. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	13.377	13.364
Intramuraal DAEB	160	156
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	306	295
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	239	228
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet- DAEB	458	430
	14.540	14.473
Af: Huurderving wegens leegstand DAEB	-84	-100
Af: Huurderving wegens leegstand Niet-DAEB	-2	-1
Af: Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	0	-8
Dotatie / afwaardering voorziening dubieuze debiteuren	-73	14
Totaal	14.381	14.378

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -2,25% inclusief éénmalige huurverlaging (1 juli 2022: 2,23%)

### 15.2. Opbrengsten servicecontracten

a. Vergoedingen leveringen en diensten	915	721
Te verrekenen met huurders	-342	47
	573	768
b. Zonnepanelen	216	168
Glasverzekering	26	26
Overig	3	4
Subtotaal	245	198
Af: Huurderving wegens leegstand	-29	-6
Per saldo	789	960

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gedaald als gevolg van de ontvangen vergoeding tijdelijke tegemoetkoming blokverwarming. In totaal is een bedrag ontvangen van € 298.000. Dit bedrag komt volledig ten gunste van de huurders in complexen met blokverwarming.

### 15.3. Lasten servicecontracten

Servicekosten / stookkosten	-567	-764
Zonnepanelen	-230	-172
Glasverzekering	-34	-11
Betaalde leegstand en afboekingen	-55	-39
Overig	0	0
Totaal lasten servicecontracten	-886	-986

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



### 15.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
Juridische kosten	-3	-5
Vervolgingskosten deurwaarder	-2	-12
Kosten verhuur	-7	-12
Kosten huurdersraat	-22	-21
Kosten communicatie	-21	-19
Kosten NCCW pakket voor huur en boekhouding	-61	-72
Kosten digitaal archief	-42	-25
Kosten huurdersportaal en Website	-42	-62
Overige	-8	-12
Toegerekende organisatiekosten	-1.021	-967
	<b>-1.229</b>	<b>-1.207</b>

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

### 15.6. Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

Salarissen	-1.332	-1.316
Ziekengeld	47	32
Sociale lasten	-217	-213
Pensioenlasten	-178	-182
Uitzendkrachten	-341	-232
Overige personeelskosten	-128	-166
	<b>-2.149</b>	<b>-2.077</b>

Bij De Woningraat waren in 2023 gemiddeld 25,1 (2022: 26,7) werknemers in dienst (exclusief uitzendkrachten). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld 20,42 (2022: 21,94). Deze werknemers waren in 2023 en 2022 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2023 Fte	2022 Fte
Bestuur	1,00	1,00
Communicatie beleid en ondersteuning	1,66	1,75
Projecten en planontwikkeling	3,91	4,35
Team wonen inclusief KCC en servicepunten	9,71	10,43
Team financiën en administratie	4,14	4,41
	<b>20,42</b>	<b>21,94</b>

#### ***Pensioenlasten***

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.



- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). 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 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

#### 15.7. Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over de materiële vaste activa ten dienste der exploitatie zijn in 2022 € -218.719. (2022: € -193.429)



### 15.8. Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie van de onderhoudskosten is als volgt:

	2023	2022
Jaarlijks onderhoud		
- reparatieonderhoud	-849	-669
- mutatieonderhoud	-1716	-1.741
- basiskwaliteit / verbeteringen	-63	-98
- overig onderhoud	-81	-16
- materiaalkosten	-7	-9
- planmatig onderhoud	-2.356	-1.642
- energie labels	-21	-107
- VVE beheer	-78	-78
- Kruipluiken Brede Dijk	-17	-86
- Opnemen staat van onderhoud (binnen)	0	-42
- Rookmelders	-5	-252
- Wachtdienst (extern en intern)	-31	-20
- Kosten werkplaats	-49	-7
- Kosten bedrijfsauto's	-12	-30
- Kosten ERP onderhoud	-97	-57
- Brand en waterschade (verzekering)	0	0
- overige directe onderhoudskosten	-2	-10
- doorberekend aan derden/activa	248	590
- Toegerekende organisatiekosten	-704	-670
Totaal jaarlijks onderhoud	-5.840	-4.944

### 15.9. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	-1.012	-941
Verzekeringen	-88	-75
Contributie Aedes	-16	-16
Verhuurderheffing	0	-935
Overige	-7	-4
Totaal	-1.123	-1.971

### 15.13. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

#### **Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)**

Verkoopopbrengst huurwoningen	853	1.002
Verkoopopbrengst V.O.V.	0	932
Verkoopopbrengst Medisch centrum	3.050	0
Verkoopopbrengst grond Cabauw	0	186
Verkoopkosten	-88	-122
Toegerekende organisatiekosten	-119	-66
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille huurwoningen	-738	-773
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille V.O.V.	0	-843
Marktwaarde Medisch centrum	-2.955	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3	316



De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 3 verkochte woningen (2022: 4 woning). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,68 miljoen (2022: 0,67 miljoen).

In 2023 zijn geen V.O.V. woning verkocht (2022: 2 woningen). Wel is 1 woning in 2023 aangekocht. Deze woning wordt opnieuw verhuurd.

#### 15.14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Kapelsepad (Lopik)	-780	0
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Centrumplan (Lopik)	-23	
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Oranje Nassauhof (Lopik)	0	159
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie H. de Mastraat (Benschop)	-1.975	-82
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Kapt. Van Zijlstraat (Benschop)	0	-1.472
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Baronieweg (Benschop)	235	-1.029
Afwaardering vastgoed sloop overig Waardsedijk (Oudewater)	0	-16
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie 17 won.2021 (Oudewater)	0	250
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie 29 won. Oudewater-	0	227
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. De Akker (Lopik)	0	-38
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. Lopik Oost	0	-4
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Cabauw	-15	-3
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Lopikerkapel	-1	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Centrumplan Lopik	-35	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Zeldenrust (Benschop)	-3	-15
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Flexwoningen Lopik	-4	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Oranjepark II (Oudewater)	0	144
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling locatie Schuylenburcht	1.657	1.306
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Wijngaardstraat (Oudewater)	0	1.764
Waardeverandering V.O.V. terugkoop	-31	-12
Totaal	-975	1.179

#### 15.15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB herwaardering	-12.671	8.821
Waardeverandering vastgoed in exploitatie niet-DAEB herwaardering	337	-114
Dotatie resultaat aan herwaardering	-12.334	8.707
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afwaardering	-350	-392
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afwaardering	5	25
	-345	-367
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afschrijvingen	-3.464	-3.243
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afschrijvingen	-159	-208
	-3.623	-3.451
Overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal	-16.302	4.889

#### 15.16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Waardeverandering vastgoed VOV	213	1.244
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-116	-683
Totaal	97	561



### 15.18. Opbrengsten overige activiteiten

	2023	2022
Opbrengsten van overige dienstverlening	41	19
Administratiekosten service en stookkosten	23	22
Doorberekening huismeester aan servicekosten	26	35
Huisvestingsvergunning	2	3
Administratiekosten doorbelast aan onderhoud	1	0
Doorberekende loon- en beheerskosten Directeur-bestuurder aan activa	31	28
Doorberekende loon- en beheerskosten sociale begeleiding projecten	17	0
Doorberekende loon- en beheerskosten afdeling projecten aan activa	334	309
<b>Totaal</b>	<b>475</b>	<b>416</b>

### 15.19. Kosten overige activiteiten

Uren overige dienstverlening	-34	-14
Uren besteed aan service en stookkosten	-22	-22
Uren besteed aan huismeester	-26	-35
Uren besteed aan huurcontracten	-2	-3
Uren Directeur-bestuurder aan projecten	-31	-28
Uren besteed aan sociale begeleiding projecten	-17	0
Kosten afdeling projecten	-393	-354
<b>Totaal</b>	<b>-526</b>	<b>-456</b>

### 15.20. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-259	-245
Kosten uit hoofde van Assetmanagement	-10	-7
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-131	-126
Kosten uit hoofde van treasury, financieel reglement en investeringsstatuut	-14	-26
Projectsteun / saneringsheffing	0	0
Heffing Autoriteit Woningen	-11	-11
Obligo heffing WSW	-63	-22
Agio Vestia lening	0	0
Visitatie	0	0
Extra uitgaven inzake Corona	0	0
Overige	-1	0
<b>Totaal</b>	<b>-489</b>	<b>-437</b>

### 15.21. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving groenvoorziening	-55	-71
Leefbaarheidsbijdrage overlast	-3	-3
Leefbaarheidsbijdrage veiligheid	-3	0
Leefbaarheidsbijdrage overig	-8	0
Leefbaarheidsbijdrage overlast toegerekende personeelskosten	-175	-148
<b>Totaal</b>	<b>-244</b>	<b>-222</b>

### 15.22. Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	24
Rente lasten en soortgelijke kosten:		
- Rente betaald over bank tegoed	0	-14
- Rente betaald collegiale financiering	0	-2
- Rente op leningen kredietinstellingen	-805	-781
- Agio Vestialening	20	20
- Bereidstellingsprovisie Obligo	-3	-2
- Borgstellingsvergoeding	-11	-11
<b>Totaal</b>	<b>-787</b>	<b>-766</b>

## 15.23. Belastingen

### 15.23.1. Schattingen

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

### 15.23.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2023	2022
Mutatie actieve en passieve latente disagio (leningen)	-2	-16
Mutatie actieve latente verkopen onder voorwaarden	-24	-102
Mutatie actieve latente Vestiadeal		-114
VPB 2019	0	451
VPB 2020	0	253
VPB 2021	4	265
VPB 2022	20	-910
Betaalde VPB 2023	-1.314	0
Nog te ontvangen VPB 2023	695	0
Totaal	-621	-173

### 15.23.3. VPB positie

Op basis van de fiscale berekeningen bedraagt de belastbare winst in 2023 € 2.453.000,- (2022: € 3.692.000).

Voor de aangiftes tot en met 2021 is er een definitieve aanslag ontvangen in 2023.

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

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2023 5,51% (2022: 1,48%). De toepasselijke belastingtarieven voor 2023 en 2022 zijn:

	2023	2022
€ 0 - € 200.000	19%	-
> € 200.000	25,8%	-
€ 0 - € 395.000	-	15%
> € 395.000	-	25,8%

De acute belastinglast / baten is als volgt bepaald.

Het bedrijfsresultaat voor belastingen: -12.656

De verschillen tussen commerciële en fiscale waardering zijn als volgt:

Bij:	
• Fiscaal hogere boekwinst verkopen	2.480
• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.180
• Beperkt aftrekbare kosten	5
Af:	
• Fiscaal hogere afschrijvingen	-58
• Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.819
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-8



- Fiscaal hogere overige bedrijfslasten -58
- Dotatie HIR -2.597
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek -16

Belastbare winst 2023 2.453

(bedragen x € 1)

Schijf

1<sup>e</sup> schijf van € 0 tot € 200.000

2<sup>e</sup> schijf van € 395.000 tot € 3.692.000

Te betalen vennootschapsbelasting 2023

Tarief	Belastbaar	Bedrag
15%	200.000	38.000
25,8%	2.253.000	581.000
		619.000

## 16. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

### 16.1. Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
<b>ACTIVA (voor resultaatverdeling)</b>								
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<b>I. Vastgoedbeleggingen</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	333.063	0	0	333.063	348.985	0	0	348.985
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	10.167	0	10.167	0	12.360	0	12.360
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.807	0	0	8.807	241	0	0	241
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.496	7.062	0	13.558	6.732	6.950	0	13.682
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>348.366</b>	<b>17.229</b>	<b>0</b>	<b>365.595</b>	<b>355.958</b>	<b>19.310</b>	<b>0</b>	<b>375.268</b>
<b>II. Materiële vaste activa</b>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.823	122	0	1.945	1.696	250	0	1.946
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.823</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>1.945</b>	<b>1.696</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>1.946</b>
<b>III. Financiële vaste activa</b>								
Deelneming in groepsmaatschappijen	11.639	0	-11.639	0	15.621	0	-15.621	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0	448	0	-448	0
Latente belastingvorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere deelnemingen	11	0	0	11	11	0	0	11
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>11.650</b>	<b>0</b>	<b>-11.639</b>	<b>11</b>	<b>16.080</b>	<b>0</b>	<b>-16.069</b>	<b>11</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>361.839</b>	<b>17.351</b>	<b>-11.639</b>	<b>367.551</b>	<b>373.734</b>	<b>19.560</b>	<b>-16.069</b>	<b>377.225</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<b>IV. Voorraden</b>								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	477	0	0	477
Overige voorraden	30	188	0	218	24	200	0	224
<b>Totaal voorraden</b>	<b>30</b>	<b>188</b>	<b>0</b>	<b>218</b>	<b>501</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>701</b>
<b>V. Vorderingen</b>								
Huurdebiteuren	66	7	0	73	47	2	0	49
Belastingen en premies van sociale verzekering	988	56	0	1.044	520	256	0	776
Overige vorderingen	447	25	0	472	143	152	0	295
<b>Vorderingen</b>	<b>1.501</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>1.589</b>	<b>710</b>	<b>410</b>	<b>0</b>	<b>1.120</b>
<b>VI. Liquide middelen</b>								
Liquide middelen	1.011	25	0	1.036	2.965	1.429	0	4.394
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>2.542</b>	<b>301</b>	<b>0</b>	<b>2.843</b>	<b>4.176</b>	<b>2.039</b>	<b>0</b>	<b>6.215</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>364.381</b>	<b>17.652</b>	<b>-11.639</b>	<b>370.394</b>	<b>377.910</b>	<b>21.599</b>	<b>-16.069</b>	<b>383.440</b>



### Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb

Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
<b>PASSIVA (voor resultaatverdeling)</b>								
<b>EIGEN VERMOGEN</b>								
Overige reserves	42.666	2.273	-2.273	42.666	38.079	6.264	-6.264	38.079
Herwaarderingsreserves	260.023	9.366	-9.366	260.023	277.887	9.357	-9.357	277.887
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>302.689</b>	<b>11.639</b>	<b>-11.639</b>	<b>302.689</b>	<b>315.966</b>	<b>15.621</b>	<b>-15.621</b>	<b>315.966</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.645	0	0	2.645	8.256	0	0	8.256
Latente belastingverplichtingen	254	254	0	508	462	20	0	482
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>2.899</b>	<b>254</b>	<b>0</b>	<b>3.153</b>	<b>8.718</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>8.738</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>								
Schulden aan banken	46.537	0	0	46.537	43.795	0	0	43.795
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	5.284	5.485	0	10.769	5.530	5.430	0	10.960
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	448	-448	0
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>51.821</b>	<b>5.485</b>	<b>0</b>	<b>57.306</b>	<b>49.325</b>	<b>5.878</b>	<b>-448</b>	<b>54.755</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>								
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.777	157	0	2.934	643	34	0	677
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	182	4	0	186	170	9	0	179
Schulden aan banken	2.258	0	0	2.258	2.418	0	0	2.418
Overige schulden en overlopende passiva	1.755	113	0	1.868	670	37	0	707
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>6.972</b>	<b>274</b>	<b>0</b>	<b>7.246</b>	<b>3.901</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>3.981</b>
<b>Totaal van passiva</b>	<b>364.381</b>	<b>17.652</b>	<b>-11.639</b>	<b>370.394</b>	<b>377.910</b>	<b>21.599</b>	<b>-16.069</b>	<b>383.440</b>



## 16.2. Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2023 (Bedragen x € 1.000)

Toelichting winst- en verliesrekening scheiding daeb en niet-daeb Functioneel model								
W&V scheiding daeb en niet-daeb	2023				2022			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b>								
Huuropbrengsten	13.611	770	0	14.381	13.653	725	0	14.378
Opbrengsten servicecontracten	819	-30	0	789	935	25	0	960
Lasten servicecontracten	-841	-45	0	-886	-938	-48	0	-986
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.163	-66	0	-1.229	-1.097	-110	0	-1.207
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.541	-299	0	-5.840	-4.786	-158	0	-4.944
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.086	-37	0	-1.123	-1.920	-51	0	-1.971
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.799	293	0	6.092	5.847	383	0	6.230
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.212	2.803	-200	3.815	1.805	1.116	-923	1.998
Toegerekende organisatiekosten	-37	-82	0	-119	-16	-50	0	-66
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.318	-2.575	200	-3.693	-1.616	-923	923	-1.616
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-143	146	0	3	173	143	0	316
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-975	0	0	-975	1.179	0	0	1.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.487	185	0	-16.302	5.186	-297	0	4.889
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	41	56	0	97	245	316	0	561
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.421	241	0	-17.180	6.610	19	0	6.629
Opbrengst overige activiteiten	450	25	0	475	395	21	0	416
Kosten overige activiteiten	-498	-28	0	-526	-413	-43	0	-456
Netto resultaat overige activiteiten	-48	-3	0	-51	-18	-22	0	-40
Overige organisatiekosten	-463	-26	0	-489	-375	-62	0	-437
Kosten omtrent leefbaarheid	-233	-11	0	-244	-173	-49	0	-222
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19	1	-8	12	33	0	-9	24
Rentelasten en soortgelijke kosten	-799	-8	8	-799	-788	-11	9	-790
Saldo financiële baten en lasten	-780	-7	0	-787	-755	-11	0	-766
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-13.289</b>	<b>633</b>	<b>0</b>	<b>-12.656</b>	<b>11.309</b>	<b>401</b>	<b>0</b>	<b>11.710</b>
Belastingen	-434	-187	0	-621	-68	-105	0	-173
Resultaat uit deelnemingen	446	0	-446	0	296	0	-296	0
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-13.277</b>	<b>446</b>	<b>-446</b>	<b>-13.277</b>	<b>11.537</b>	<b>296</b>	<b>-296</b>	<b>11.537</b>



### 16.3. Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2023 (bedragen x € 1.000)

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
Kasstroom scheiding daeb en niet-daeb	2023				2022			
KASSTROOMOVERZICHT	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>								
<b>Ontvangsten</b>								
Huurontvangsten	13.730	773	0	14.503	13.535	853	0	14.388
Vergoedingen	1.100	61	0	1.161	815	99	0	914
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangen interest	18	1	-8	11	9	0	-9	0
Saldo ingaande kasstromen	14.848	835	-8	15.675	14.359	952	-9	15.302
<b>Uitgaven</b>								
Betalingen aan werknemers	-2.000	-41	0	-2.041	-1.921	-39	0	-1.960
Onderhoudsuitgaven	-4.678	-103	0	-4.781	-4.737	-30	0	-4.767
Overige bedrijfsuitgaven	-3.035	-62	0	-3.097	-2.098	-43	0	-2.141
Betaalde interest	-755	-8	8	-755	-803	-9	9	-803
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-64	-1	0	-65	-37	-1	0	-38
Verhuurdersheffing	0	0	0	0	-935	0	0	-935
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-40	0	0	-40	-68	0	0	-68
Vennootschapsbelasting	-845	-18	0	-863	-818	-17	0	-835
Saldo uitgaande kasstromen	-11.417	-233	8	-11.642	-11.417	-139	9	-11.547
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.431</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>4.033</b>	<b>2.942</b>	<b>813</b>	<b>0</b>	<b>3.755</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>								
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.414	2.608	-200	3.822	927	0	0	927
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0	923	933	-923	933
Verkoopontvangsten grond	472	0	0	472	11	0	0	11
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.886	2.608	-200	4.294	1.861	933	-923	1.871
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Nieuwbouw huur	-8.938	0	0	-8.938	-2.021	0	0	-2.021
Verbeteruitgaven	-4.832	0	0	-4.832	-1.211	0	0	-1.211
Aankoop	-325	-200	200	-325	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0	0	-676	-923	923	-676
Sloopuitgaven	-5	0	0	-5	-30	0	0	-30
Investerings overig	-182	-9	0	-191	-76	-1	0	-77
Verwerving van materiële vaste activa	-14.282	-209	200	-14.291	-4.014	-924	923	-4.015
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-12.396	2.399	0	-9.997	-2.153	9	0	-2.144
<b>FVA</b>								
Ontvangsten overig	4.405	-3.957	-448	0	50	0	-50	0
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-7.991</b>	<b>-1.558</b>	<b>-448</b>	<b>-9.997</b>	<b>-2.103</b>	<b>9</b>	<b>-50</b>	<b>-2.144</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>								
<b>Ingaand</b>								
Nieuwe te borgen leningen	5.000	0	0	5.000	5.000	0	0	5.000
<b>Uitgaand</b>								
Aflossing geborgde leningen	-2.394	0	0	-2.394	-5.402	0	0	-5.402
Aflossing ongeborgde leningen	0	-448	448	0	0	-50	50	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.606</b>	<b>-448</b>	<b>448</b>	<b>2.606</b>	<b>-402</b>	<b>-50</b>	<b>50</b>	<b>-402</b>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>-1.954</b>	<b>-1.404</b>	<b>0</b>	<b>-3.358</b>	<b>437</b>	<b>772</b>	<b>0</b>	<b>1.209</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>								
Geldmiddelen aan begin van de periode	2.965	1.429	0	4.394	2.528	657	0	3.185
Geldmiddelen aan eind van de periode	1.011	25	0	1.036	2.965	1.429	0	4.394
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>-1.954</b>	<b>-1.404</b>	<b>0</b>	<b>-3.358</b>	<b>437</b>	<b>772</b>	<b>0</b>	<b>1.209</b>

## 17. WNT- verantwoording 2023 De Woningraat

De WNT is van toepassing op De Woningraat. Het voor De Woningraat toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 131.000 dit betreft klasse C (1.501 - 2.500 vhe's).

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

#### 17.1.1. Bestuurders

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

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 131.000,- (2022: € 117.470) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	M.I. Teitink	
	2023	2022
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.962	101.355
Beloningen betaalbaar op termijn	18.038	16.115
<b>Totaal</b>	<b>131.000</b>	<b>117.470</b>

#### 17.1.2. Leden Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 55.955,- (2022: 55.880) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging	
		2023	2022
<b>De Woningraat</b>			
Voorzitter	D.W. Hommes	15.720	15.240
Lid RvC	J. Kenbeek	10.480	10.160
Lid RvC	M.P. Barnhoorn	8.795	10.160
Lid RvC	F. Voigt	10.480	10.160
Lid RvC	M.J.B. Wiendels	10.480	10.160
Lid RvC	S.K. van Ooij	0	10.160
		<b>55.955</b>	<b>55.880</b>

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



### 17.1.3. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.962
Beloningen betaalbaar op termijn	18.038
<i>Subtotaal</i>	<i>131.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	131.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	101.355
Beloningen betaalbaar op termijn	16.115
<i>Subtotaal</i>	<i>117.470</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.000
Bezoldiging	117.470



#### 17.1.4. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

##### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2023</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>D.W. Hommes</b>	<b>M.P. Barnhoorn</b>	<b>J. Kenbeek</b>
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/03 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	15.720	8.795	10.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	10.981	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.240	10.981	10.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>D.W. Hommes</b>	<b>M.P. Barnhoorn</b>	<b>J. Kenbeek</b>
<b>Functiegegevens<sup>2</sup></b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	n.v.t.	01/01 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	15.240	-	10.160
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	-	12.700



<b>Gegevens 2023</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>F. Voigt</b>	<b>M.J.B. Wiendels</b>	<b>S.K. van Ooij</b>
Functiegegevens <sup>2</sup>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	10.480	10.480	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.100	13.100	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	10.480	10.480	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>F. Voigt</b>	<b>M.J.B. Wiendels</b>	<b>S.K. van Ooij</b>
Functiegegevens <sup>2</sup>	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/09 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	10.160	10.160	10.160
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.700	12.700	12.700

### 17.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.



## 18. Accountantskosten

### 18.1. Opgave accountantskosten

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

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

2022	Share impact.			Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	50.578			50.578
	50.578			50.578

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 of in 2024 zijn verricht.



## 19. Overige gegevens

### 19.1. Statutaire resultaatbestemming

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



## 20. Ondertekening van de jaarrekening

### 20.1. Bestuur

De jaarrekening van De Woningraat is opgesteld door het bestuur op 14 juni 2024.

M.I. Teitink  
Directeur-bestuurder

### 20.2. Raad van Commissarissen

De Jaarrekening van De Woningraat is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 14 juni 2024.

D.W. Hommes  
Voorzitter

M.J.B. Wiendels  
Vice voorzitter

M.P. Barnhoorn  
Lid

F. Voigt  
Lid

J. Kenbeek  
Lid



## 21. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant