

Jaarverslag

2024

Statutair gevestigd te Deventer Stichting woonbedrijf ieder1 is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 38013096 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988

088 111 0 222
info@ieder1.nl

Overstichtlaan 2
7414 AP Deventer

woonbedrijf
ieder1

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Deel A Bestuursverslag	8
Het jaar 2024 in hoofdlijnen	8
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
Hoofdstuk 2 Betaalbaar wonen	10
2.1 Betaalbare woonlasten	10
2.1.1 Toewijzingen	10
2.1.2 Huurachterstand	12
2.1.3 Ontruimingen	13
2.2 Differentiatie huurprijzen	13
2.2.1 Bezitsgegevens	14
2.2.2 Slaagkans	14
2.2.3 Zoektijd	14
2.3 Basiskwaliteit woningen	15
2.3.1 Woningverbetering	15
2.3.2 Planmatig onderhoud	16
2.3.3 Contractonderhoud	16
2.3.4 Serviceonderhoud	17
2.3.5 Mutatieonderhoud	17
2.3.6 Reparatieonderhoud	18
2.3.7 Benchmarkresultaat Onderhoud & verbetering	18
2.3.8 Huurderstevredenheid	18
2.4 Efficiënte organisatie	19
2.4.1 Interne projecten en ontwikkelingen	19
2.4.2 Organisatiestructuur	20
2.4.3 Juridische structuur	22
2.4.4 Risicomanagement	22
Hoofdstuk 3: Wonen met zorg en welzijn	27
3.1 Wonen met zorg en welzijn is afgestemd op de behoefte van huurder	27
3.2 Actieve netwerken	27
3.2.1 Samenwerkingsverbanden	27
3.2.2 Participatie huurders	30
3.3 Passende woning	31
3.4 Bevlogen medewerkers	32
3.4.1 Talentontwikkeling	32
3.4.2 Doorstroom	32
3.4.3 Verzuim	32
3.4.4 Re-integratie	33
Hoofdstuk 4 Samen in de Buurt	33
4.1 Huurders voelen zich thuis	33
4.1.1 Klantgerichte organisatie	34
4.2 Veerkrachtige buurten	34
4.2.1 Buurt in Beeld onderzoeken	35
4.2.2 Leefbaarheid in de wijken	35
4.3 Differentiatie woningtype	37
4.3.1 Aan- en verkoop 2024	37
4.3.2 Verdeling bezit naar woningtype	37
4.4 Aantrekkelijke werkgever	38

4.4.1 Werken aan een netwerkgerichte organisatiecultuur	38
4.4.2 Medewerkerstevredenheid	39
4.4.3 In-, uit- en doorstroom	40
4.4.4 Medezeggenschap medewerkers 2024 (OR)	40
Hoofdstuk 5 Beter klimaat	40
5.1 Toekomstbestendige woningvoorraad	41
5.1.1 Nieuwbouw en herstructurering 2024	41
5.1.2 Duurzame energiebronnen	42
5.1.3 Circulariteit	42
5.2 Bewustwording	43
5.3 Klimaatadaptatie	43
5.4 Verduurzaming eigen organisatie	43
Hoofdstuk 6 Financiële resultaten	44
6.1 Resultaten Financiële prestatie-indicatoren	44
6.2 Marktwaarde en beleidswaarde sociaal vastgoed	44
6.3 Financieel resultaat	46
6.4 Overige financiële informatie	47
Deel B Verslag van de Raad van Commissarissen	50
1.1 Inleiding	50
1.2 Intern toezicht	51
1.3 Profiel en samenstelling Raad van Commissarissen	52
1.4 Deskundigheidsbevordering	54
1.5 Functioneren	54
1.6 Stakeholders	55
1.7 Vergaderingen Raad van Commissarissen	56
1.8 Commissies	57
1.9 Bestuur	58
1.10 Vergoeding Raad van Commissarissen	60
Deel C Jaarrekening	62
1. Jaarrekening	62
1.1 Balans per 31 december 2024 (vóór resultaatbestemming)	62
1.2 Winst- en verliesrekening over 2024	64
1.3 Kasstroomoverzicht over 2024 (directe methode)	65
1.4 Algemene toelichting	66
1.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	67
1.5.1 Algemeen	67
1.5.2 Schattingen	67
1.5.3 Grondslagen voor consolidatie	68
1.5.4 Immateriële vaste activa	70
1.5.5 Vastgoedbeleggingen	70
1.5.6 Materiële vaste activa	75
1.5.7 Financiële vaste activa	76
1.5.8 Voorraden	77
1.5.9 Vorderingen	78
1.5.10 Liquide middelen	78
1.5.11 Eigen vermogen	78
1.5.12 Voorzieningen	79
1.5.13 Langlopende schulden	80
1.5.14 Kortlopende schulden	80
1.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	80
1.6.1 Algemeen	80

1.6.2	Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	81
1.6.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	82
1.6.4	Personeelsbeloningen	82
1.6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	83
1.6.6	Overige organisatiekosten.....	83
1.6.7	Leefbaarheid.....	84
1.6.8	Financiële baten en lasten.....	84
1.6.9	Belastingen.....	84
1.6.10	Resultaat deelnemingen.....	85
1.7	Kasstroomoverzicht.....	86
1.8	Uitgangspunten en grondslagen voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak.....	86
1.9	Bepaling reële waarde.....	86
1.10	Verbonden partijen	87
1.11	Gebeurtenissen na balansdatum	87
1.12	Toelichting op de balans.....	87
1.12.1	Immateriële vaste activa	87
1.12.2	Vastgoedbeleggingen	87
1.12.3	Financiële vaste activa	95
1.12.4	Voorraden	98
1.12.5	Vorderingen	98
1.12.6	Liquide middelen.....	99
1.12.7	Eigen vermogen.....	99
1.12.8	Voorzieningen	99
1.12.9	Langlopende schulden.....	100
1.12.10	Kortlopende schulden	101
1.12.11	Verbonden partijen	101
1.12.12	Financiële instrumenten.....	102
1.12.13	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	105
1.13	Toelichting op de winst- en verliesrekening	107
1.13.1	Netto resultaat vastgoedportefeuille.....	107
1.13.2	Toelichting op de toegerekende organisatiekosten.....	108
1.13.3	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	113
1.13.4	Financiële baten en lasten	113
1.13.5	Belastingen	113
1.13.6	Resultaat deelnemingen	114
1.14	Toelichting op het kasstroomoverzicht	114
1.14.1	Onderhoudsuitgaven	114
1.14.2	Wijziging kortgeld.....	114
1.15	Gescheiden balansen per 31-12-2024	115
1.16	Gescheiden winst- en verliesrekening over 2024.....	117
1.17	Gescheiden kasstroomoverzicht 2024	118
1.18	Gebeurtenissen na balansdatum	118
	Deel D Overige gegevens	121
1.	Overige gegevens.....	121
1.1	Statutaire resultaatbestemming.....	121
1.2	Controleverklaring	121

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt het jaarverslag van woonbedrijf ieder1 over 2024. Een jaar waarin we met volle overtuiging hebben gewerkt aan het bieden van betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor onze huurders. Dit jaarverslag biedt een terugblik op de inspanningen en resultaten die we samen met onze medewerkers, huurders en samenwerkingspartners hebben gerealiseerd.

In juli 2024 heb ik met trots de rol van directeur-bestuurder van woonbedrijf ieder1 op mij genomen. Daarmee volg ik Joke Hofman op die in juni afscheid nam van de organisatie. Ieder1 is Joke dankbaar voor de 11 bevlogen jaren waarin zij aan het roer stond. Ik heb de organisatie en haar mensen inmiddels leren kennen als een mensgerichte en betrokken organisatie. Een organisatie die zich met passie inzet voor goed en betaalbaar wonen. Ik zie hoe onze medewerkers dagelijks klaarstaan voor onze huurders, hoe we werken aan verduurzaming, en hoe we in samenwerking met gemeenten en andere maatschappelijke organisaties bijdragen aan sterke buurten.

Betaalbaar en duurzaam wonen

Een belangrijk thema in 2024 was en blijft betaalbaarheid. Meer dan 97% van onze huurders woont in een woning die passend is bij hun inkomen. Toch gaat betaalbaar wonen niet alleen over de huurprijs. Daarom hebben we volop ingezet op verduurzaming, zodat onze huurders niet alleen comfortabeler wonen, maar ook kunnen besparen op hun energierekening. In 2024 hebben we onder andere 697 woningen gerenoveerd, 200 woningen voorzien van zonnepanelen en de CO₂-uitstoot van onze woningen met 6,7% verlaagd.

Goed onderhouden woningen en tevreden huurders

Ook in 2024 hebben we hard gewerkt aan het onderhoud en beheer van onze woningen. Zo hebben we 1.746 woningen onderhouden, 927 woningen na huuropzegging klaargemaakt voor nieuwe huurders en maar liefst 11.524 reparatieverzoeken uitgevoerd. We zijn trots op de goede tevredenheidscijfers die huurders ons gaven voor onze dienstverlening (7,9). Dit is voor ons een bevestiging dat we op de goede weg zijn, maar ook een motivatie om onze dienstverlening te blijven verbeteren.

Of het nu gaat om sloop-nieuwbouw, renovatie of verduurzaming, werkzaamheden aan een woning betekent voor de huurder vaak een intensieve periode. Het gaat immers om hun thuis. Daarom is het belangrijk om oog te houden voor de menselijke kant van ons werk. Dat doen we door bewoners te betrekken bij de plannen en zo goed mogelijk te informeren.

Nieuwe woonoplossingen

Naast het beheer en onderhoud van onze bestaande woningen, hebben we in 2024 ook ingezet op uitbreiding van ons woningaanbod. We hebben 75 nieuwe woningen opgeleverd en in Deventer de eerste 60 flexwoningen gerealiseerd. Met deze woningen bieden we een snelle en betaalbare woonoplossing voor starters, spoedzoekers en statushouders.

Samenwerken aan maatschappelijke doelen

De resultaten die we in 2024 hebben bereikt, hadden we niet kunnen behalen zonder de goede samenwerking met onze huurders en netwerkpartners. En natuurlijk met onze betrokken huurdersvereniging huurdersBIJ1. We zijn op weg om toe te groeien naar een echte netwerkorganisatie. Dat betekent dat we voortdurend zoeken naar nieuwe verbindingen en samenwerkingen waarin we elkaars krachten en belangen versterken. Zo zorgen we ervoor dat we onze gedeelde maatschappelijke opgaven kunnen waarmaken en samen blijvende waarde creëren voor onze bewoners en de buurten.

Financieel gezonde woningcorporatie

Wij zijn een financieel gezonde woningcorporatie. Onze financiële ratio's blijven ruimschoots binnen de sectorale normen. In 2024 investeerden we bijna € 78 miljoen in nieuwbouw en woningverbetering. Het merendeel hiervan ging naar de renovatie van bijna 700 woningen. Deze investeringen leidden tot een toename van onze leningenportefeuille met ongeveer € 55 miljoen. Het jaarresultaat over 2024 bedraagt ongeveer € 211 miljoen positief. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een boekhoudkundige waardestijging van ons vastgoed van ruim € 184 miljoen. Deze papieren winst zit in het vastgoed en levert geen directe middelen op voor nieuwe investeringen.

Huurbevrozing raakt ons allemaal

Op het moment dat we dit jaarverslag afronden, komt het kabinet met een ingrijpend voorstel in de voorjaarsnota, het bevrozen van de huren in 2025 en mogelijk ook in 2026. Dit voorstel kwam onverwacht en heeft grote gevolgen voor de hele sector. Minder huurinkomsten betekenen minder ruimte voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, precies daar waar de behoefte groot is. Het raakt woningzoekenden die wachten op een plek om hun leven op te bouwen, huurders van wie we de woning niet meer kunnen isoleren, en ouderen die op een passende woning hopen. Wat goed lijkt voor de korte termijn, kan op lange termijn juist schadelijk zijn. Woonminister Mona Keijzer gaat in gesprek met de leiders van de vier regeringspartijen over het huurbeleid. Vooralsnog houden we al rekening met de mogelijke gevolgen. We zijn gestart met het doorrekenen van de impact op onze eigen organisatie. We verwachten op korte termijn geen acute problemen, maar onze ambities kunnen wel onder druk komen te staan. Ook de lokale prestatieafspraken die we maakten met collega corporaties in Deventer en Zutphen zullen we kritisch moeten bekijken. We blijven ons inzetten voor betaalbare woningen en sterke buurten, maar doen dat straks misschien onder andere voorwaarden dan waarop we rekenden.

Vooruitblik

We sluiten 2024 af met trots op wat we samen hebben bereikt, maar ook met ambitie voor de toekomst. In 2025 zetten we ons onverminderd in voor betaalbare, duurzame en kwalitatieve huisvesting. Dit doen we met dezelfde betrokkenheid en mensgerichte aanpak die ik de afgelopen maanden van dichtbij heb mogen ervaren. Dank aan alle medewerkers, huurders en samenwerkingspartners die hieraan hebben bijgedragen. Samen maken we het verschil!

Annelies Barnard
Directeur-bestuurder, woonbedrijf ieder1



DEEL A

Bestuursverslag

Deel A Bestuursverslag

Het jaar 2024 in hoofdlijnen

Wat hebben we in 2024 met elkaar gedaan waar we trots op zijn?

Onze klanttevredenheid blijft onverminderd hoog. Onze huurders geven ons bijna een 8 voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarnaast geven huurders ook bijna een 8 op de vraag over het thuisgevoel.

De huurverhoging die wij in 2024 hebben doorgevoerd is lager dan het gemiddelde van de sector. Daarmee dragen we bij aan de betaalbaarheid voor huurders in Deventer en Zutphen.

In 2024 zijn we ook gestart met “buurt in beeld”. Door middel van enquêtes, gesprekken met bewoners en partijen in de wijk en externe data brengen we onze buurten in beeld. Dit gebruiken we om samen met bewoners en andere partijen in de wijk de leefbaarheid en het woonplezier verder te verbeteren. We hebben hiermee een belangrijke basis gelegd voor het programma veerkrachtige buurten waarmee we in 2025 aan de slag gaan.

Wij hebben de CO2 uitstoot van onze woningen in 2024 met 6,7% verminderd. Dat is ruim het dubbele van onze jaardoelstelling van 3%. Hiermee dragen we bij aan een duurzamere wereld. We hebben daarmee aandacht voor onze huidige huurders maar ook voor toekomstige generaties.

Huurders waarderen in 2024 de kwaliteit van hun woning hetzelfde als in het jaar daarvoor, namelijk met een 7,0. Daar zijn we trots op omdat we weten dat huurders steeds kritischer worden op de kwaliteit van de woning. We doen er samen met onze onderhoudspartners veel aan om de ervaren kwaliteit minimaal op hetzelfde niveau te houden.

Onze medewerkers vinden het fijn om bij woonbedrijf ieder1 te werken. Dat blijkt uit de resultaten van het medewerkers onderzoek 2024. De bevoegenheid van de medewerkers blijft met een 7,8 hoog. De onderlinge samenwerking en ontplooiingsmogelijkheden worden gewaardeerd. Wij zetten volop in op de ontwikkeling van onze medewerkers. Dit doen we om onze huurders optimaal te kunnen blijven bedienen. Maar dit doen we ook omdat we zien dat ‘de wereld om ons heen’ snel verandert. We zijn ervan overtuigd dat medewerkers die zichzelf blijven ontwikkelen ook in de toekomst een waardevolle bijdrage aan onze doelstellingen kunnen blijven leveren.

We zijn in 2024 gestart met een leiderschapstraject voor managers en teamleiders. Dit traject moet bijdragen aan een stevige basis voor de toekomst op het gebied van verbindend leiderschap.

Ons financiële resultaat 2024 is erg goed. Het resultaat na belastingen bedraagt maar liefst € 211 miljoen ten opzichte van een verlies van € 92 miljoen over boekjaar 2023. Deze cijfers worden vertekend door de waardeontwikkeling van ons vastgoed. Op deze ontwikkeling hebben wij geen invloed en we laten er onze volkshuisvestelijke beslissingen ook niet van afhangen, maar toch beïnvloedt deze in belangrijke mate ons financiële resultaat.

Zelf kijken we liever naar ons operationele resultaat. Dat is namelijk het resultaat van keuzes die wij zelf maken. Keuzes ten aanzien van huur, onderhoud, bedrijfsvoering. Het operationele resultaat 2024 bedraagt € 42 miljoen ten opzichte van € 37 miljoen over boekjaar 2023.

De huren in 2024 lagen iets hoger dan 2023. Deze meeropbrengst hebben we gebruikt om een overschrijding in de kosten van verhuur en overige operationele kosten op te kunnen vangen. De kosten voor verhuur en overige operationele activiteiten zijn in 2024 ten opzichte van 2023 met ca. € 1,5 miljoen toegenomen. Deze toename houdt verband met het beter op orde brengen van onze

basisprocessen. De verbetering die we maken doen we naast ons reguliere werk. Dat vraagt op onderdelen om extra mankracht.

De onderhoudslasten 2024 zijn ca. € 5 miljoen lager dan 2023. Dat betekent overigens niet dat we minder aan onderhoud hebben gedaan, het tegenovergestelde zelfs. Het onderhoud 2024 had echter meer dan in 2023 het karakter van investeringen.

Last but not least is Annelies Barnard in 2024 gestart als onze nieuwe directeur-bestuurder. We zijn trots dat we een geschikte bestuurder hebben gevonden en een zorgvuldig proces hebben doorlopen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

In 2024 markeerde de bestuurswissel een belangrijk moment in onze organisatie. Na de zomer van 2023 kondigde directeur bestuurder Joke Hofman aan dat zij woonbedrijf ieder1 na 11 jaar zou gaan verlaten. Zij heeft deze persoonlijke afweging in goed overleg met de raad van commissarissen gemaakt. We zijn haar dankbaar voor haar inzet en betrokkenheid in de afgelopen jaren.

Na een zorgvuldige selectieprocedure konden we op 1 juli Annelies Barnard verwelkomen als nieuwe directeur bestuurder. Deze bestuurswissel betekende niet alleen een nieuw gezicht aan het roer, maar ook een frisse blik en nieuwe energie om ons koersplan 'In de buurt' verder te implementeren in de organisatie. Onder leiding van Annelies bouwen we samen met collega's, partners en bewoners de komende jaren verder aan sterke, duurzame en veerkrachtige buurten, waar iedereen deel van uitmaakt en waar iedereen zich welkom voelt.

Samen op weg met ons nieuwe Koersplan 'In de Buurt'

2024 was het eerste jaar dat we zijn gaan werken met een nieuw Koersplan: 'In de Buurt'. Het koersplan beschrijft wie we zijn (onze missie), waar we naar streven op de lange termijn (onze strategische doelstellingen) en wat we belangrijk vinden in ons dagelijks werk (onze visie). Daarmee geeft dit plan richting aan onze organisatie tot 2030 en helpt ons samen koers te houden.

Een gezamenlijke koers

Het succes van het koersplan ligt in het herkennen en verbinden van ons werk aan de doelen die we willen bereiken. Het is belangrijk dat medewerkers begrijpen hoe hun bijdrage past binnen de strategische richting die we hebben gekozen.

Stuurgroep Koersplan

Voor onze interne organisatie stond 2024 grotendeels in het teken van de implementatie van het koersplan. Dat doen we stap voor stap, op een manier die logisch en herkenbaar is voor iedereen. De stuurgroep speelt hierin een centrale rol: zij zorgen ervoor dat het koersplan niet alleen op papier staat, maar ook gaat leven in ons werk en onze resultaten.

Werken vanuit 4 sporen

Om ervoor te zorgen dat het koersplan in alle onderdelen van onze organisatie terugkomt, werken we met vier sporen. Elk spoor heeft een eigen doelstelling en een duidelijk aanspreekpunt, met een opdrachtgever (manager) en een projectleider. Deze aanpak helpt ons om samenhangend en doelgericht te werken aan de doelen van 'In de Buurt'.

Spoor 1 Resultaten en structuur

In Spoor 1 vertalen we de strategische doelen van ons koersplan naar concrete stuurinformatie op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Dit is informatie die we nodig hebben om de voortgang van onze lange termijn doelen te kunnen monitoren. Zo hebben we in 2024 KPI's en PI's bepaald waaraan we minimale normen hebben gekoppeld: zoals bijvoorbeeld aantallen, cijfers of percentages die we moeten behalen. In dit jaarverslag laten we onder andere zien welke normen wij in 2024 op verschillende onderdelen gesteld hebben en of wij die normen hebben behaald.

Al onze stuur- en verantwoordingsrapportages, waaronder dit jaarverslag, hebben we ingedeeld aan de hand van onze strategische doelstellingen uit het koersplan 'In de buurt'. Zo laten we bij al onze activiteiten zien aan welke doelstelling ze bijdragen.

Spoor 2 Leiderschap

Dit spoor richt zich op het versterken van het leidinggevend kader (MT en teamleiders), zodat zij de gewenste koers en cultuur helder uitdragen en inspirerend vormgeven en een voorbeeldrol kunnen pakken (zie ook hoofdstuk 4.4.1).

Spoor 3 Cultuur en samenwerking

Om effectief de doelstellingen uit het koersplan in de komende jaren waar te kunnen maken, is een goede samenwerking belangrijk. Binnen het spoor cultuur en samenwerking, zetten we lijnen en acties uit om te groeien naar een netwerkgerichte cultuur, waarin samenwerking centraal staat (zie ook hoofdstuk 4.4.1).

Spoor 4 Interne projecten

Het hoge ambitieniveau en de betrokkenheid van onze medewerkers zorgt ervoor dat er intern veel projecten lopen of gaan starten. Het doel van spoor 4 is om overzicht en inzicht te krijgen in al deze projecten en hun eventuele samenhang. Daarmee kunnen we projecten prioriteren en zorgen we ervoor dat ze geborgd en goed afgerond kunnen worden (zie ook hoofdstuk 2.4.1).

Hoofdstuk 2 Betaalbaar wonen

Een fijn en betaalbaar huis is de basis voor een goed leven. We begrijpen hoe belangrijk het is dat mensen zonder zorgen hun woonlasten kunnen betalen. Daarom zorgen we voor betaalbare, energiezuinige woningen en buurten waar iedereen zich thuis kan voelen. We staan klaar om onze huurders te helpen, bijvoorbeeld met tips om energie te besparen of bij financiële problemen. Onze huurprijzen passen bij het inkomen, en onze woningen zijn goed onderhouden en toekomstbestendig. Daarmee blijft betaalbaar wonen ook voor volgende generaties gegarandeerd.

2.1 Betaalbare woonlasten

Betaalbaar wonen gaat over meer dan alleen de huurprijs van een woning. Een woning kan een aantrekkelijke huurprijs hebben, maar als de energiekosten te hoog zijn, kan het wonen alsnog te duur worden. Daarom kijken we bij woonbedrijf ieder1 naar de totale woonlasten. We hebben door middel van big data in de loop van het jaar meer inzicht gekregen in hoe betaalbaar het leven is voor onze huurders. Een kwart van onze huurders heeft moeite om maandelijks de eindjes aan elkaar te knopen. Deze data worden ingezet om keuzes te maken die ten goede komen van de betaalbaarheid voor huurders, zoals waar we energiedisplays gaan uitdelen in verband met mogelijk energiearmoede en waar we woningen gaan renoveren, zodat we de energielasten beperken voor onze huurders.

De woonlasten bestaan voor een deel uit de huur die huurders betalen. De gemiddelde huur van onze woningen is in 2024 gestegen met 5,3% van bijna € 575 naar bijna € 605. Hiermee volgen we het gemiddelde in de sector.

Tabel 1: Voldoende betaalbare woningen

Kerntaak	Eenheid	Norm	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Betaalbaarheid	€ per woning	€ 604,42	€ 604,81	€ 574,26

2.1.1 Toewijzingen

Om sociale huurwoningen eerlijk en betaalbaar te verdelen, houden we rekening met een paar belangrijke dingen. De wet bepaalt dat we bij toewijzing van een woning aan een huurder vooral kijken naar de samenstelling van het huishouden en het inkomen. Daarnaast hebben we binnen Woonkeus Stedendriehoek afspraken gemaakt om het woningaanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de behoeften van onze huurders. Zo zorgen we ervoor dat iedereen een eerlijke kans krijgt op een passende woning.

Staatssteunregeling

De staatssteunregeling houdt in dat corporaties minimaal 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens met een jaarinkomen tot en met € 47.699 (eenpersoons) of € 52.671 (meerpersoons) toewijzen. De overige, maximaal 15% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen aan inkomens met een hoger inkomen. We hebben deze ruimte de afgelopen jaren maar beperkt benut. Deels omdat er niet sterk op gestuurd is, deels omdat de ruimte nog niet nodig is geweest voor verhuizingen n.a.v. de herstructureringsprojecten. Dit was wel de verwachting, maar vertraging in de planning van deze projecten heeft dit tot gevolg. Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen we hebben toegewezen op basis van de staatssteunregeling. De toewijzingen in 2024 vallen binnen de gestelde normen.

Tabel 2: Staatssteunregeling (85/15)

	Norm	2024	2024	2023	2023
Huishoudinkomen tot € 47.699* (eenpersoons)	≥85%	665	96,7%	770	96,4%
Huishoudinkomen en €52.671* (meerpersoons)					
Huishoudinkomen hoger dan € 47.699 en € 52.671*	≤15%	23	3,3%	29	3,6%
	100%	688	100%	799	100%

* = prijspeil 2024

Passend toewijzen

Passend toewijzen betekent dat van de woningtoewijzingen aan de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens) minstens 95% een woning toegewezen krijgt met een huur die past bij het inkomen. Wij hebben in 2024 97,8% van de woningen passend toegewezen. Daarmee voldoen we aan de wetgeving.

Toewijzen op basis van urgentie

In de regio Stedendriehoek hebben we met de andere corporaties afspraken gemaakt over het toewijzen op basis van urgentie. Deze afspraken en de urgentiecriteria zijn vastgelegd in het convenant Woonruimteverdeling. Hiermee kunnen we, in uitzonderlijke gevallen, een woning met voorrang aan iemand toekennen. Dit kan alleen op basis van een urgentieverklaring. Als er sprake is van een noodsituatie, wordt een urgentieverklaring toegekend. Urgentiecriteria kunnen bijvoorbeeld zijn: medische of sociale indicatie, leeftijd, woon-werkafstand of herstructurering.

In 2024 hebben we in totaal 69 toewijzingen gedaan op basis van urgentie. Dit is minder dan vorig jaar (80) maar nog steeds substantieel meer dan de jaren ervoor (46 in 2021 en 52 in 2020). De hogere aantallen worden veroorzaakt door de grootschalige herstructureringsprojecten Ludgeruskwartier in Deventer en de Zeeheldenbuurt in Zutphen. Huurders waarvan de woning wordt gesloopt krijgen met voorrang een andere huurwoning. De komende jaren lopen deze projecten nog door en is de verwachting dat het aantal toewijzingen op basis van urgenties op dit niveau zal blijven.

Tabel 3: Toewijzing op basis van urgentie

	Norm	2024 aantal	2024 percentage	2023 aantal	2023 percentage
Passend toegewezen	95% of hoger	439	97,8%	537	98,5%
Niet passend toegewezen	Kleiner dan 5%	10	2,2%	8	1,5%
Toegewezen op basis van urgentie		69		80	

Woonkeus afspraken

Binnen Woonkeus Stedendriehoek hebben we afspraken gemaakt over de verdeling van het woonaanbod in relatie tot het passend toewijzen. Uitgangspunt is dat iedereen evenveel kans maakt op een betaalbare woning. Om dit te bewerkstelligen is afgesproken dat 60% van de woningen wordt aangeboden met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens, 20% tot de 2e aftoppingsgrens en 20% tot

aan de huurtoeslaggrens/liberalisatiegrens. Omdat de haalbaarheid afhankelijk is van de vrijkomende woningen, is per categorie een afwijking met een bandbreedte van 10% boven of onder de norm toegestaan. In 2024 zijn we binnen deze bandbreedtes gebleven en daarmee voldoen we aan de afspraken.

Tabel 4: Verdeling verhuringen naar huurprijsklasse via Woonkeus

Verhuringen	Norm	2024		2023	
Tot 1 ^e aftoppingsgrens (€ 650,43)	60%	380	57,8%	461	59,4%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 697,07)	20%	171	26,0%	167	21,5%
Tot aan liberalisatiegrens (€ 879,66)	20%	107	16,3%	148	19,1%
	100%	658	100,0%	776	100,0%

Huisvesting statushouders

Het huisvesten van statushouders is een maatschappelijke verantwoordelijkheid die we gezamenlijk dragen met het rijk, gemeenten en andere organisaties. De gemeenten Deventer en Zutphen maken jaarlijks met de corporaties afspraken over de plaatsing van statushouders in sociale huurwoningen. Voor beide steden geldt dat de aantallen inclusief de gezinsherenigingen zijn.

Deventer

In Deventer is de taakstelling niet behaald. We hadden naast de reguliere taakstelling ook de opgave om de bewoners van de tussenvoorziening in Schalkhaar te herhuisvesten, voordat de tussenvoorziening sluit. Deze opgave kwam boven op de taakstelling. Uiteindelijk zijn voor de reguliere taakstelling (118 personen) slechts 33 personen gehuisvest door woonbedrijf ieder1. Hiervoor zijn 30 woningen gebruikt.

Naast de taakstelling zijn in 2024 vanuit de tussenvoorziening in Schalkhaar 22 personen gehuisvest in de woningen van woonbedrijf ieder1.

Zutphen

In Zutphen is de taakstelling wel behaald. Voor de gemeente Zutphen gold dat er aan 93 statushouders een woning moest worden toegewezen. Daar bovenop was er nog een achterstand van 16 personen uit eerdere jaren. Het is de gemeente gelukt om aan iedereen een woning toe te wijzen. In totaal hebben 112 mensen een woning toegewezen gekregen, in 50 woningen.

Tabel 5: Huisvesting statushouders

Huisvesting statushouders	Norm	Resultaat 2024	Resultaat 2023
Deventer			
Aantal statushouders	118	33	146
Aantal woningen		30	74
Zutphen			
Aantal statushouders	93	112	99
Aantal woningen		50	34
Totaal			
Aantal statushouders	211	145	245
Aantal woningen		80	108

2.1.2 Huurachterstand

Wanneer we merken dat een huurder moeite heeft om de huur te betalen, nemen we zo snel mogelijk contact op. We gaan dan samen in gesprek om te begrijpen wat er aan de hand is en zoeken naar een oplossing die haalbaar is. Dankzij de goede samenwerking met onze netwerkpartners zoals het BAD (Budget Adviesbureau Deventer) in Deventer en met Perspectief en Team Schuldhulp in Zutphen slagen we er in de meeste gevallen in om huurders de openstaan voor hulp daadwerkelijk te ondersteunen. Zo zorgen we er samen voor dat financiële problemen niet verder oplopen en huisuitzetting kan worden voorkomen.

Het afgelopen jaar lag het totaal aan huurachterstanden lager dan vorig jaar. Vooral het eerste half jaar waren er weinig huurachterstanden. Voor het eerst in jaren liepen de huurachterstanden in mei en juni tijdelijk op. Maar dankzij extra inspanningen vanuit de wijkteams, zagen we in de tweede helft van 2024 weer een daling.

Tabel 6: Huurachterstand (bedragen x € 1.000)

		Resultaat 2024	Resultaat 2023
Huurachterstand	Openstaand saldo -/voorziening	€ 681	€ 898

2.1.3 Ontruimingen

Als woningcorporatie doen wij er alles aan om ontruimingen te voorkomen. Wanneer er signalen zijn van overlast of betaalachterstanden, staan we klaar om huurders te ondersteunen. Ons doel is om problemen in een vroeg stadium samen aan te pakken, zodat deze niet hoeven te leiden tot een uitzetting. Alleen in het uiterste geval, wanneer alle aangeboden hulp wordt geweigerd, zijn we genooddaakt een ontruiming aan te zeggen. En zelfs dan bieden we een huurder nog steeds een laatste kans om de uitzetting te voorkomen door alsnog hulp te accepteren.

Dankzij deze persoonlijke en preventieve aanpak zien we al jarenlang een daling in het aantal huisuitzettingen. Dit bevestigt voor ons hoe waardevol het is om te blijven investeren in vroegtijdige signalering en oprechte aandacht voor onze huurders. In 2024 zijn er in totaal 10 ontruimingen geweest, 6 minder dan het jaar ervoor. Vooral in Zutphen was het aantal met slechts 3 ontruimingen opvallend laag.

Helaas merken we door de schaarste op de woningmarkt dat de prikkel om fraude te plegen toeneemt. Daarom hebben we in 2024 de eerste stappen gezet voor convenanten met de beide gemeenten om samen gegevens te delen en woonfraude te onderzoeken. Dit kan ertoe leiden dat het aantal ontruimingen in 2025 stijgt.

We blijven ons onverminderd inzetten om problemen vroegtijdig te signaleren en te ondersteunen waar nodig. Zo bouwen we samen aan een veilige en stabiele woonomgeving voor iedereen.

Tabel 7: Aangezegde ontruimingen

Ontruiming	Deventer	Zutphen	Totaal 2024	Totaal 2023
Aangezegd	27	12	39	68
Uitgevoerd	7	3	10	16

Tabel 8: Oorzaak ontruimingen

Oorzaak ontruimingen	Financieel	Overlast	Hennep	Totaal 2024	Totaal 2023
Deventer	7	0	0	7	7
Zutphen	2	1	0	3	9
Totaal	9	1	0	10	16

Kijken we naar de reden voor ontruiming, dan zien we dat er vooral financiële redenen zijn voor ontruiming. We ontruimen alleen om financiële redenen wanneer we geen contact krijgen met de huurder, de huurder weigert mee te werken of wanneer er ook sprake is van ernstige overlast.

2.2 Differentiatie huurprijzen

Wij vinden dat iedereen recht heeft op een woning die past bij het inkomen. Daarom zorgen we ervoor dat onze woningen aansluiten op de verschillende financiële situaties van mensen die afhankelijk zijn van sociale huur. Daarom houden we in onze woningvoorraad de volgende verdeling aan: 50% van onze woningen behoort tot de goedkoopste huurklasse, 25% tot de middenhuur klasse en 25% tot de dure huurklasse. Op deze manier zorgen we ervoor dat er voor iedereen een betaalbare woning is.

2.2.1 Bezitsgegevens

De onderstaande tabel geeft de verdeling weer van de woningvoorraad over de diverse huurprijsklassen.

Tabel 9: Aantal woonegelegenheden per 31-12-2024, ingedeeld naar huurprijsklasse

Woonegelegenheden	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Totaal percentage van totaal
Tot kwaliteitsgrens t/m € 454,47	461	552	1	1.014	7,78%
Tot aftoppingsgrens laag (van € 454,48 t/m € 650,43)	4.963	3.897	35	8.895	68,26%
Tot aftoppingsgrens hoog (van € 650,44 t/m € 697,07)	778	548	21	1.347	10,34%
Tot huurtoeslaggrens (van € 697,08 t/m € 879,66)	930	585	1	1.516	11,63%
Boven huurtoeslaggrens vanaf € 879,67	200	59	0	259	1,99%
Totaal woonegelegenheden	7.332	5.641	58	13.031	100,00%

2.2.2 Slaagkans

De slaagkans geeft aan hoe groot de kans is dat een woningzoekende voor een woning in aanmerking komt. De slaagkans wordt bepaald door het aantal verhuringen in een jaar te delen door het aantal actief woningzoekenden. In onderstaande tabel wordt het aantal actief woningzoekenden en verhuringen in de eigen woonplaats weergegeven met de daaruit voortkomende slaagkans.

De slaagkans is een aantal jaren zowel in Deventer als in Zutphen dalende geweest en onder de gewenste norm. In Deventer en Zutphen is de slaagkans in de afgelopen jaren steeds verder gedaald. In vergelijking met 2023 zien we dat de slaagkans in Zutphen ook in 2024 verder achteruitgaat. In Deventer is voor het eerst weer een lichte toename. Dit komt voornamelijk door de nieuwbouw die is gerealiseerd. Dit zorgde voor een iets betere balans tussen het aantal woningzoekenden en het beschikbare woningaanbod. Realisatie van nieuwbouw heeft dus direct invloed op de slaagkans.

Tabel 10: Slaagkans

Slaagkans	Eenheid	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Deventer	Aantal actief woningzoekenden	4.567	4.253
	Aantal verhuringen	640	548
	Slaagkans	14,0%	12,9%
Zutphen	Aantal actief woningzoekenden	1.633	1.648
	Aantal verhuringen	186	245
	Slaagkans	11,4%	14,9%

2.2.3 Zoektijd

De zoektijd geeft aan hoe lang iemand gemiddeld zoekt naar een huurwoning. Dit is de tijd tussen de eerste reactie op een woning en het moment dat het huurcontract wordt getekend. We rekenen alleen de jaren waarin de woningzoekende actief heeft gereageerd (tenminste 1 x per jaar). Mensen kunnen dus jaren ingeschreven staan, maar zodra ze actief gaan zoeken duurde het in 2024 gemiddeld 16 maanden voordat ze een huis vonden.

De zoektijd in zowel Deventer als Zutphen is gestegen.

Tabel 11: Zoektijd

Zoektijd	2024	2023
Deventer	16,7	15,4
Zutphen	16,1	13,2

2.3 Basiskwaliteit woningen

Een woning moet niet alleen betaalbaar zijn. Het moet ook een plek zijn waar je je thuis voelt en prettig kunt leven. Daarom zorgen we ervoor dat onze woningen goed worden onderhouden en klaar zijn voor de toekomst. Dit doen we met kleine reparaties, gepland onderhoud en waar nodig ook met grote renovaties waarin we woningen verduurzamen.

We vinden het belangrijk om te weten hoe huurders de kwaliteit van hun woning ervaren. Met de KWH-score meten we hoe tevreden huurders zijn over hun woning. Het is daarbij ons doel dat huurders deze kwaliteit beoordelen met minimaal een 7,0. Zo werken we samen aan woningen waar iedereen met plezier kan wonen. Huurders beoordelen de kwaliteit van hun woning al jaren rond de 7. Ook in 2024 scoorden we weer een 7,0. Dit sluit aan bij de gewenste norm.

Tabel 12: Kwaliteit van de woning

	Norm (cijfer 1-10)	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Kwaliteit van de woning	7,0	7,0	6,9

2.3.1 Woningverbetering

Door woningen te renoveren en verduurzamen, krijgen bewoners een comfortabele woning die minder energie verbruikt. Hierdoor verminderen de totale woonlasten voor huurders. Ook zorgen we door renovaties voor duurzame en leefbare buurten.

In 2024 zijn 695 woningen in 15 complexen gerenoveerd en weer opgeleverd aan onze huurders. Bij renovatie staan duurzame kwaliteit en comfort voorop. Daarvoor voeren we verschillende verbeteringen uit. Denk aan dak-, gevel- en vloerisolatie, nieuwe installaties, onderhoudswerkzaamheden en het vernieuwen van badkamers, toiletten en keukens. Welke werkzaamheden we precies uitvoeren, hangt onder andere af van hoe oud het gebouw is, in welke staat het verkeert en wat er technisch mogelijk is. In 2024 lag hierbij de nadruk nog altijd op het renoveren van de EFG-gelabelde woningen (labelsturing).

Een belangrijk uitgangspunt bij alle werkzaamheden is dat de woningen voorbereid worden op een CO₂-neutrale toekomst in 2050. Dat betekent dat we overgaan van labelsturing, naar standaardsturing. Om deze nieuwe aanpak goed in te bedden in de onderhoudsbegroting en in de organisatie, hebben we ons in 2024 voorbereid op de omslag (van labelsturing naar standaardsturing). Dit vraagt in 2025 verdere uitwerking om in aansluitende jaren dit uit te kunnen rollen.

In ons nieuwe duurzaamheidsbeleid hebben we afgesproken dat we de energetische ingrepen zoveel mogelijk combineren met regulier planmatig onderhoud. Daardoor zullen we op (kortere) termijn minder vaak grootschalige renovaties van hele complexen uitvoeren. In plaats daarvan verbeteren we steeds meer woningen gelijktijdig met regulier onderhoud.

Deventer

In de wijk Oranjekwartier hebben we 77 eengezinswoningen grondig gerenoveerd en verbeterd naar energiezuinige label A-woningen. Tegelijk hebben we gewerkt aan de uitstraling en veiligheid van de wijk. Door letterlijk meer ruimte te creëren voor de verbreding van de Koningin Julianastraat heeft de wijk een aantrekkelijke en herkenbare entree gekregen. Ook hebben we bergingen verplaatst, zodat bewoners beter zicht hebben op de straat. Dit versterkt het gevoel van veiligheid en maakt de wijk prettiger om in te wonen. Daarmee dragen deze renovaties actief bij aan de leefbaarheid in de wijk. Dit sluit aan bij de ambities die we samen met de gemeente en partners hebben vastgelegd in het ambitiedocument voor de wijk.

Daarnaast hebben we in de Prins Bernardstraat de renovatie van 192 portieketagewoningen afgerond. Volgend jaar zetten we de laatste stappen in de totale wijkopgave. Dit omvat de oplevering van de resterende renovaties, de sloop van 12 woningen, en de nieuwbouw van 14 middenhuur woningen (met een huurprijs tot € 1.185,- per maand).

In Deventer werkten we verder aan negen renovatieprojecten waarin we 428 woningen verregaand hebben verduurzaamd.

Zutphen

In de wijk Helbergen hebben we met de Haydn- en Verdistraat de renovatie van ruim 500 woningen in 14 flatgebouwen afgerond. In 4 jaar tijd hebben we de woningen in deze buurt verduurzaamd en geschikt gemaakt voor aansluiting op het toekomstig warmtenet TEO Componistenbuurt. Ook hebben we de nodige maatregelen getroffen om de leefbaarheid te verbeteren. Zo hebben de gevels een nieuw kleurenschema gekregen, de entrees zijn aangepast en opgefrist en de gangen naar de bergingen zijn aangepakt om de veiligheid te vergroten.

Verder werkten we in Zutphen aan de verbetering van ruim 50 woningen verdeeld over een drietal projecten.

Tabel 13: Woningverbeteringsprojecten in 2024 (bedragen x € 1.000)

	2024		2023	
	Aantal woningen	Uitgaven	Aantal woningen	Uitgaven
Renovatie	697	€ 53.095	919	€ 62.290

Met de renovatie van 697 woningen in 2024 hebben we ons doel van 650 woningen, net als in voorgaande jaren, ruim gehaald. De komende jaren zullen we steeds minder woningen renoveren omdat het aantal EFG-gelabelde woningen steeds minder voorkomt. Ook wordt het energielabel gestuurde verbeterprogramma omgezet naar een op de Standaard gestuurd programma, waarbij woningverbetering plaatsvindt op natuurlijke onderhoudsmomenten.

2.3.2 Planmatig onderhoud

Om ervoor te zorgen dat onze woningen comfortabel en veilig blijven, voeren we regelmatig inspecties en onderhoud uit. Onder planmatig onderhoud verstaan we alle werkzaamheden die ervoor zorgen dat de basiskwaliteit en veiligheid van een woning of een complex in stand wordt gehouden. Denk hierbij aan onderhoud van de buitenkant en het vervangen van badkamers, toiletten en keukens. Om te bepalen welk onderhoud wanneer nodig is, meten we onder andere elke drie jaar de technische staat van de woningen (volgens de NEN 2767-norm). Aan de hand van deze resultaten, de input van onze ketenpartners en de complex(beheer)plannen actualiseren we onze meerjarenonderhoudsbegroting. Hierin zijn de technische en de woninggerelateerde bewonerszaken verwerkt.

In 2024 werd aan 1.746 woningen de buitenzijde van de woningen onderhouden (waaronder schilderwerk, gevel- en/of dakherstel), waarvan 1.088 in Deventer en 658 woningen in Zutphen. Daarnaast werden 522 keukens, badkamers en/of toiletten vernieuwd.

Tabel 14: Planmatig onderhoud (incl. contractonderhoud) (bedragen x € 1.000)

	2024		2023	
	Aantal woningen	Uitgaven	Aantal woningen	Uitgaven
Planmatig onderhoud buitenkant en KBT	1.746	€ 11.895	1.730	€ 14.889
Overig planmatig onderhoud		€ 13.167		€ 16.588
Totaal planmatig onderhoud		€ 25.062		€ 31.477

2.3.3 Contractonderhoud

In woningen zijn vaak 1 of meerdere technische installaties aanwezig zoals cv-installaties, liften, brandmeldinstallaties en/of legionella preventiesystemen. Om te zorgen dat deze installaties goed en veilig werken sluiten we onderhoudscontracten af met gespecialiseerde leveranciers.

Tabel 15: Contractonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2024		2023	
	Aantal contracten	Uitgaven	Aantal contracten	Uitgaven
Contract onderhoud	38	€ 4.947	45	€ 5.090

2.3.4 Serviceonderhoud

Huurders kunnen bij woonbedrijf ieder1 een servicecontract afsluiten voor onderhoudswerkzaamheden die normaal gesproken voor hun eigen rekening komen. Met dit contract kunnen huurders bellen als er reparaties uitgevoerd moeten worden die onder het servicepakket vallen. Desgewenst voeren we dan werkzaamheden uit zoals het afstellen van ramen en deuren of het smeren van sloten. Elke nieuwe huurder krijgt automatisch het servicecontract aangeboden.

Tabel 16: Serviceonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2024		2023	
	Aantal contracten	Uitgaven	Aantal contracten	Uitgaven
Serviceonderhoud	12.724	€ 1.509	12.850	€ 1.475

Of de bijdrage van huurders voor het serviceonderhoud toereikend is, verschilt per jaar. In 2024 waren de kosten voor woonbedrijf ieder1 voor de uitvoering van de reparatieverzoeken hoger dan het binnengekomen bedrag vanuit de huurders.

2.3.5 Mutatieonderhoud

Het mutatieonderhoud bij woonbedrijf ieder1 wordt uitgevoerd door het Team Uitvoering. Samen met uitvoerders en vaklieden zorgen zij ervoor dat leeggekomen woningen snel en efficiënt klaar zijn voor de verhuur aan een nieuwe huurder.

In mei moesten we helaas afscheid nemen van een collega die is overleden na een kort maar heftig ziekbed. Het overlijden heeft ons allemaal diep geraakt. De afscheidsceremonie vond deels op ons kantoor in Deventer plaats.

In 2024 hebben we ruim 900 woningen na huuropzegging weer klaargemaakt voor een nieuwe huurder. Bij het mutatieonderhoud wordt elke woning grondig gecontroleerd en nagekeken. Van kleine reparaties tot het vervangen van keukens, toiletten en badkamers; we zorgen ervoor dat elke woning weer in topstaat is voor een volgende huurder

In 2024 hebben we vaker dan voorgaande jaren groter mutatieonderhoud moeten uitvoeren, waarbij we ook badkamer, keukens of toiletten moesten vervangen. Dit komt omdat mensen door krapte op de woonmarkt, langer in dezelfde woning wonen. Hierdoor treedt er meer slijtage op en is meer onderhoud nodig voordat de woning aan een volgende huurder kan worden verhuurd. Maar ook zien we, dat door sociaal maatschappelijke problemen van huurders, de staat van de woningen slechter is.

In 2024 zien we een stijging in de gemiddelde mutatiekosten. Dit komt door hogere kosten voor uitbesteed werk (door vaker groter onderhoud), stijgende prijzen van materialen en de hogere tarieven voor onze eigen vaklieden. Deze laatste stijging is het gevolg van de cao-verhoging in 2024, die in de uurtarieven is doorberekend.

Om meer grip te krijgen op de kosten en deze beter te kunnen voorspellen, hebben we eind 2023 duidelijke facturatie-afspraken gemaakt met onze belangrijkste partners. Dit heeft gezorgd voor een stabielere facturiestroom, een beter overzicht op de begroting en minder grote piek in de facturatie in de maand december.

Tabel 17: Mutatieonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2024		2023	
	Aantal woningen	Uitgaven	Aantal woningen	Uitgaven
Mutatie onderhoud	930	€ 4.644	951	€ 4.372

2.3.6 Reparatieonderhoud

In 2024 hebben we kosten geboekt voor 11.524 onderhoudsverzoeken, verdeeld over 5.623 woningen en 1.077 collectieve objecten, zoals technische en gemeenschappelijke ruimtes. Onze vakmannen en ketenpartners hebben in 2024 bij ongeveer 36% van onze woningen kleine of grotere reparaties uitgevoerd. Dit percentage ligt in lijn met voorgaande jaren.

Tabel 18: Reparatieonderhoud (bedragen x € 1.000)

	2024		2023	
	Aantal verzoeken	Uitgaven	Aantal verzoeken	Uitgaven
Reparatie onderhoud	11.524	€ 3.430	11.886	€ 2.843

2.3.7 Benchmarkresultaat Onderhoud & verbetering

Jaarlijks worden de onderhoudskosten en investeringen van ieder1 gewaardeerd in de benchmark van Aedes. Het prestatieveld Onderhoud & verbetering gaat over de kosten en investeringen van corporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Deze worden afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit.

Woonbedrijf ieder1 heeft de B score op het prestatieveld 'Onderhoud & verbetering' van afgelopen jaar weten te handhaven. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de technische woningkwaliteit (A score) en de ervaren woningkwaliteit (B score). De score C op de Instandhoudingskosten is onder andere het gevolg van het hoge aantal renovaties in vorige jaren. De score van de benchmark 2024 heeft betrekking op de resultaten uit 2023.

Tabel 19: Benchmarkresultaat prestatieveld 'Onderhoud & verbetering'

Benchmarkresultaat Onderhoud & verbetering	2024	2023
Prestatieveld onderhoud en verbetering	B	B
Instandhoudingskostenindex	C	C
Technische woningkwaliteitsindex	A	B
Ervaren woningkwaliteitsindex	B	B

2.3.8 Huurderstevredenheid

Alles dat wij doen, doen wij voor onze huurders. Daarom vinden wij het belangrijk dat huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. De resultaten van onze tevredenheidsmetingen gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren, maar ook om onszelf met andere woningcorporaties te kunnen vergelijken door middel van de Aedes Benchmark.

We zijn over 2024 vooral trots op de toename in de tevredenheid van huurders. Deze is gestegen van een 7,7 naar een 8,0. Dit komt onder andere doordat we sneller bij de huurder langs gaan. Bij de nieuwe huurders en de vertrokken huurders lag de tevredenheid iets lager dan in 2023. Het totaaloordeel is gestegen van een 7,8 naar een 7,9. We behalen hiermee op een haar na onze ambitie van een 8,0.

Tabel 20: Tevredenheidsscores

Huurderstevredenheid	2024	2023
Nieuwe huurders	7,9	8,1
Reparatieverzoeken	8,0	7,7
Vertrokken huurders	7,4	7,5
Totaal oordeel	7,9	7,8

2.4 Efficiënte organisatie

We willen er vandaag én in de toekomst zijn voor onze huurders. Daarom maken we keuzes die niet alleen nu helpen, maar ook bijdragen aan een betere toekomst. We richten ons op wat écht belangrijk is voor mensen en de maatschappij, en op financiële stabiliteit. Zo zorgen we ervoor dat we ook voor de volgende generatie klaarstaan. Om te kunnen blijven investeren in goede woningen en leefbare buurten, houden we onze organisatie efficiënt en financieel gezond. Een belangrijke graadmeter hiervoor is de Interest Coverage Ratio (ICR). Deze laat zien of we met onze inkomsten uit verhuur en beheer onze renteverplichtingen kunnen betalen. Het is een belangrijk teken dat we onze zaken goed op orde hebben, zodat we blijvend impact kunnen maken voor onze huurders en de samenleving.

2.4.1 Interne projecten en ontwikkelingen

Om grip te krijgen op onze interne projecten en te zorgen dat deze effectief bijdragen aan onze organisatiedoelen, hebben we in 2024 duidelijke randvoorwaarden vastgesteld waaraan een intern project moet voldoen. Op basis hiervan hebben we een inventarisatie gemaakt en een lijst opgesteld van projecten die aan deze criteria voldoen.

Voor elk project hebben we een projectopdracht geformuleerd volgens de PMC-methodiek (projectmatig creëren). Dit betekent dat er voor elk project een opdrachtgever en opdrachtnemer is aangewezen en dat er een helder doel, een tijdslijn en een verwacht resultaat zijn vastgesteld. Hierdoor zorgen we voor een gestructureerde aanpak en duidelijke verantwoordelijkheden.

Om focus aan te brengen, hebben we de projecten geprioriteerd in tijd. Voor 2024 lag de nadruk op vier projecten: DMS (Document Management Systeem), Proces- en risicomanagement, Projectmatig creëren bij renovatie en de aansluiting van de meerjarenonderhoudsbegroting op nieuw beleid (energetische ingrepen gekoppeld aan logische onderhoudsmomenten) en begrotingsoptimalisatie (doorlopend in 2025).

Daarmee hebben we ook een lijst met projecten die we in 2025 gaan uitvoeren. Begin 2025 vindt van deze projecten opnieuw een prioritering plaats en zorgen we ervoor dat ze geborgd worden in de planning- en controlcyclus.

Procesmanagement

In 2024 hebben we ons onder andere gericht op procesmanagement zodat we ons werk efficiënt kunnen uitvoeren. Procesmanagement helpt ons om duidelijk te krijgen hoe onze processen precies verlopen, wie welke rol speelt en waar de verantwoordelijkheden liggen. Het geeft ons ook inzicht in de efficiëntie van onze processen en maakt het mogelijk om ze continu te verbeteren.

We hebben in 2024 13 belangrijke processen in kaart gebracht. Het gaat hierbij om processen die direct bijdragen aan onze strategische doelen, veel financiële middelen met zich meebrengen en/of omdat er procesrisico's zijn die we serieus nemen. Het doel is niet alleen de processen beter te begrijpen, maar ook te verbeteren waar het kan.

Daarnaast is eind 2024 een procescontroller aangesteld. Hiermee zorgen we ervoor dat we tijdens de beheerfase van de processen steeds de juiste dingen blijven doen. Door middel van interne audits en procesdialogen blijven we streven naar verbetering en zorgen we ervoor dat we op koers blijven.

Project DMS online

In 2024 hebben we een belangrijke stap gemaakt in de doorontwikkeling van ons IT-landschap. We zijn overgegaan naar DMS online. DMS (Document Management System) is de centrale plek waar we onder andere onze klantbestanden en financiële bestanden (facturen) digitaal bewaren. De overgang naar DMS online was nodig om efficiënt en veilig te kunnen blijven werken. Het "DMS online" project is de eerste in een reeks IT-projecten die we in de komende 2 jaar gaan uitvoeren. Al deze projecten zijn gericht op het inrichten van een moderne, op de toekomst gerichte IT-organisatie.

Project Projectmatig creëren

Door projectmatig met elkaar samen te werken worden we efficiënter, is er meer rolduidelijkheid en eigenaarschap. Daarom zijn we in 2024 gestart met het uitrollen van de werkwijze 'Projectmatig creëren'. 40 medewerkers die in projectteams werken aan renovatieprojecten, zijn getraind in het projectmatig creëren. Deze werkwijze wordt in 2025 verder uitgerold in de organisatie. Zo zorgen we voor uniformiteit in het (samen)werken.

Project Beleidsaanpassing in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

In 2024 hebben we een verbeteringslag doorgevoerd in onze meerjarenonderhoudsbegroting. We hebben onze ketenpartners, die zorgen voor het onderhoud aan de buitenkant van onze woningen, actief betrokken bij het opstellen van de onderhoudsbegroting (exterieur) voor de komende twee jaar. Ook zijn in de MJOB werkzaamheden logisch samen gevoegd. Dat is niet alleen efficiënter, maar ook verminderen we hierdoor de overlast voor bewoners. Deze verbeteringslagen lopen door tot in 2025.

In 2024 liep ook het project 'Beleidsaanpassing Onderhoud'. We willen duurzaamheidsmaatregelen (energetische verbeteringen) combineren met reeds gepland onderhoud. Zo kunnen we bijvoorbeeld isolatieverbeteringen uitvoeren op momenten dat we toch al werkzaamheden aan het dak of gevels uitvoeren. Dat is efficiënter en minder belastend voor huurders.

Met de ondersteuning van 'Republic' hebben we in 2024 een marsroute uitgewerkt om onze woningvoorraad in 2050 energieneutraal en gasloos te hebben. In 2025 gaan we deze plannen verder concretiseren en vertalen naar de specifieke onderhoudsplannen per woningcomplex. Deze plannen worden vervolgens opgenomen in onze MJOB, zodat we doelgericht kunnen werken aan een duurzamere toekomst voor onze woningen. In de (onderhouds)begroting 2026 e.v. zal de marsroute nog op hoofdniveau ingerekend zijn. Met ingang van begrotingsjaar 2027 zal deze zijn doorvertaald op complexniveau.

Veilig digitaal werken

In een tijd waarin we meer gegevens verzamelen en bewerken, is goede bescherming van persoonsgegevens erg belangrijk. Wij zien de bescherming van privacygegevens van onze klanten, medewerkers en stakeholders dan ook niet alleen als een juridische verplichting, maar ook als een ethische verantwoordelijkheid. In 2024 hebben we belangrijke stappen gezet op het gebied van privacy, specifiek met betrekking tot de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). We hebben een Privacy Officer ingehuurd, die ons niet alleen heeft geholpen met het actualiseren van ons beleid, maar ook met het implementeren van concrete maatregelen om privacy op de juiste manier te blijven waarborgen. Dit was een belangrijke stap om ervoor te zorgen dat we blijven voldoen aan de wetgeving en de privacy van onze medewerkers, klanten en partners goed beveiligen. Nu en in de toekomst.

Doorontwikkeling rapportages

We zetten ons in op de doorontwikkeling van onze rapportages. Dit is een continu proces waarbij we de kwaliteit van de informatievoorziening verbeteren. Onze rapportages worden afgestemd op het nieuwe koersplan, zodat we altijd beschikken over relevante en betrouwbare inzichten voor een effectieve sturing van de organisatie.

Dashboard ontwikkeling

Binnen onze organisatie zijn we gestart met de ontwikkeling van dashboards om de informatievoorziening te verbeteren. Deze dashboards geven ons beter inzicht in prestaties, trends en belangrijke indicatoren, zodat we onderbouwde beslissingen kunnen nemen en efficiënter kunnen werken aan onze doelstellingen als woningcorporatie.

2.4.2 Organisatiestructuur

Woonbedrijf ieder1 kent 4 afdelingen (Klant en Wonen Deventer, Klant en Wonen Zutphen, Vastgoed en Bedrijfsvoering) en een team Bestuurszaken.

De afdelingen Klant en Wonen Zutphen en Deventer tellen in totaal 7 integrale wijkteams. In Zutphen zijn 3 wijkteams en in Deventer zijn 4 wijkteams. De medewerkers uit deze wijkteams hebben dagelijks contact met onze huurders in hun wijk. Zij weten daardoor goed wat er speelt en leeft onder huurders en in de wijk.

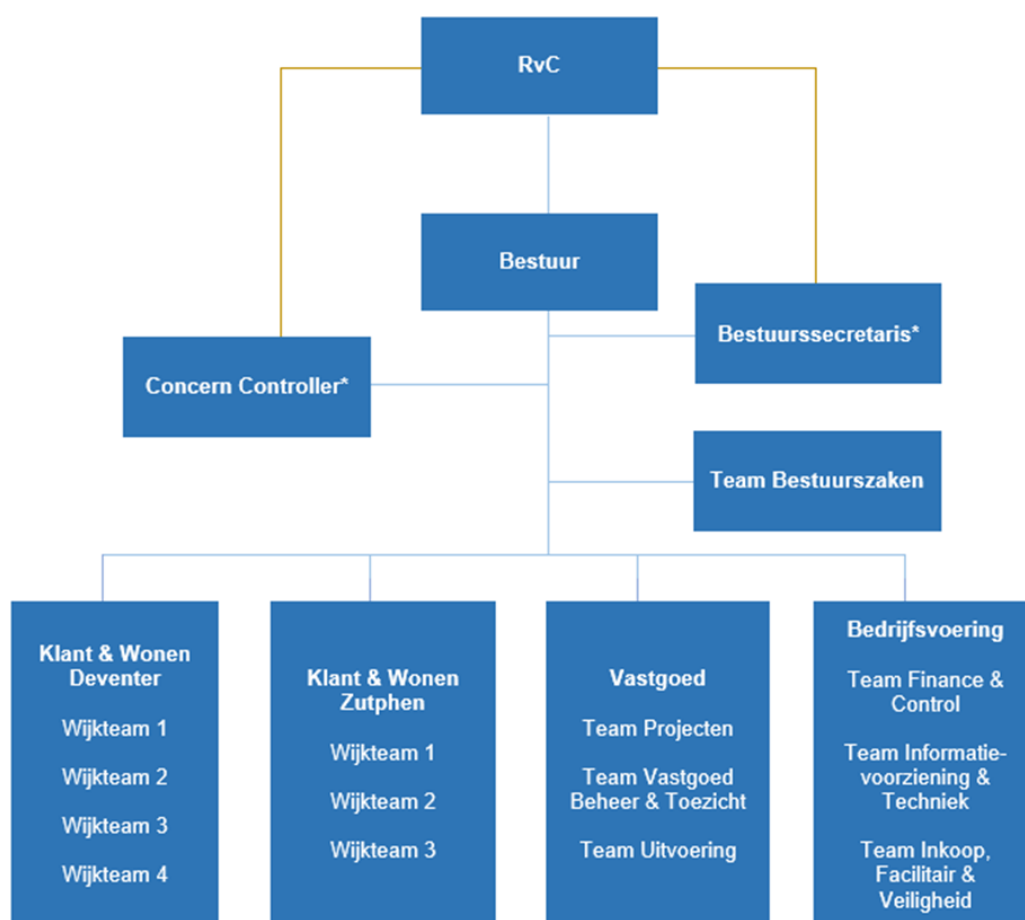
De afdeling Vastgoed draagt zorg voor het beheer, het onderhoud, de verduurzaming en nieuwbouw/transformatie van woningen.

De afdeling Bedrijfsvoering ondersteunt en faciliteert de organisatie zodat deze optimaal kan functioneren en haar doelen kan behalen. Dit doet de afdeling door te zorgen voor efficiënte processen, goede interne structuren en de juiste middelen.

Het team Bestuurszaken (bestaande uit de subteams P&O, strategisch advies, communicatie en directiesecretariaat) adviseert en ondersteunt het managementteam, de directeur-bestuurder en de organisatie over en bij in- en externe ontwikkelingen die van invloed zijn op de corporatie.

De concern controller en de bestuurssecretaris ondersteunen de directeur-bestuurder, het managementteam en de Raad van Commissarissen bij het besturen van de organisatie met focus op governance en risicobeheersing. Dit zijn onafhankelijke functies.

Figuur 1: Organisatiestructuur van woonbedrijf ieder1

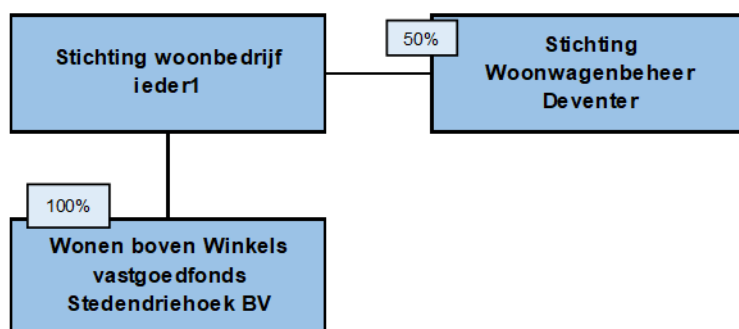


¹ De Bestuurssecretaris en Concern Controller hebben op grond van artikel 20 van het RvC reglement een vertrouwelijke functie en kunnen uit dien hoofde direct en rechtstreeks aan de voorzitter van de RvC rapporteren.

2.4.3 Juridische structuur

De juridische structuur ziet er ultimo 2024 als volgt uit:

Figuur 2: Juridische structuur woonbedrijf ieder1



Op 23 juni 2020 is de Stichting Woonwagengebeheer Deventer opgericht. Dit betreft een gelieerde entiteit, waarin samen met Rentree de exploitatie van woonwagens plaatsvindt.

Tabel 21: Deelnemingen woonbedrijf ieder1 (bedragen x € 1.000)

Statutaire naam	Aard van verbinding	Statutair Kapitaal	Balans Eigen Vermogen	Balans totaal	Jaar omzet	Kapitaal deelname	Verstekte leningen	Aandeelhouders
Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV	Vastgoed exploitatie projectontwikkeling	20.000 (geplaatst 19.995)	43.734	49.337	1.888	100%	n.v.t.	woonbedrijf ieder1

Stichting Woonwagengebeheer Deventer betreft geen deelneming, maar een gelieerde entiteit en is derhalve niet opgenomen in bovenstaande tabel.

2.4.4 Risicomanagement

Risicobeheersing is het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen, die invloed kunnen hebben op het bereiken van onze doelstellingen. De opzet is om deze (potentiële) gebeurtenissen zodanig te beheersen dat ze binnen de risicobereidheid van onze corporatie vallen en dat er een redelijke mate van zekerheid bestaat ten aanzien van het realiseren van onze doelstellingen.

Hierbij zijn risico's niet statisch. De omgeving verandert continu en daarmee is risicomanagement een dynamisch proces dat we geïntegreerd hebben in onze reguliere planning & control cyclus. Periodiek bepalen we welke omgevings- en interne risico's van invloed zijn op het functioneren van de organisatie. Op basis van deze analyse passen we mogelijk onze beheersmaatregelen aan of voegen we maatregelen toe. In 2024 zijn de control visie en het risicomanagementbeleid (daterend uit 2019) geactualiseerd en geïntegreerd tot één management control framework (MCF).

Ontwikkeling strategische risico's

Voorheen waren de strategische risico's gekoppeld aan de doelstellingen uit het ondernemingsplan 'Dichtbij Huis', waarvan 2023 het laatste uitvoeringsjaar was. In 2024 hebben we de strategische risico's opnieuw beoordeeld in relatie tot het nieuwe Koersplan en geconcludeerd dat deze risico's nauwelijks zijn veranderd.

We zien dat de behoefte aan meer (sociale huur) woningen onverminderd hoog blijft, net als de opgaven tot verduurzaming en herstructurering. Het realiseren van die wensen is er niet eenvoudiger

op geworden, vanwege de discussies/problemen rondom stikstof, de netcongestie en de verzakkingen van de bodem. Verder hebben ook de aanhoudende oorlog in Oekraïne, de recente geo-politieke ontwikkelingen en de prijsstijgingen een behoorlijke impact op de mate waarin we onze doelstellingen kunnen realiseren. Tel daar de continue dreiging vanuit cybercriminaliteit en de heersende onvrede in het land bij op. Dit raakt allemaal aan onze werkzaamheden. Tot slot kennen we de afgelopen paar jaren intern een behoorlijke verschuiving in personeel. Dus ook de interne capaciteit en kwaliteit is een risico dat beheerst moet worden, naast een tekort aan voldoende gekwalificeerd personeel bij onze opdrachtnemers. De beheersmaatregelen van de grootste strategische risico's zijn als volgt:

Belangrijkste strategische risico's

<i>Risicogebeurtenis</i>	<i>Beheersmaatregelen</i>
<p>Cybersecurity, digitale data en beschikbaarheid ICT systemen</p> <p>Het cyber risico is continu aanwezig en criminelen worden steeds inventiever. Kans dat onze IT-beveiliging onvoldoende bestand is tegen cybercriminaliteit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ We hebben de hosting uitbesteed aan een gecertificeerde partij. In de gesprekken met hen, en bij documentatie die we van hen ontvangen, pakken we meer regie door zelfanalyses uit te voeren of door te vragen. ▪ Er zijn operationele maatregelen van kracht, waaronder Firewall, virusscanners, back-ups, logische toegangsbeveiliging en clean-desk policy. ▪ Awareness training voor alle medewerkers (en RvC) ▪ We hebben ons applicatielandschap (grotendeels) in kaart gebracht. Hierdoor hebben we beter inzicht welke data er is, welke risico's we lopen qua veiligheid en hoe we de toegang in de applicaties moeten en kunnen beheersen. Ook in het licht van autorisaties en functiescheiding.
<p>Significante, financiële impact duurzaamheidsopgave</p> <p>Kans dat de duurzaamheidsopgave van de toekomst (niet) volledig wordt opgelost met de maatregelen die nu worden uitgevoerd. Benodigde investeringen staan niet meer in verhouding tot toekomstige opbrengsten en onrendabele investeringen nemen toe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herzien duurzaamheidsbeleid: Wij hebben ons duurzaamheidsbeleid herzien, waar we vanuit portefeuille- en assetmanagement en complexstrategieën kijken naar de juiste duurzaamheidsmaatregelen. ▪ We nemen de huurders mee in de plannen die er zijn. ▪ We overwegen sloop/nieuwbouw bij grote renovaties. ▪ Ook participeren we in plannen over energietransitie met de gemeenten. ▪ We monitoren onze energielabels en nemen actie om alle slechte labels (EFG) uiterlijk in 2028 te elimineren, waarbij we een afweging maken tussen kosten en goede ('no regret') maatregelen. ▪ We sturen op een goede planning bij investeringsbeslissingen en werkzaamheden i.v.m. planmatig onderhoud. We hanteren een extra signaal buffer op ratio's zoals ICR en LTV (vluchtstrook). Daarbij monitoren we ontwikkelingen in de kwartaalrapportages en maken we scenarioanalyses bij de begroting.
<p>Beperkte voorspelbaarheid begroting</p> <p>Het onvoldoende scherp hebben en kunnen sturen op scenario's op de vastgoed- en onderhoudsuitgaven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De voorbereiding voor het planmatig onderhoud en de renovatieprojecten vindt eerder plaats, zodat de begroting gebaseerd kan worden op verder uitgewerkte plannen. ▪ Per kwartaal wordt gerapporteerd op de meest actuele prognoses van de realisatiecijfers, opdat tijdig keuzes gemaakt kunnen worden. ▪ We hanteren specifieke software om de begroting en realisatie kwantitatief zo goed mogelijk te kunnen monitoren. ▪ Assetmanagement en vastgoedsturing zijn geïmplementeerd door middel van de beleidsachtbaan.

Risicogebeurtenis	Beheersmaatregelen
<p>Segregatie in wijken met tot gevolg afnemende leefbaarheid en/of veerkracht, waardoor buurten in een neerwaartse spiraal kunnen komen</p> <p>Als veerkracht achteruit gaat, kan een toename van overlast ervaren worden en waargenomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het onderwerp staat permanent op de agenda van de overleggen met de gemeenten Deventer en Zutphen. Gevolgen van de toegenomen segregatie en mogelijke gevolgen daarvan op de leefbaarheid worden besproken en maatregelen afgesproken, zoals: <ul style="list-style-type: none"> ○ samenwerking op het gebied van voorkoming van schulden en huurachterstanden door vroegtijdig hulpverlening in te schakelen; ○ aanstellen van procesregisseur die extreme woonoverlast aanpakt; ○ inzet van buurtbemiddeling. Gebruik maken van de mogelijkheden van een (vrijwillige) gedragsaanwijzing; ○ werken vanuit gezamenlijke wijkvisies. ▪ Actief de samenwerking opzoeken met bewoners en maatschappelijk partners in de wijk, gericht op verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. ▪ De waardering voor de leefomgeving wordt gemeten, waarbij 7 het streefgetal is. Bij de meting wordt gebruik gemaakt van objectieve en subjectieve beoordeling.
<p>Onvoldoende wendbare organisatie vanwege niet passend opleidingsniveau van de medewerker, hoog verloop van medewerkers, krappe arbeidsmarkt, en/of te lage veranderbereidheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structuurwijziging geïmplementeerd met meer eigenaarschap lager in de organisatie ▪ Regelmatig overleg tussen teamleiders en MT. ▪ Prioritering en commitment op (interne) verbeterprojecten ▪ Er is een opleidingsprogramma en een persoonlijk opleidingsbudget, opgenomen in het SPP en bij duurzame inzetbaarheid.
<p>Onvoorspelbare overheid, waardoor de financiële mogelijkheden worden beperkt (huurverlaging of -bevrozing) of de kaders waarbinnen gewerkt wordt tussentijds aangepast</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sturing op goede planning investeringen en onderhoud ▪ Signaal buffer op ratio's zoals ICR en LTV toepassen (vangrail) ▪ Monitoren ontwikkelingen in kwartaalrapportage ▪ Scenario analyses ▪ Aangesloten bij AEDES en VTW ▪ Samenwerking met diverse specialisten (bijv. accountant, treasury adviseur)

Risicobereidheid

Vanuit de ondernemingsdoelstellingen en onze maatschappelijke opgave hebben we afgelopen jaren vooral nog een 'neutrale' risicobereidheid. Om onze maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven te realiseren zijn we bereid om meer risico te nemen. We monitoren onze ambities aan de hand van een aantal niet financiële KPI's, zoals waardering van onze huurders en de (energetische) kwaliteit van onze woningen. Op gebied van gebeurtenissen die de continuïteit van de organisatie in gevaar kunnen brengen, hebben we een meer defensieve houding. We zijn bereid de financiële grenzen meer op te zoeken, maar de financiële kengetallen (zoals de ICR en de LTV) mogen niet door de grenzen van toezichthouders Aw en WSW zakken. Daartoe hanteren we interne signaalnormen, die een soort "vluchtstrook" bieden ten opzichte van de externe ratio's, zodat we tijdig kunnen bijsturen en wendbaar zijn in het geval dat investeringen, kosten of minder huurinkomsten leiden tot een verwachting dat we op termijn onvoldoende financiële mogelijkheden hebben om onze ambities waar te maken. In 2024 hanteerden we bij de financiële sturing ook het "drie compartimenten model".

Conclusie strategische risico's

We hebben ook afgelopen jaar weer te maken gehad met veel externe onrust en volatiliteit. De hiervoor beschreven ontwikkelingen hebben we intern met de nodige aandacht gevolgd. Daarbij is ook besproken welk effect die ontwikkelingen kunnen hebben op het bereiken van onze doelstellingen. Dit geschiedt met name aan de hand van besluitvormingsvoorstellen (MT en RvC), in het begrotingsproces en via de kwartaalrapportages. Ten opzichte van 2023 heeft dit niet geleid tot een verschuiving van de top strategische risico's, zoals hierboven is opgenomen. Het risico van een "onvoorspelbare overheid" is wel weer opgenomen. Gelet op het huidige kabinet (en de

ontwikkelingen op geo-politiek niveau). De strategische risico's zijn daarmee voldoende in beeld en worden afdoende beheerst. Er wordt geen impact verwacht op het gepresenteerde resultaat en/of de financiële positie.

Financiële risico's

Onze voornaamste financiële risico's zijn de financiële continuïteit (ICR en LTV), het renterisico en het liquiditeitsrisico (toegang tot kapitaalmarkt). Ook hier is de risicobereidheid in principe "neutraal". We zijn bereid om meer risico's te nemen om onze maatschappelijke opgave te realiseren, maar willen tegelijkertijd ook financieel gezond blijven. Woonbedrijf ieder1 beheerst de financiële risico's door deze in kaart te brengen in de begroting, de kwartaalrapportages en in het jaarverslag. Ten behoeve van de begroting bepalen we de beleidsscenario's op basis van een interne en externe analyse. Die scenario's worden besproken en afgestemd binnen het managementteam en met de directeur-bestuurder. Deze beleidsscenario's worden financieel vertaald. Daarbij houden we ook rekening met risico's, zoals bouwkostenstijging en/of stijging van de rente.

Ook in 2024 heeft deze doorrekening plaatsgevonden ten behoeve van de begroting van 2025 (inclusief de meerjarenprognose). Bij het opstellen van de begroting, maar ook in de kwartaal-rapportages, wordt een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd, om te toetsen wat in (zwaar weer) scenario's gebeurt. Hiermee zijn de effecten op de voornaamste financiële ratio's in beeld gebracht en is bij (materiële) afwijkingen ten opzichte van de externe normen bijgestuurd. Om inzicht te hebben in de 'duurzaamheid' van ons bedrijfsmodel (financiële continuïteit), hebben we tevens het drie-compartimentenmodel toegepast. De normen die gehanteerd worden voor de ratio's zijn opgenomen in paragraaf 6.1.

In het treasuryjaarplan worden jaarlijks de activiteiten beschreven waarmee woonbedrijf ieder1 invulling geeft aan de financieringsbehoefte en de wijze waarop relevante risico's (renterisico, liquiditeit) worden beheerst en gemonitord. Voor de financiering van DAEB activiteiten wordt gebruik gemaakt van WSW borging. Hierbij sturen we op het blijvend voldoen aan de ratio's van het WSW. Investerings in niet-DAEB zijn in 2024 gefinancierd uit eigen middelen van het niet-DAEB segment. Projecten in niet-DAEB worden niet gestart voordat de financiering op adequate wijze is geregeld.

In 2024 zijn de normen niet overschreden en is binnen de borging van het WSW gebleven. Er is geen niet-DAEB financiering toegepast. Voor een toelichting op de risico's en grondslagen met betrekking tot financiële instrumenten/waardering wordt verwezen naar hoofdstuk 1.5.3 in de jaarrekening.

Vastgoed risico's

Voor vastgoedprojecten wordt gebruik gemaakt van een zogenoemd risicoregister. Hierin zijn alle projectrisico's per thema (zoals externe omgeving, wetgeving, politiek, technisch, etc.) in tijd en geld gekwantificeerd, inclusief een inschatting van de kans op de risico's en de impact daarvan. Per risico zijn beheersmaatregelen vastgesteld. Dit register is in elke fase van het project opnieuw beoordeeld en gemonitord. Per project is hierdoor inzicht in de omvang van de financiële risico's en het bijbehorende risicobeslag. Het risicoregister bevat een optelling van alle lopende en op te starten projecten waarover reeds (enige) besluitvorming heeft plaatsgevonden. De grootste beslagen zijn het risico op prijsstijging, asbest, het niet tijdig behalen van de noodzakelijke vergunningen en netcongestie, waardoor het project kan uitlopen, of het niet behalen van de instemming van huurders.

Wettelijke compliance

Eind 2023 is een beleidsagenda opgesteld met zowel Governance documenten als intern beleid, met bijbehorende actualisatietermijnen. Dit overzicht is in 2024 geactualiseerd. Op basis hiervan kunnen eenvoudig de benodigde acties bewaakt worden voor de actualisatie van de Governance- en beleidsdocumenten, inclusief de medezeggenschap voor OR en HuurdersBIJ1.

Er is in 2024 verder gewerkt aan implementeren van verbeterde informatiebeveiliging en naleven van de privacy-wetgeving. In 2024 zijn 5 incidenten gemeld rondom datalekken, waarvan geen enkele heeft geleid tot een officiële melding richting de Autoriteit Persoonsgegevens, aangezien deze niet meldingswaardig waren. We vinden het van belang om ook op deze onderdelen te voldoen aan het (wettelijk) kader. Tevens is het actualiseren van 13 bedrijfsprocessen in 2024 gecontinueerd.

Een belangrijk strategisch risico zien we in de onvoorspelbaarheid van de overheid. Met name de landelijke overheid. Als gevolg van die onvoorspelbaarheid bestaat de kans dat er maatregelen worden opgelegd met grote financiële impact (zoals huurbevrozing, verplichte sectorsteun, belastingen) waardoor er onvoldoende middelen en mogelijkheden beschikbaar blijven om onze doelstellingen te realiseren. Met als gevolg een afname van betaalbaarheid, en slaagkansen en/of niet realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen (wegens niet kunnen realiseren van de nieuwbouw c.q. de vernieuwingsambities). De beheersmaatregelen hoe daarmee om te gaan zijn in de tabel met strategische risico's nader beschreven. Over de diverse risico's en de mate van beheersing wordt periodiek gesproken in de organisatie, met het MT, de bestuurder en met de RvC

Frauderisico beheersing

In het kader van de operationele activiteiten onderkent woonbedrijf ieder1 uiteraard ook de risico's ten aanzien van fraude. Hierbij onderkennen we iets als fraude, indien er sprake is van benadeling van woonbedrijf ieder1 en één of meer van de volgende kenmerken / elementen:

- Er is sprake van (financieel / economisch) gewin;
- Er is sprake van opzet (onrechtmatig handelen);
- Er is sprake van bedrog of misleiding.

De voornaamste fraude risico's die we in het kader van de jaarrekening onderkennen betreffen:

- Onrechtmatige vastgoedinkopen/-aanbestedingen (bijv. niet zakelijke totstandkoming);
- Doorbreken van de interne beheersing door management.

Andere fraude risico's die er zijn in het kader van 'weglekken van maatschappelijk vermogen' betreffen:

- Onrechtmatige onttrekking van liquide middelen of activa aan de organisatie;
- Onrechtmatige woningtoewijzingen en/of huurmutaties

Het uitgangspunt is dat frauderisico's beheerst worden op drie gebieden, namelijk preventie, detectie en respons. Fraude vindt haar oorsprong in de driehoek druk-gelegenheid-rationalisatie/cultuur. Om deze risico's te mitigeren zijn verschillende maatregelen geïmplementeerd, waaronder:

- interne beheersingsmaatregelen in inkoop- & aanbestedingsprocedures, verhuurprocessen
- alsmede het betalingsproces (etc.);
- procedures en richtlijnen waaronder integriteitscode en klokkenluidersregeling;
- periodieke trainingen en informatiesessies (waaronder bespreken integriteit dilemma's);
- uitvoeren van audits op relevante bedrijfsprocessen conform het interne controleplan.

De verwachte impact, in het geval van fraude, is niet nauwkeurig in te schatten en varieert per casuïstiek. Gezien de aard en mogelijke impact van voornoemde risico's hanteert woonbedrijf ieder1 een nultolerantiebeleid.

De mogelijke frauderisico's (en de mate van beheersing daarvan) worden periodiek besproken met MT, bestuurder en de concerncontroller. De uitkomsten (in de vorm van een frauderisicoanalyse) worden besproken met de auditcommissie en gedeeld met de Raad van Commissarissen.

Integriteit

In 2023 zijn de integriteitscode en de regeling 'Melding vermoeden van misstanden en integriteitschendingen' (voorheen klokkenluidersregeling) nog vastgesteld. De regeling 'Melding vermoeden van misstanden en integriteitschendingen' voldoet aan de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders.

In de integriteitscode is het melden van het bezit van een vastgoedportefeuille anders dan voor privégebruik opgenomen en tevens het melden van nevenfuncties. De integriteitscode geldt voor medewerkers (inclusief inhuur), RvC en bestuur. Medewerkers doen een melding van het vastgoedbezit bij hun leidinggevende die dit beoordeelt en afspraken vastlegt in het personeelsdossier. Ook met commissarissen en de bestuurder is hierover gesproken. Er is geen tegenstrijdig belang vastgesteld.

In paragraaf 4.4.1. van dit verslag wordt nader gerapporteerd over “integriteit”.

Conclusie risicoprofiel

Woonbedrijf ieder1 volgt actief de meest relevante risico's, heeft aandacht voor compliance en integriteitsvraagstukken en stuurt waar nodig bij. De beheersing van de risico's wordt op verschillende plaatsen gemonitord, zoals via kwartaalrapportages, periodieke ingebouwde controles, reviews op processen en via onafhankelijke audits. In het afgelopen jaar hebben zich geen zaken voorgedaan, waaruit blijkt dat geïdentificeerde risico's onvoldoende zijn beheerst.

Hoofdstuk 3: Wonen met zorg en welzijn

In onze wijken wonen steeds meer mensen die dagelijks zorg of ondersteuning nodig hebben. Wij vinden het belangrijk dat zij een passende woning hebben, maar net zo belangrijk vinden wij dat er naar hen wordt omgekeken. Niemand mag er alleen voor staan.

Als woningcorporatie zorgen we ervoor dat er in elke wijk voldoende woningen zijn die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. Maar we gaan verder. Samen met zorg- en welzijnsorganisaties, de gemeente en bewoners werken we aan buurten waar mensen elkaar helpen en waar iedereen zich veilig en thuis voelt. Zo creëren we veerkrachtige wijken waar ook mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte zelfstandig kunnen wonen, met de ondersteuning die ze nodig hebben dichtbij.

3.1 Wonen met zorg en welzijn is afgestemd op de behoefte van huurder

Wij vinden het belangrijk dat iedereen een geschikte woning heeft, ook mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Daarom willen we goed begrijpen welke voorzieningen onze huurders nu en in de toekomst mogelijk nodig hebben. Op die manier kunnen we samen met onze netwerkpartners op tijd de juiste stappen zetten, zodat we kunnen zorgen voor woningen die passen bij de behoeften van onze huurders. Zo helpen we iedereen om zich thuis te voelen, nu en in de toekomst.

Netwerk Wonen Welzijn en Zorg (WWZ)

Bij de totstandkoming van de woonzorgvisie van de gemeente Deventer bleek dat er behoefte was aan een bestuurlijk netwerk om elkaar over de domeinen heen elkaar beter te leren kennen en begrijpen, en samen domeinoverstijgende projecten op te pakken. In 2024 is het netwerk een aantal keer bij elkaar gekomen en zijn voorbereidingen getroffen voor een gezamenlijke leerlijn voor de bestuurders.

3.2 Actieve netwerken

We willen goede woonplekken in de wijken voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Dat lukt niet zonder goede samenwerking met bijvoorbeeld de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en collega corporaties en bewoners. In de buurt werken de wijkteams nauw samen met verschillende zorg-, welzijns- en maatschappelijke organisaties aan een gerichte aanpak die bijdraagt aan een leefbare buurt voor iedereen. Zo zorgen we er samen voor dat de wijk een fijne plek is waar iedereen zich thuis voelt. We streven naar een goede en nauwe samenwerking met partners in de wijken. Woonbedrijf ieder1 is regelmatig en actief in gesprek met haar stakeholders.

3.2.1 Samenwerkingsverbanden

Regiosamenwerking Stedendriehoek

Woonbedrijf ieder1 werkt in de regio Stedendriehoek met negen corporaties samen aan woningtoewijzing via Woonkeus. De Stedendriehoek groeit. Binnen de regio zien we een toenemende gezamenlijke focus op de Stedendriehoek. In april 2024 vond de netwerkbijeenkomst Regiosamenwerking Stedendriehoek plaats. Hier maakten de gezamenlijke woningcorporaties een

eerste stap voor verdergaande en nauwe samenwerking tussen alle partijen in de regio Stedendriehoek.

Provincies: regionale woondeals 2.0

Door de landelijke ontwikkelingen in de volkshuisvesting, krijgen provincies en regio's een belangrijkere rol bij het maken en bewaken van volkshuisvestelijke prestatieafspraken. Dit gebeurt via de woondeals. Het werkgebied van woonbedrijf ieder1 is verdeeld over twee provincies; Zutphen ligt in de provincie Gelderland en Deventer in de provincie Overijssel. In 2024 zijn de gesprekken gestart tussen de Provincie Gelderland en de Provincie Overijssel met de gemeenten en de woningcorporaties over de actualisatie van de woondeals. In deze woondeals zal de opgave in wonen en zorg vanuit ouderen en andere bijzondere aandachtsgroepen een explicietere uitwerking krijgen.

Gemeente Deventer

Woonvisie en prestatieafspraken gemeente Deventer

Woonvisie

De gemeente heeft in 2024 de bestaande woonvisie vernieuwd. Tijdens dit proces vertegenwoordigde woonbedrijf ieder1 in de stuurgroep ook de andere corporaties. De nieuwe woonvisie is in 2024 gepresenteerd. Uitgangspunt van de woonvisie is dat mensen prettig en veilig wonen in een duurzame en betaalbare woning. De stad heeft nu al meer dan 100.000 inwoners. De verwachting is dat dit aantal de komende 20 jaar nog blijft groeien. In de woonvisie is daarom vastgelegd dat de gemeente Deventer tot en met 2030 wil groeien met 11.000 woningen. De prestatieafspraken die we hebben gemaakt voor 2025 sluiten aan op de vernieuwde woonvisie.

Prestatieafspraken

Jaarlijks maken de gemeenten, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties gezamenlijke prestatieafspraken. De prestatieafspraken voor 2025 zijn gemaakt tussen de gemeente Deventer, Rentree, De Marken, Woonzorg Nederland, DUWO en woonbedrijf ieder1. In 2024 was woonbedrijf ieder1 de trekker, samen met de gemeente van dit proces. Het thema van de sessies die zijn georganiseerd rondom de prestatieafspraken stonden in het teken van doorstroming van senioren.

Stuurgroep extreme overlast Deventer

Bij extreme overlast is het van belang dat de verschillende partijen elkaar kennen en afspraken met elkaar maken over de aanpak van extreme woonoverlast en elkaars rollen binnen die aanpak. Binnen de stuurgroep komen, onder aanvoering van de gemeente, partijen samen om, op basis van specifieke casussen, te evalueren hoe de samenwerking gaat en waar verbetermogelijkheden zijn. We zien het aantal extreme overlastcasussen toenemen in de afgelopen jaren. Een goede samenwerking met alle partijen wordt daarom ook steeds belangrijker.

Bijzondere bemiddeling Deventer

In 2017 hebben woonbedrijf ieder1, Rentree, De Marken, gemeente Deventer en het Bijzonder Zorgteam afspraken gemaakt over bijzondere bemiddeling. Bijzondere bemiddeling is bedoeld voor mensen (of gezinnen) die uit een instelling, maatschappelijke opvang of uit een penitentiaire inrichting komen en zelfstandig gaan wonen. Er wordt in overleg toegewerkt naar een huurcontract op de eigen naam (omklapconstructie). Tijdens de overgangperiode (één tot twee jaar) staat het huurcontract op naam van een instelling. Het aantal direct bemiddelden en bijzondere bemiddelingen in 2024 was 28 personen (in 2023 waren dit er 40).

Buurtbemiddeling

Soms botst het in de wijk, en dat kan het samenleven in de buurt lastig maken. Buurtbewoners die een conflict hebben, kunnen hulp krijgen om samen tot een goede oplossing te komen. In Deventer werken we hiervoor samen met Buurtbemiddeling. In 2024 hebben 36 mensen zich aangemeld voor ondersteuning. Van deze situaties zijn er 32 in hetzelfde jaar afgerond, waarvan 19 succesvol zijn opgelost.

Cliëntenoverleg Bijzonder Zorgteam

Woonbedrijf ieder1 heeft ook in 2024 een signalerende rol vervuld in het cliëntenoverleg van het Bijzonder Zorgteam in Deventer. In dit multidisciplinaire overleg werken gemeenten, diverse zorgpartijen en woonbedrijf ieder1 samen aan een effectieve en snelle toewijzing naar zorg en hulpverlening bij constatering van probleemsituaties (verslaving, vervuiling en psychiatrische problematiek).

Schuldhelpverlening Budget Advies Deventer

Gemeente Deventer heeft samen met de woningcorporaties Rentree, De Marken en woonbedrijf ieder1 een convenant schuldhelpverlening. Dit convenant is al actief sinds 2013. Het doel van het convenant is huurders met schuldproblematiek snel hulp te bieden bij problematische schulden. Op deze manier kunnen we het aantal ontruiming op basis van huurachterstanden terugdringen en komt de huurder niet verder in de (financiële) problemen. In 2024 is een extra spreekuurpunt geopend in de gemeente, zodat het BAD nog toegankelijker is.

Gemeente Zutphen

Prestatieafspraken Zutphen

In Zutphen werkten we samen aan een fijne en betaalbare woonomgeving. Daarvoor maakten we prestatieafspraken met de gemeente, woningcorporatie Ons Huis, huurdersoverleggroep (HOG) Warnsveld-Zutphen en huurdersorganisatie HuurdersBIJ1. Voor 2023-2024 richtten we ons op drie belangrijke thema's:

- Beschikbaarheid & Betaalbaarheid van woningen;
- Leefbaarheid & Veerkracht in wijken en buurten;
- Verduurzaming & Energie voor een duurzame toekomst.

Wat hebben we samen bereikt t.a.v. de prestatieafspraken?

Beschikbaarheid

We trokken samen op in de bouwopgave. In 2024 zijn een aantal vastgoedprojecten gestart (zie ook hoofdstuk 5.1.1). De nieuwe woningen worden in 2025 opgeleverd.

In 2024 hebben we ook het concept Housing First geïntroduceerd, waarbij mensen zonder thuis begeleid worden naar een woning waarbij ze ook hulp en ondersteuning krijgen bij het wonen. De afspraken hierover hebben we eind 2024 afgerond. De eerste koppeling waarbij iemand een woning krijgt aangeboden zal in 2025 plaatsvinden.

Daarnaast hebben we voor veilige en goede huisvesting gezorgd voor 12 jonge statushouders.

Leefbaarheid & Veerkracht

In 2024 hebben we de eerste stappen gezet in de ontwikkeling van een programma dat buurten sterker en socialer maakt. Een werkbezoek aan Arnhem leverde inspiratie op, en zowel de gemeente als de corporaties stellen hiervoor mensen beschikbaar.

Daarnaast hebben we ontmoetingsruimtes in kaart gebracht waarbij we hebben gekeken naar hoe deze beter benut kunnen worden. Een mooi voorbeeld was Brink-Zuid, waar we samen met bewoners, zorgorganisaties (Perspectief, De Klipperzorg) de ruimte hebben opgeknapt. Brink-Zuid wordt actief gebruikt voor ontmoetingen, vergaderingen en filmavonden. Nu staan er nieuwe meubels en een nieuw beeldscherm.

Verduurzaming & Energie

We hebben de stappen in kaart gebracht die nodig zijn voor de energietransitie zodat we deze in een logische en volgorde planning kunnen zetten. Ook zijn we gestart met de doorontwikkeling van de transitievisie warmte op wijk- en gebiedsniveau.

De woningcorporaties verbeterden de energielabels naar gemiddeld label B. Verder participeert woonbedrijf ieder1 in de gemeentelijke ontwikkeling van het warmtenet op basis aquathermie. Onze

inzet is vooral gericht op de bewonerscommunicatie en deelname in de diverse werkgroepen die de techniek en businesscase uitwerken. Door goed aangehaakt te zijn borgen we de belangen van onze huurders en van woonbedrijf ieder1 zo goed mogelijk.

Hoe gaan we verder?

De gemeente is bezig met een nieuw Volkshuisvestingsprogramma, waarvan de eerste versie in de zomer van 2025 werd verwacht. Hier willen we de prestatieafspraken graag op laten aansluiten, maar dit lukt niet meer voor de afspraken in 2026. Daarom herijken we, samen met de gemeente, de huurdersorganisaties én ook de zorgpartners, de prestatieafspraken 2025/2026 op basis van de Woondeal. We maken een nieuw format voor de prestatieafspraken 2027/2028.

Vangnet Zutphen

Woonbedrijf ieder1 heeft ook in 2024 een signalerende rol vervuld in het cliëntenoverleg van het Vangnet in Zutphen. In dit multidisciplinaire overleg werken gemeenten, diverse zorgpartijen en woonbedrijf ieder1 samen aan een effectieve en snelle toewijzing naar zorg en hulpverlening bij constatering van probleemsituaties (verslaving, vervuiling en psychiatrische problematiek).

Perspectief in de aanpak van sociale problematiek en welzijn. Perspectief is er voor alle inwoners van Zutphen die tijdelijk ondersteuning nodig hebben. Als woonbedrijf dragen we hier graag aan bij onder andere door ruimte beschikbaar te stellen in een aantal buurten waar Perspectief buurtbewoners ontvangt en ondersteunt, door financieel te ondersteunen bij verschillende initiatieven en door voortdurend te werken aan een goede samenwerking. Op die manier faciliteren we Perspectief in het ondersteunen van buurtgemeenschappen om overlast gevende, financiële en/of sociale problemen op te lossen.

Vroegsignalering

Woonbedrijf ieder1, Perspectief en Team Schuldhulp van de gemeente trekken samen op als het gaat om vroegsignalering van (mogelijke) schulden. Als we zien dat een huurder in de financiële problemen zit of dreigt te komen, nemen we zo vroeg mogelijk contact op met deze persoon om te helpen. Zo proberen we te voorkomen dat iemand dieper in de schulden raakt.

Opstapregeling

Steeds meer mensen stromen uit van een instelling naar zelfstandige woonruimte in de wijken. Om dit goed te laten verlopen hebben we samen met zorgorganisaties, collega-corporaties en de gemeente afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het protocol 'Opstapwoningen Zutphen 2024' (ook wel 'opstapregeling' genoemd).

In 2024 zijn er 11 kandidaten vanuit deze regeling direct bemiddeld naar zelfstandige woningen, waarvan 10 woningen van woonbedrijf ieder1 en één woning van woningcorporatie Ons Huis.

3.2.2 Participatie huurders

De woningen die wij verhuren zijn de thuisbasis voor onze huurders. Daarom vinden wij het belangrijk om huurders goed en vroegtijdig te betrekken in de plannen die wij hebben voor hun woning of woonomgeving. Participatie van bewoners gebeurt onder andere in klankbordgroepen, bewonerscommissies en huurdersvertegenwoordiging.

Bij renovatie of verduurzamingsprojecten stellen we participatieplannen op, waarin we beschrijven hoe en op welke momenten bewoners met ons meedenken. Daarnaast nodigen we bij dergelijke projecten bewoners uit om deel te nemen aan een klankbordgroep. Dit is een afvaardiging van bewoners, met wie we regelmatig in gesprek gaan over de voorgenomen plannen en om te horen wat er speelt. Zo kunnen we ook gaandeweg het project inspelen op wensen, behoeften en ideeën van de bewoners.

HuurdersBIJ1

Wij zijn erg blij met de constructieve samenwerking met de leden van onze huurdersvertegenwoordiging HuurdersBIJ1. Zij behartigen de belangen van al onze huurders en zijn daarmee zeer waardevol. In 2024 hebben zij onder andere hun zienswijze gegeven over de jaarlijkse

huuraanpassing, de aanpassing van ons huurbeleid, de vergoeding voor zonnepanelen en de evaluatie van het sociaal statuut.

In 2024 heeft het bestuur van HuurdersBIJ1 zich verder geprofessionaliseerd. Voor verschillende onderwerpen zijn werkgroepen actief en zo hebben zij hun zienswijze gegeven op belangrijke beleidsstukken. Voorbeelden hiervan zijn de jaarlijkse huuraanpassing, de aanpassing van ons huurbeleid, de vergoeding voor zonnepanelen en de evaluatie van het sociaal statuut.

Bewonerscommissies

Woonbedrijf ieder1 overlegt regelmatig met de bewonerscommissies over de woonomgeving, het onderhoud aan de woningen en de diensten waarvoor we servicekosten berekenen. Ook in 2024 hebben we in het voor- en najaar overleggen gevoerd met de leden van de bewonerscommissies. Tijdens deze overleggen bespreken we alle vragen, zorgen en opmerkingen die er in een complex of buurt leven.

Wensfonds

Het Wensfonds van ieder1 is er om wensen van huurders te vervullen. Het gaat om wensen van huurders in Deventer en Zutphen, die bijdragen aan plezierig wonen. Alle huurders die iets bedacht hebben voor hun straat of voor de wijk kunnen een wens indienen, zoals voor een straatfeest, een opruimactie, meer groen of iets anders dat blijvend bijdraagt aan het woonplezier in de straat, buurt of wijk.

Jaarlijks is een totaalbedrag van € 45.000 in het Wensfonds beschikbaar, waarvan in 2024 € 30.935 is benut. Hiermee hebben we in dit jaar 64 wensen vervuld (ten opzichte van 55 in 2023). Volgend jaar (2025) wordt het budget voor het Wensfonds eenmalig verhoogd met € 2.860. Dit bedrag is als afscheidscadeau voor onze voormalige directeur-bestuurder, Joke Hofman, geschonken door onze stakeholders.

Het huurderspanel

In 2024 hebben we, samen met HuurdersBIJ1, de eerste vragenlijsten uitgezet onder ons huurderspanel. Dit digitale panel stelt ons in staat om in één keer een grote groep huurders te vragen naar hun mening over belangrijke onderwerpen. Dat is niet alleen waardevol voor HuurdersBIJ1, maar ook voor woonbedrijf ieder1, omdat we huurdersparticipatie willen versterken.

We vinden het belangrijk om niet vóór, maar mét onze huurders te denken. Daarom betrekken we hen steeds actiever bij ons werk. Inmiddels telt het panel ruim 650 deelnemers, die we al hebben geraadpleegd over het imago van woonbedrijf ieder1, de bekendheid van HuurdersBIJ1 en duurzaamheidsmaatregelen.

3.3 Passende woning

De norm voor een 'passende woning' in het kader van wonen met zorg en welzijn drukken we uit in het aantal nultredenwoningen die we in ons bezit hebben. Een nultredenwoning is een woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (rollatortoegankelijk).

Het huidige beleid kent hiervoor echter nog geen norm, deze volgt uit ons strategisch voorraadbeleid dat dit jaar herijkt wordt. We rapporteren op dit onderdeel zodra de norm vanuit het herijkte strategisch voorraadbeleid is vastgesteld.

In 2024 hebben we in totaal 3.911 nultredenwoningen.

3.4 Bevlogen medewerkers

Bij woonbedrijf ieder1 weten we dat we onze maatschappelijke taken en doelstellingen alleen kunnen realiseren met medewerkers die zich betrokken voelen bij onze missie en maatschappelijke doelstellingen. Onze medewerkers zijn bevlogen in hun werk en voelen zich verbonden met de koers van onze organisatie.

We vinden het belangrijk dat medewerkers weten waar ze aan bijdragen en hun werk als waardevol ervaren. Als werkgever bieden we hen de ruimte om zowel persoonlijk als professioneel te blijven groeien, zodat ze zich kunnen blijven ontwikkelen.

3.4.1. Talentontwikkeling

Om onze dienstverlening nu en in de toekomst op niveau te houden én om medewerkers bevlogen te houden in hun werk, investeren we in kennis, ontwikkeling en het behoud van talent. Leidinggevenden spelen hierin een actieve rol door medewerkers te stimuleren en te ondersteunen in hun groei. Bij talentontwikkeling hebben we het enerzijds over de ontwikkeling van basiskennis en vaardigheden voor (nieuwe) medewerkers, zodat zij snel en goed aan de slag kunnen. Anderzijds gaat het bij talentontwikkeling ook over trainingen en opleidingen die gericht zijn op het blijven in de ontwikkelingen binnen een vakgebied.

Het afgelopen jaar zagen we een sterke instroom en doorstroom van medewerkers. Dit onderstreept het belang om te blijven investeren in kennis en ontwikkeling. In 2024 hebben we ruim € 500.000 geïnvesteerd in talentontwikkeling.

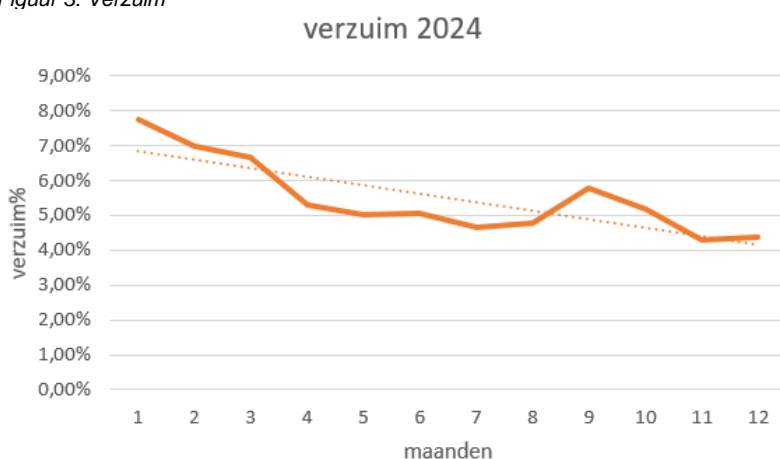
3.4.2. Doorstroom

Bij ieder1 krijgen medewerkers de kans om zich te ontwikkelen, zowel persoonlijk als professioneel. Dit kan ertoe leiden dat iemand kan doorgroeien. Per 1 januari 2024 zijn 18 collega's gepromoveerd en gedurende het jaar zijn nog eens 16 collega's doorgegroeid, waarvan 8 collega's naar een nieuwe functie en 8 collega's gepromoveerd binnen de organisatie.

3.4.3 Verzuim

Een belangrijke indicator voor de bevlogenheid van onze medewerkers is het verzuim. Ons doel voor 2024 was om een verzuimnorm van 4% te behalen, wat we zien als een gezonde balans tussen werkplezier en welzijn. Deze norm hebben we ondanks gerichte inspanning niet behaald. In 2024 kwam het verzuimpercentage uit op 5,49%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2023 (4,94%). Het verzuimcijfer wordt sterk beïnvloed door het aandeel langdurig verzuim (67%).

Figuur 3: Verzuim



De trend in het verzuim laat in 2024 een dalende lijn zien.

Tabel 22: Ziekteverzuim

Verzuim	2024	2023
Lang verzuim	4,23%	3,08%
Middellang verzuim	0,71%	1,12%
Kort verzuim	0,55%	0,74%
Totaal verzuim	5,49%	4,94%

3.4.4 Re-integratie

Wij doen er alles aan om onze medewerkers op een zorgvuldige en effectieve manier te begeleiden bij hun re-integratie. Dat doen we samen met onze bedrijfsarts, die nauw betrokken is bij onze organisatie en regelmatig spreekuur houdt op ons kantoor. Zo blijven de lijnen kort en de ondersteuning persoonlijk. Uiteraard werken we hierbij volgens de richtlijnen 'Wet verbetering poortwachter'.

Ook hebben we voor onze leidinggevenden een speciale training georganiseerd zodat zij langdurig en frequent verzuim nog beter kunnen begeleiden.

Verzuim voorkomen.

Voorkomen is natuurlijk altijd beter dan genezen. Daarom zetten we bij ieder1 ook volop in op preventie. In 2024 hebben we verschillende trainingen georganiseerd om het welzijn en de veiligheid van medewerkers in hun werk te bevorderen.

Wijkteammedewerkers en vakmannen krijgen steeds vaker te maken met verward en soms ook agressief gedrag van huurders. Zij hebben in 2024 een training gevolgd over hoe zij hiermee om kunnen gaan.

Om fysieke klachten te helpen voorkomen, hebben onze ergonom en preventiemedewerker een rondgang door de organisatie gedaan om te zorgen voor een goede werkplekinstelling. Binnen de wijkteams en bij de vakmannen zijn daarnaast werkplekinspecties uitgevoerd volgens de VCA-richtlijnen. Ook zetten we actief specialisten in, zoals de Arbo-arts, externe coaches en een bedrijfsmaatschappelijk werker, om medewerkers te ondersteunen en problemen te voorkomen.

Zo werken we samen aan een veilige en gezonde werkomgeving.

Hoofdstuk 4 Samen in de Buurt

Wij willen dat iedereen zich thuis voelt in de buurt en prettig met elkaar kan samenleven. In een groeiende en steeds diversere samenleving zorgen wij voor een passend en gedifferentieerd woningaanbod, zodat huurders kunnen wonen op een plek die past bij hun levensfase en leefstijl.

Samen met bewoners en onze samenwerkingspartners dragen we bij aan een leefbare omgeving waar acceptatie, respect en samenwerking centraal staan. Door te zorgen voor een divers woningaanbod en actief samen te werken, creëren we veerkrachtige buurten waarin iedereen zich welkom en gehoord voelt.

4.1 Huurders voelen zich thuis

Of huurders zich thuis voelen meten we op 2 manieren in de tevredenheidsonderzoeken die we maandelijks uitvoeren:

- In welke mate huurders zich thuis voelen in hun woonomgeving;
- In welke mate huurders tevreden zijn over de dienstverlening van woonbedrijf ieder1.

Huurders waarderen het thuisgevoel in 2024 met een 7,8. Dit ligt boven de norm die we hiervoor hebben gesteld van een 7,5. Ten opzichte van 2023 is het thuisgevoel van de huurders gestegen van een 7,6 naar een 7,8. Huurders geven aan dat woonbedrijf ieder1 meer zichtbaar in de buurt aanwezig is dan dat dit in het verleden het geval was.

Onze dienstverlening wordt door onze huurders beoordeeld met een 7,9 gemiddeld. De processen die hierin worden meegenomen zijn de nieuwe huurders (7,7), vertrokken huurders (8,0), reparatieverzoeken (8,6) en de algemene dienstverlening (7,2).

4.1.1 Klantgerichte organisatie

Naast de tevredenheidsonderzoeken zijn er meer indicatoren waaraan we aflezen hoe klantgericht onze organisatie is. Dit zijn de telefonische bereikbaarheid en de klachten (aantal en afhandeling).

Telefonische bereikbaarheid

Wij willen goed bereikbaar zijn voor onze huurders. Daarom hebben we onszelf de norm gesteld dat 80% van de binnenkomende telefoontjes binnen 30 seconden wordt opgenomen. Zo voorkomen we wachtrijen aan de telefoon voor onze huurders.

In 2024 hebben we in totaal ruim 75.000 telefoontjes ontvangen. 84% van deze binnenkomende gesprekken konden we binnen 30 seconden beantwoorden.

Tabel 23: Servicelevel

Servicelevel	Eenheid	2024	2023	2022	2021	2020
Gemiddeld	%	84	80	80	81	80

Wij vinden het belangrijk dat huurders tevreden zijn en de wijkteammedewerkers werken hier hard aan. Zo brengen we nieuwe huurders, een paar weken na de verhuizing naar hun nieuwe huurwoning, altijd een bezoek om samen te evalueren hoe het verhuurproces is gegaan en of er nog dingen zijn in de woning die onderhoud of reparatie nodig hebben. We vragen huurders hoe zij de dienstverlening en het contact met woonbedrijf ieder1 ervaren hebben.

Als huurders onze dienstverlening met een 6 of lager beoordelen, nemen wij altijd contact met hen op. We bespreken dan wat wij voor deze huurder kunnen doen zodat deze minder ontevreden is.

We kunnen niet altijd voorkomen dat huurders klachten over ons hebben. In 2024 hebben we 35 klachten ontvangen van huurders. Dat zijn er minder dan in 2023.

Tabel 24: Aantal klachten

Klachten	2024	2023
Totaal	35	50

Klachtencommissie

Een goede afhandeling van klachten draagt bij aan de klanttevredenheid en het verbeteren van processen. In bijna alle gevallen lukt het om een goede oplossing te vinden voor de klant. Als dit niet lukt wordt de klacht voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Stedendriehoek (KLAC). Dit heeft in 2024 geleid tot 12 hoorzittingen (t.o.v. 2 hoorzittingen in 2023). Van deze hoorzittingen waren 2 klachten nog afkomstig uit 2023.

4.2 Veerkrachtige buurten

We willen graag dat onze huurders in veerkrachtige buurten wonen. In een veerkrachtige buurt zijn bewoners in staat om samen met hun burens en maatschappelijke organisaties, uitdagingen en veranderingen het hoofd te bieden. Het is een buurt waar mensen zich ondersteund voelen, actief betrokken zijn en zich inzetten voor elkaars welzijn. In een veerkrachtige buurt worden problemen gezamenlijk opgelost, wordt er geluisterd naar de behoeften van de bewoners en is er ruimte voor samenwerking. Er is, kortom, samenredzaamheid.

De afgelopen jaren hebben we al mooie stappen gezet om buurten veerkrachtiger te maken. Om te weten in welke mate een buurt veerkrachtig is, is het nodig om te weten wat er speelt in een buurt. Bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. Data zijn hiervoor belangrijk, maar nog belangrijker is de input van en participatie door onze huurders. In 2024 zijn we daarom gestart met

Buurt in Beeld enquêtes en hebben we gesprekken gevoerd met onze huurders. Dit heeft al veel interessante en bruikbare informatie opgeleverd. We hebben echter ook gemerkt dat er meer nodig is om goede vervolgstappen te kunnen maken. Zoals bijvoorbeeld een concrete uitwerking van de Buurt in Beeld rapportages en versteviging van de samenwerking met onze netwerkpartners. Om die reden starten we in 2025 met een programma veerkrachtige buurten. Om het programma de aandacht te geven die het verdient is een programmaleider veerkrachtige buurten aangenomen (start januari 2025).

4.2.1 Buurt in Beeld onderzoeken

In 2024 hebben we 7 Buurt in Beeld enquêtes gehouden. Buurt in Beeld (BIB) is een instrument dat we zelf hebben ontwikkeld om een goed en volledig beeld te krijgen van de leefbaarheid en veerkracht van een buurt. In de onderzoeken nemen we alle beschikbare harde data mee. Dit betreft onze eigen data, maar ook de data die beschikbaar is gesteld door derden. Denk hierbij aan de Leefbaarometer en de veerkrachtkaarten. Het beeld van de buurt dat hieruit ontstaat wordt getoetst en aangevuld met informatie die we krijgen door gesprekken met bewoners van de buurt en met netwerkpartners/stakeholders die ook in de buurten actief zijn. Zo kunnen we de cijfers onderbouwen met de verhalen uit de buurt.

Resultaat van de Buurt in Beeld onderzoeken is een gefundeerde analyse van de buurt met een duidelijk en concreet advies welke maatregelen op korte, middellange en lange termijn ondernomen kunnen worden om de leefbaarheid en veerkracht van de buurt te versterken. Deze adviezen worden vanaf 2025 vertaald naar Buurtagenda's zodat we concreet met de uitkomsten aan de slag kunnen gaan. Het afgelopen jaar hebben we tijd geïnvesteerd in het vaststellen van het format van de Buurt in Beeld. Hierdoor hebben in totaal minder onderzoeken opgeleverd dan we ons tot doel hadden gesteld (10). Voor 2025 zijn de eerste Buurt in Beeld onderzoeken al weer opgestart. We verwachten in het komend jaar onze doelstelling te kunnen behalen.

4.2.2 Leefbaarheid in de wijken

In 2024 werkten we nog niet met Buurtagenda's, maar toch hebben we al veel gedaan. Zo organiseren we of nemen we deel aan veel activiteiten in de wijk die zijn gericht op het versterken van het onderling contact tussen bewoners. Hierdoor versterken we de sociale structuren en de leefbaarheid in de wijken. . Deze activiteiten worden vaak georganiseerd in samenwerking met maatschappelijke partners in de stad, zoals de sociale wijkteams, met welzijnsinstellingen of met bijvoorbeeld de afvalinzameling. We geven graag een aantal voorbeelden uit 2024.

Buurtontmoetingspunt

In Deventer is door het wijkteam, in samenwerking met netwerkpartners, in de binnenstad een Buurtontmoetingspunt gerealiseerd. Hier leveren de bewoners en de samenwerkingspartners een belangrijke bijdrage in het organiseren van allerlei verschillende activiteiten die de sociale cohesie tussen de buurtbewoners vergroot.

Ontmoetingsruimte De Brink Zuid

In het appartementencomplex Brink Zuid in Zutphen werd een ontmoetingsruimte nog niet helemaal optimaal gebruikt, terwijl uit buurtonderzoek bleek dat er wel behoefte was aan meer ontmoeting in de buurt Stokebrand Bagijnenland. In nauwe afstemming met de bewonerscommissie en met netwerkpartners Perspectief en De Klipper Zorg is een plan gemaakt om de ruimte intensiever te gebruiken. Ook de gemeente heeft financieel bijgedragen. We hebben de recreatieruimte een opfrisbeurt gegeven en De Klipper Zorg is gestart met het organiseren van verschillende activiteiten. Deze activiteiten zijn voor alle buurtbewoners en zorgen voor meer saamhorigheid. Ook dragen de activiteiten bij aan het verminderen van eenzaamheid van ouderen en heeft daarmee een positief effect op het verminderen van eenzaamheid van ouderen. Vele buurtbewoners weten intussen de weg te vinden voor een kop koffie, of voor deelname aan één van de vele activiteiten. Ook de organisaties maken inmiddels van de ruimte gebruik als externe vergaderruimte. Een mooi resultaat van een fijne samenwerking tussen alle partijen!

Nieuwe hal voor de bewoners van de Polsbroekpassage

In de Polsbroekpassage in Zutphen lag er al een tijdje een bewonersinitiatief om de gedateerde en onveilig voelende hal aan te pakken. Dit initiatief kwam eerder niet goed van de grond. Door de Buurt in Beeld gesprekken raakten we betrokken en konden we de bewoners ondersteunen. De hal is eind 2024 met een mooie make-over in een nieuw jasje gestoken naar volle tevredenheid van de bewoners.

Opruimdagen

In meerdere wijken in zowel Zutphen als Deventer zijn rondom verduurzamings- en renovatieprojecten ook dit jaar weer opruimdagen georganiseerd. We plaatsten grote containers in de wijk zodat bewoners hun afval kwijt konden. Doordat bewoners gezamenlijk aan het opruimen sloegen, waren dit natuurlijke momenten van ontmoeting en contact. Buurtbewoners hielpen elkaar, hielden een praatje en leerden elkaar (beter) kennen. Dit zijn waardevolle ontwikkelingen voor zowel de buurtbewoners en de wijk.

Herinrichting tuin Bornhof

Aan de Hobbemakade hebben we de tuin bij het dienstencentrum Bornhof opnieuw ingericht. In de zomer van 2025 zal het daar een groene oase worden, vol bloeiende planten en een fijne plek waar bewoners kunnen ontspannen en genieten van de natuur.

We zijn trots op de drie insectenhôtels die we, dankzij Groenbedrijf "In het Groen", hebben kunnen plaatsen. Hiermee dragen we bij aan meer biodiversiteit en bieden we een veilige schuilplek voor allerlei insecten. Samen met de bewoners kijken we ernaar uit om de tuin verder te laten bloeien en hopen we dat het een geliefde ontmoetingsplek wordt.

Daarnaast hebben we aan de Hobbemakade voorzieningen en camera's geïnstalleerd om de veiligheid te vergroten en fietsendiefstal te voorkomen. Zo maken we de buurt niet alleen groener, maar ook veiliger!

Nieuwe tuin voor bewoners van het Kolsteeghofje

Bij het Kolsteeghofje in Zutphen hebben we de binnenplaats en tuin opnieuw ingericht, met oog voor toegankelijkheid, ontmoeting en sfeer. De nieuwe overdekte scootmobielstalling maakt de binnenplaats beter bereikbaar, terwijl twee extra bankjes een uitnodigende plek bieden om samen te komen.

Dankzij deze verbeteringen heeft de binnenplaats een frisse, prettige uitstraling gekregen. Bewoners kunnen nu nog meer genieten van hun woonomgeving, voelen zich meer betrokken bij de tuin en het complex, en ervaren een sterker gevoel van saamhorigheid. Samen maken we het Kolsteeghofje nog fijner om te wonen!

Tabel 25: Kosten leefbaarheid (bedragen x € 1.000)

Leefbaarheid	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Klantbegeleiding en Wensfonds	236	240
Huurdersvereniging/huurdersplatform	30	32
Bewonersparticipatie	36	43
Buurtbemiddeling	115	99
Huismeesters/buurtconciërges	4	3
Overige leefbaarheidsuitgaven	391	404
Toegerekende kosten	2.167	1.982
Totaal leefbaarheid	2.979	2.802

4.3 Differentiatie woningtype

In een buurt waar de veerkracht groot is, voelen bewoners zich betrokken en draagt iedereen bij aan een prettige leefomgeving. Dit begint bij woningen die passen bij de verschillende levensfasen en behoeften van de mensen die er wonen.

Een gevarieerd woningaanbod speelt hierbij een sleutelrol. Door woningen aan te bieden die verschillen in grootte, prijs en geschiktheid voor verschillende doelgroepen, kunnen we ervoor zorgen dat er in de buurt voor iedereen een geschikte plek is. Of het nu gaat om een alleenstaande, een jong gezin, ouderen of mensen met zorgbehoeften, met een divers aanbod kan iedereen op hun eigen manier en in hun eigen tempo deel uitmaken van de gemeenschap.

Wanneer mensen kunnen wonen in een woning die goed bij hun situatie past, voelen ze zich meer thuis en blijven ze langer in hun buurt wonen. Dit versterkt de stabiliteit van de buurt en zorgt voor meer betrokkenheid, waardoor de buurt veerkrachtiger wordt. Het zorgt voor een gemeenschap waarin iedereen kan blijven groeien, terwijl er ruimte is voor verandering en nieuwe bewoners.

In 2025 gaan we onze doelstellingen op dit onderwerp concretiseren. Daarbij maken we gebruik van de herijkte versie van ons strategisch voorraadbeleid (begin 2025) en de resultaten uit de Buurt in Beeld onderzoeken.

4.3.1 Aan- en verkoop 2024

In 2024 heeft woonbedrijf ieder1 geen woningen complexmatig verkocht. Via reguliere verkoop zijn in 2024 in totaal 10 woningen (in zowel in Deventer als in Zutphen 5) verkocht. Daarnaast zijn 3 woningen verkocht in de gemeenten Lochem en Brummen.

In 2024 hebben we een woning aan de Julianastraat in Deventer aangekocht. Deze woning grenst aan het Piekfijnplein. Door de herontwikkeling van dit plein zetten we een stap in het verbeteren van de leefbaarheid in het Oranjekwartier.

Daarnaast hebben we ook een woning aan de Korenbloem in Deventer en een woning aan de Tichelkuilen in Zutphen gekocht. Met deze aankopen verminderen we versnipperd bezit, wat bijdraagt aan een sterkere en beter georganiseerde woonomgeving. Zo werken we samen aan toekomstbestendige buurten!

4.3.2 Verdeling bezit naar woningtype

In beeld is gebracht welke overige eenheden woonbedrijf ieder1 in haar bezit heeft op 31 december 2024.

Tabel 26: Woongelegenheden en niet woongelegenheden per 31-12-2024 (in aantallen en percentages)

Woongelegenheden	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
Totaal woongelegenheden	7.332	5.641	58	13.031	100,00%

Overige woongelegenheden	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
Intermediaire verhuur	677	304	0	981	98,30%
Woonwagens, standplaatsen	0	17	0	17	1,70%
Totaal overige woongelegenheden	677	321	0	998	100,00%

Niet woongelegenheden	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
Intermediaire verhuur	12	10	0	22	1,43%
Garages, parkeerplekken, bergingen	769	621	0	1.390	90,08%
Bedrijfsruimten / winkels	71	6	0	77	4,99%
Maatschappelijk vastgoed	12	42	0	54	3,50%
Totaal niet woongelegenheden	864	679	0	1.543	100,00%

Eindtotaal	8.873	6.641	58	15.572	100,00%
------------	-------	-------	----	--------	---------

Tabel 27: Woongelegenheden per woningtype per 31-12-2024 (in aantallen en percentages)

	Deventer	Zutphen	Overige gemeenten	Totaal	Percentage van totaal
Woongelegenheden					
Appartement met lift	1.565	1.467	57	3.089	22,02%
Appartement zonder lift	2.740	1.769	0	4.509	32,14%
Eengezinswoning	3.027	2.405	1	5.433	37,73%
Intermediaire verhuur	677	304	0	981	6,99%
Woonwagens, standplaatsen	0	17	0	17	0,12%
Eindtotaal	8.009	5.962	58	14.029	100,00%

4.4 Aantrekkelijke werkgever

Bij woonbedrijf ieder1 weten we hoe belangrijk het is om in te kunnen spelen op de veranderingen in de samenleving en de behoeften van onze bewoners. Dit kunnen we alleen doen met betrokken en gemotiveerde medewerkers. We willen een werkgever zijn waar mensen graag werken, zich gewaardeerd voelen en echt het verschil kunnen maken.

Onze medewerkers werken samen op een mensgerichte en betrokken manier en voelen eigenaarschap in hun dagelijkse werk. We streven naar een flexibele, slagvaardige en diverse organisatie, waarin iedereen zich thuis voelt en bijdraagt.

4.4.1 Werken aan een netwerkgerichte organisatiecultuur

In 2023 hebben we een verdiepend cultuuronderzoek uitgevoerd om beter inzicht te krijgen in de organisatiecultuur. Op basis van de inzichten uit dit onderzoek hebben we in 2024 de ambitie geformuleerd om onze organisatiecultuur te ontwikkelen naar een meer netwerkgerichte cultuur. In 2025 werken we dit verder uit in een cultuurprogramma dat gericht is op het versterken van de samenwerking en eigenaarschap en de ontwikkeling naar een netwerkgerichte organisatie.

Betrokken en mensgericht: onze kernwaarden

De identiteit van woonbedrijf ieder1 gaat over wie wij in kern zijn, wat wij willen uitstralen en wat ons onderscheidt van andere organisaties. Door verhalen sessies met medewerkers hebben we in 2024 twee kernwaarden opgehaald die onze organisatie typeren: betrokkenheid en mensgerichtheid. Deze waarden worden door de meeste collega's herkend als de kracht van onze organisatie. In 2025 zetten we stappen om deze kernwaarden nog sterker te verankeren in onze dagelijkse werkwijze en dienstverlening.

Versterken van leiderschap

Uit ons medewerkersonderzoek in maart 2024 kwam naar voren dat medewerkers behoefte hebben aan een betere verbinding met hun leidinggevenden. Daarom is eind 2024 een leiderschapstraject gestart met het managementteam en alle teamleiders. Dit traject richt zich op het versterken van leiderschap op alle niveaus. Het doel is om leidinggevenden te ondersteunen in het geven van duidelijke richting, het pakken van hun voorbeeldrol en het versterken van de verbinding met medewerkers. Zo bouwen we samen aan een organisatie waarin iedereen zich gezien en gehoord voelt.

Integriteit

Bij de maatschappelijke taak van woonbedrijf ieder1 past een integere bedrijfscultuur. Woonbedrijf ieder1 past de principes uit de Governancecode Woningcorporaties toe. Deze principes worden (praktisch) geladen in de integriteitscode, door middel van vuistregels, én de mogelijkheden tot het doen van een melding. Naast het tekenen van de integriteitscode bij indiensttreding, is integriteit in 2024 nadrukkelijker onderdeel tijdens de onboarding voor nieuwe medewerkers. Daarnaast staat de toepassing van de integriteitscode periodiek op de agenda van het MT, teamleiders en medewerkers én de Raad van Commissarissen. In 2024 hebben we de nieuwe integriteitscode en de meldingsregelingen met een dilemmaspel onder de aandacht gebracht binnen alle teams. Dit heeft geleid tot goede gesprekken over 'het juiste doen'.

De aandacht die in 2024 is gegeven aan integriteit heeft geleid tot een betere vindbaarheid van de vertrouwenspersonen en de Compliance Officer. Er zijn door medewerkers, teamleiders en managers veel vragen gesteld of advies gevraagd over integriteit, zoals ongewenst gedrag of interpretatie van de integriteitscode. We willen een werkcultuur waarin medewerkers elkaar kunnen en mogen aanspreken. Geen van deze vraagstukken heeft geleid tot een officiële interne melding. Dit heeft vaker geleid tot aanvullende afspraken of een passende oplossing.

4.4.2 Medewerkerstevredenheid

Medewerkersonderzoek 2024: betrokkenheid en werkplezier centraal

Om te blijven groeien als aantrekkelijke werkgever, luisteren we actief naar onze medewerkers. Eén keer per 2 jaar voeren we een medewerkersonderzoek uit. Dat deden we ook in 2024. De bevlogenheid van medewerkers blijft met een 7,8 hoog. Een hoge bevlogenheid maakt verschil voor huurders en de resultaten van woonbedrijf ieder1. Werkplezier en klantgerichtheid staat in de top 3 van trots, net zoals samenwerking binnen het team. Medewerkers geven in het onderzoek aan dat zij verbeterkansen zien in de samenwerking tussen afdelingen, het organiseren van de werkprocessen en de duidelijkheid van de koers en leiderschap. Deze punten pakken we op in de 4 sporen bij de implementatie van het koersplan 'In de buurt'. (Zie ook de inleiding)

Maar liefst 86% van de medewerkers heeft het onderzoek ingevuld. Dat is aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde voor woningcorporaties (76%). Dit laat zien dat onze medewerkers betrokken zijn bij de organisatie en het belangrijk vinden om hun stem te laten horen.

Blijven boeien en binden

Betrokkenheid en persoonlijke en/of professionele groei blijft een belangrijk thema in de gesprekken tussen medewerkers en teamleiders. We ondersteunen dit met diverse HR-instrumenten, zoals opleidingsplannen en waarderingssinitiatieven. Daarnaast hebben verschillende teams coaching

gekregen om hun samenwerking te versterken, bijvoorbeeld rondom rolduidelijkheid en eigenaarschap.

4.4.3 In-, uit- en doorstroom

In 2024 mochten we 46 nieuwe collega's (42 in 2023) verwelkomen, terwijl we afscheid namen van 41 medewerkers (25 in 2023), onder wie 8 gepensioneerden (3 in 2023). De gemiddelde personeelsomvang in 2024 bedroeg 199,3 FTE. In totaal zitten we qua aantal FTE's vrijwel op de begroting. Aan het eind van 2024 zien we wel dat de totale bezetting is toegenomen.

Tabel 28: Aantal FTE's ultimo jaar

FTE's	2024	2023
FTE's in vaste dienst	168,77	172,56
FTE's tijdelijk in dienst	32,28	26,83
FTE's inhuur	23,50	18,91
Totaal FTE's bezetting	224,55	218,30
Totaal FTE's begroot (excl. inhuur)	213,66	208,10
Totaal FTE's begroot (inhuur)	7,66	5,93

Het generatiepact

Het generatiepact Woondiensten geeft corporatiemedewerkers van 63 jaar en ouder de mogelijkheid om minder te gaan werken, met een tegemoetkoming in het salaris en 100% pensioenopbouw. In 2024 namen 12 deelnemers deel aan het generatiepact. Dat helpt om deze doelgroep gezond en gemotiveerd aan het werk te houden. Bovendien heeft een jongere generatie daarmee kans om in te stromen of hun loopbaan door te ontwikkelen.

4.4.4 Medezeggenschap medewerkers 2024 (OR)

Samen met de Ondernemingsraad werken we aan een veilige, prettige werkomgeving. In 2024 heeft de Ondernemingsraad (OR) zes keer vergaderd en twee heisessies georganiseerd. Tijdens deze overleggen met de Directeur-bestuurder stonden belangrijke thema's op de agenda, zoals werkdruk en verzuim, vacatures en verloof, arbeidsomstandigheden, veiligheid, en de organisatiecultuur. Ook zijn onderwerpen als het agressieprotocol, onbelaste vergoedingen, de CAO, de huisvesting in Zutphen en de Aedes-benchmark besproken.

De eerste heisessie stond in het teken van het koersplan 'In de buurt', waarbij we concrete doelen, leiderschap en samenwerking binnen de organisatie bespraken. De tweede sessie, na de zomer, draaide om de eerste 100 dagen van onze nieuwe bestuurder, Annelies Barnard.

Daarnaast heeft de OR in 2024 instemming verleend of positief geadviseerd op onder andere het Arbobeleid, het agressieprotocol, de branche RI&E, privacybeleid en de regeling taakuitbreiding.

Zo werken we samen aan een veilige, prettige en toekomstbestendige werkomgeving!

Hoofdstuk 5 Beter klimaat

Als woningcorporatie spelen we een belangrijke rol in het creëren van duurzame en klimaatbestendige leefomgevingen. Om ook in de toekomst prettig en veilig te wonen, is duurzaamheid een essentieel onderdeel van onze volkshuisvestelijke taak. Daarom zetten we ons volop in om de CO2-uitstoot te verlagen, in lijn met het Klimaatakkoord van Parijs. We verduurzamen onze woningen door betere isolatie, het stapsgewijs aardgasvrij maken van bestaande bouw en het bouwen van bijna energieneutrale nieuwbouwwoningen (BENG). Daarnaast dragen we bij aan een circulaire economie door steeds vaker herbruikbare materialen en grondstoffen toe te passen. Ook introduceren we op termijn 'losmaakbaarheid' als aandachtspunt bij bouw en onderhoud, zodat materialen eenvoudig opnieuw gebruikt kunnen worden.

Een beter klimaat bereiken we echter alleen samen. Daarom vinden we het belangrijk om huurders te betrekken en te stimuleren om ook zelf klimaatvriendelijke keuzes te maken. Zo werken we gezamenlijk aan een duurzame toekomst.

5.1 Toekomstbestendige woningvoorraad

Voortgang CO2-reductie

Klimaatverandering brengt uitdagingen met zich mee. Daarom nemen we steeds meer maatregelen om onze woningen en woonomgeving hierop aan te passen. Onze voortgang naar een klimaat- en toekomstbestendige woningvoorraad meten we aan de hand van twee belangrijke doelen: het verminderen van CO2-uitstoot en het terugdringen van het aantal woningen met een E, F of G energielabel.

CO2-uitstoot

Onze doelstelling is om jaarlijks 3% CO2-reductie te realiseren ten opzichte van 2013. Dankzij grootschalige renovaties, die de warmtebehoefte flink hebben verlaagd, hebben we in 2024 een CO2-reductie van 6,7% behaald. Dit is ruim boven onze doelstelling. Onze woningvoorraad (exclusief sloopwoningen) stootte in dit jaar gemiddeld 2.550 kilogram CO2 per woning per jaar uit.

We verwachten echter wel dat dit percentage de komende jaren iets zal afvlakken, omdat we isolatiemaatregelen steeds vaker op natuurlijke onderhoudsmomenten uitvoeren. Ons doel blijft om gemiddeld 3% per jaar te reduceren, gemeten over de lange termijn (2013 - 2050).

Minder woningen met een laag energielabel

Begin 2024 hadden we nog 750 woningen met een energielabel E, F of G (exclusief monumenten en te slopen woningen). Ons doel voor dit jaar was om dat aantal met 200 terug te brengen naar maximaal 550. We hebben die doelstelling ruimschoots gehaald: eind 2024 telt onze voorraad nog 378 woningen met een laag energielabel. Dit is een afname van ruim 370 woningen. Hieronder vallen zo'n 130 woningen die door een aanpassing in de rekenmethode van de NTA 8800 uit de EFG-categorie verdwenen zijn (door deze aanpassing die per 1 juli 2024 is ingegaan, krijgen kleine woningen die eerder relatief slecht scoorden nu een eerlijkere beoordeling).

5.1.1 Nieuwbouw en herstructurering 2024

Wij blijven fors investeren in het verduurzamen van onze woningvoorraad. Naast het renoveren van woningen vervangen we sterk verouderde woningen voor nieuwe duurzame woningen. Hierbij maken we meteen de stap naar bijna energie neutrale woningen die daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan het betaalbaar houden van de woonlasten door een lage energierekening. Daarnaast zijn onze nieuwbouwwoningen aardgasvrij en daardoor nagenoeg CO2-neutraal. Hiermee dragen ze in hoge mate bij aan de CO2-doelstellingen.

Deventer

Steenbrugge

In Steenbrugge hebben we dit jaar de eerste 34 van totaal 92 eengezinswoningen opgeleverd en hebben we 30 (van de totaal 60) flexwoningen gerealiseerd. De eengezinswoningen zijn reguliere huurwoningen bedoeld voor 3- en 4 persoons huishoudens. De flexwoningen zijn kleine appartementen bedoeld voor spoedzoekers, jongeren en statushouders. De woningen in beide projecten zijn fabrieksmatig geproduceerde woningen met een uitstekende milieuprestatie. Hierdoor voldoen ze aan de strenge eisen van de Milieu Investeringsaftrek (MIA).

Ludgeruskwartier

Daarnaast bereidden we in Deventer het grote herstructureringsproject Ludgeruskwartier in de wijk Keizerslanden voor. Hier gaan we de komende jaren 256 verouderde woningen slopen, waarvoor we 459 nieuwe duurzame woningen terug bouwen. Hiervan zijn 297 woningen bestemd voor sociale verhuur, 75 woningen voor de middenhuur en 87 woningen zijn koop. Aan het eind van 2024 legden

we de laatste hand aan de vervolgovereenkomst met de gemeente (anterieure overeenkomst) zodat voorjaar 2025 het sloopbesluit definitief kan worden genomen.

Zutphen

In Zutphen realiseren we op twee locaties in de stad nieuwe woningen, te weten in De Hoven (Baankstraat/Molenweg) en aan de W.H. Vliegenstraat (Waterkwartier). Het gaat hierbij in totaal om 91 grondgebonden geprefabriceerde woningen voor de sociale verhuur en enkele in het niet-DAEB segment.

De 37 nieuwe woningen aan de W.H. Vliegenstraat zijn fabrieksmatig geproduceerde woningen op basis van een houtbouwconcept. Dit concept levert lichtere woningen op zodat deze kunnen worden gebouwd op het fundament van de gesloopte woningen. Ook deze woningen scoren bovenmatig goed op het gebied van milieuprestatie en voldoen daarmee ook aan de eisen van de MIA.

5.1.2 Duurzame energiebronnen

Door onze woningen verregaand te isoleren en klaar te maken voor een aardgasvrije toekomst, kunnen bewoners op hun energielasten besparen.

Voor het isoleren van onze woningen hebben we een uitgebreid (projecten) programma waarbij we in 2024 bijna 700 woningen hebben aangepakt. Naast isoleren hebben we in Zutphen ook 200 woningen voorzien van zonnepanelen waardoor huurders in staat zijn zelf een deel van hun energiebehoefte op te wekken. Beide maatregelen zorgen ervoor dat de energielasten omlaag worden gebracht.

De gemeente Deventer en Zutphen zijn bezig met plannen voor het aardgasvrij maken van de eerste wijken en buurten in de warmtetransitie. Samen met de corporaties en netbeheerders hebben beide gemeenten in 2021 een Transitievisie warmte (TVW) ontwikkeld. Deze visie wordt op dit moment gezamenlijk verder ontwikkeld tot concrete warmteplannen voor de diverse wijken en buurten.

In de TVW zijn in beide gemeenten startwijken aangewezen voor een warmtenet. In Zutphen gaat het om TEO Helbergen en in Noordveen. In Deventer gaat het om Slim Warmtenet Zandweerd. In Helbergen en Zandweerd hebben wij onze woningen al grotendeels verduurzaamd. Deze woningen zijn in principe gereed om aan te kunnen sluiten op het warmtenet.

5.1.3 Circulariteit

Ook door hergebruik van producten, recycling van materialen en efficiënt gebruik van grondstoffen, werken wij aan een beter klimaat.

Eind 2024 zijn we gestart met een mooie pilot: bij mutatieonderhoud gebruiken we hergebruikte sanitaire artikelen zoals wc's, wastafels en planchetten. Deze producten zijn volledig schoongemaakt, streng gecontroleerd en nauwelijks van nieuw te onderscheiden. Daardoor kunnen ze prima nog gebruikt worden. Waar mogelijk ligt in het onderhoud van onze woningen dan ook steeds meer de focus op instandhouding en reparatie in plaats van op vervanging.

Eind 2024 is een pilot gestart om keuken- en douchemengkranen te reviseren. In samenwerking met Grohe Nederland en KonnecteD hebben we een test gedaan om een gebruikte kraan weer schoon, representatief en 100% functioneel te krijgen. Het resultaat is verbluffend en dit krijgt zeker een vervolg in 2025.

Eind 2024 hebben wij de "Deal biobased (ver)bouwen 30-30-30 in de Stedendriehoek" getekend. Met de gezamenlijke ambitie om 30% van de verduurzamings- en nieuwbouwpoging in 2030 met 30% biobased materialen uit te voeren, gaat een groot aantal gemeenten en corporaties uit de Stedendriehoek vanaf 2025 samenwerken aan dit doel. Deze samenwerking gaat ons helpen met de ambitie om de CO2-uitstoot nog verder naar beneden te brengen.

5.2 Bewustwording

Een klimaat- en energiebewuste leefstijl van onze huurders draagt bij aan betaalbare woonlasten én aan een beter klimaat. Wij zien het daarom als onze taak om huurders daarin te ondersteunen, stimuleren en motiveren. Dat begint bij bewustwording.

De zorg voor een beter klimaat is niet alleen onze verantwoordelijkheid. Willen we echt impact maken, is het van groot belang dat ook huurders en medewerkers van ieder1 zelf ook zo veel mogelijk klimaatondersteunende maatregelen nemen. Bovendien kan een klimaat- en energiebewuste leefstijl bijdragen aan het betaalbaar houden van de woonlasten en het leefbaar houden van stedelijke omgevingen.

Communicatie-uitingen

In 2024 hebben we via onze social media kanalen (Facebook en Instagram) huurders bewust gemaakt van verschillende klimaatondersteunende acties of maatregelen die zij zelf kunnen (onder)nemen. Ook in de ieder1krant- waarvan de print editie eind 2024 voor het laatst is verschenen- hebben we tips en adviezen gegeven voor duurzaam wonen en leven.

Energiedisplays

Om huurders bewust te maken van hun energieverbruik willen we vanaf 2025 woningen gaan uitrusten met energiedisplays. In het laatste kwartaal van 2024 hebben we gesprekken gevoerd met verschillende partijen in Deventer en Zutphen over de verspreiding van de energiedisplays en de bijbehorende voorlichting.

5.3 Klimaatadaptatie

In de komende jaren is de kans groot dat we meer last krijgen van de gevolgen van klimaatverandering. Wijken krijgen vaker te maken met hittestress door hogere temperaturen of wateroverlast bij zware regenval. Daarom hebben we aandacht voor klimaat-adaptieve maatregelen in wooncomplexen en wijken. Ook bij klimaat-adaptatie geldt dat goede samenwerking met huurders en netwerkpartners en voorlichting aan bewoners over wat zij zelf kunnen doen erg belangrijk is.

Klimaatadaptatie is een beleidsonderwerp wat in aansluiting op ons duurzaamheidsbeleid nog verder uitgewerkt moet worden. In 2024 zijn we gestart met een aantal pilots met klimaat-adaptieve maatregelen. Bij ongeveer 25 woningen hebben we regentonnen geplaatst die zijn gekoppeld aan de hemelwaterafvoer. Bij twee projecten hebben we schuttingen met beplanting geplaatst in plaats van houten tussendelen. Ook hebben we bij een aantal woningen gevelbeplanting aangebracht. De ervaring en uitkomsten van deze pilots nemen we mee in de aanpak die we in 2025 gaan opstellen.

5.4 Verduurzaming eigen organisatie

Woonbedrijf ieder1 investeert fors in de verduurzaming van haar woningvoorraad. Maar we hebben ook aandacht voor de verduurzaming van onze eigen organisatie en bedrijfsvoering. In 2024 zijn we gestart met een projectgroep "Verduurzaming bedrijfsvoering" die met bedrijfsbrede initiatieven komt om de bedrijfsvoering verder te verduurzamen. Enkele voorbeelden van activiteiten die we op dat gebied al ondernemen zijn:

- Ons kantoorpand in Deventer is voorzien van zonnepanelen;
- We gebruiken daar waar mogelijk elektrische auto's voor vakmannen en voor mobiliteit van andere medewerkers;
- Medewerkers gaan zoveel mogelijk op de fiets de wijken in;
- Het koffiedik uit onze koffiemachines wordt opgehaald en hergebruikt als grondstof voor nieuwe producten;
- We gaan materialen die uit mutatiewoningen komen opknappen en hergebruiken. Te denken valt bijvoorbeeld aan wastafels, toiletputten en kranen;
- We scheiden afvalstromen afkomstig uit mutatiewoningen;
- Van oude kleding van vakmannen maken we vlaggen en rugtassen.

Hoofdstuk 6 Financiële resultaten

6.1 Resultaten Financiële prestatie-indicatoren

Woonbedrijf ieder1 legt verantwoording af aan de Aw en het WSW over het gevoerde beleid. De basis voor het financieel kader zijn de kritische grenswaarden van de toezichthouders Aw en WSW en is gericht op drie onderdelen:

- Liquiditeit (ICR): creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen (LTV/Solvabiliteit): is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
- Dekking (Dekkingsratio/Onderpandratio): is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Hieronder worden de door Aw/WSW gehanteerde normen voor de bovenvermelde financiële ratio's vermeld.

Tabel 29: Gehanteerde normen financiële risico's

Ratio	DAEB	niet-DAEB	TI
Continuïteitsratio's			
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	70%	70%	70%
Solvabiliteit	30%	30%	30%
Discontinuïteitsratio's			
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	n.v.t.	n.v.t.	70%

Tabel 30: Behaalde resultaten op aandachtgebied bedrijfsresultaten

Prestatie-indicatoren Bedrijfsresultaten	Eenheid	Resultaat 2024	Resultaat 2023
1. Opbrengsten huren	€ (x1.000)	100.940	99.908
2. Verkoopopbrengsten bestaand bezit (exclusief verkoopkosten)	€ (x1.000)	3.392	24.919
3. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	%	72,2	70,7
4. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	%	58,1	46,6
5. Liquiditeit (vlottende activa/vlottende passiva)		0,21	0,27
6. LTV (nominale schuld/beleidswaarde)	%	37,3	45,8
7. ICR (rentedekkingsgraad)		2,86	2,33
8. Onderhoudskosten totaal (incl. personeels- en organisatiekosten)	€ (x1.000)	41.798	47.078
9. Leefbaarheidskosten	€ per vhe (DAEB)	208	194
10. Gemiddelde beleidswaarde sociaal vastgoed	€ per vhe	96.035	69.225
11. Gemiddelde marktwaarde sociaal vastgoed	€ per vhe	148.368	132.619

6.2 Marktwaarde en beleidswaarde sociaal vastgoed

Bij het bepalen van de waarde van het vastgoed worden verschillende begrippen gehanteerd.

Marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt in 2024 € 2.162 miljoen (2023: € 1.925 miljoen) en is daarmee € 237 miljoen hoger dan in 2023. Factoren die de waarde mutatie beïnvloed hebben, zijn:

- Effect voorraadmutaties;
- Effect vastgoedgegevens;
- Effect methodische wijzigingen;
- Effect validatie;
- Effect marktontwikkelingen.

Voor een nadere toelichting op de ontwikkeling van de waarde mutatie wordt verwezen naar tabel 44.

Beleidswaarde

Het bestuur van de toegelaten instelling heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 alsmede de consequenties hiervan voor het eigen vermogen:

Tabel 31: Marktwaarde versus Beleidswaarde (bedragen x € 1.000.000)

Marktwaarde vs. Beleidswaarde	2024	2023
Marktwaarde 31-12	2.162	1.925
Beleidswaarde 31-12	1.401	1.020
Vershil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	761	905
Eigen vermogen conform jaarrekening	1.627	1.416
Af: Vershil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	-761	-905
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	866	511

Dit impliceert dat circa 47% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 1,03 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 865 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de Jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van woonbedrijf ieder1. De mogelijkheden voor de corporatie om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke 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 woonbedrijf ieder1 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 761 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Om na te gaan welk effect een positieve of

negatieve aanpassing van de uitgangspunten in de berekening van de beleidswaarde heeft, is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Zie hiervoor tabel 51 op pagina 93 van het jaarverslag.

6.3 Financieel resultaat

Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2024 is € 211,3 miljoen positief tegenover € 92,5 miljoen negatief over 2023. Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd.

Tabel 32: Financieel resultaat in 2024 (bedragen x € 1.000)

Verkorte Winst- en Verliesrekening (x € 1.000)	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.362	44.087	36.899	-1.725	5.463
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.001	-238	-3.786	1.239	4.787
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	183.799	38.569	-107.184	145.230	290.983
Leefbaarheid en overige activiteiten	-2.878	-2.684	-2.684	-194	-194
Overige organisatiekosten	-3.423	-3.563	-3.529	139	106
Financiële baten en lasten	-13.693	-14.559	-12.726	866	-967
Resultaat voor belastingen	207.168	61.612	-93.010	145.556	300.178
Belastingen	893	-1.787	1.568	2.680	-675
Resultaat deelnemingen	3.212	-1.231	-1.067	4.443	4.280
Resultaat na belastingen	211.273	58.595	-92.510	152.679	303.783

Exploitatie vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Huuropbrengsten	100.940	100.662	99.908	278	1.032
Opbrengsten servicecontracten	3.356	2.677	2.937	679	419
Lasten servicecontracten	-3.602	-2.705	-3.858	-898	256
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.511	-8.147	-8.277	-1.364	-1.234
Lasten onderhoudsactiviteiten	-41.798	-41.610	-47.078	-188	5.280
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.023	-6.790	-6.732	-232	-290
Totaal exploitatie vastgoedportefeuille	42.362	44.087	36.899	-1.725	5.463

Onderhoudsactiviteiten (x € 1.000)	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Dagelijks onderhoud en klachtenonderhoud	3.612	2.689	3.332	923	281
Mutatieonderhoud	4.644	4.368	4.372	276	273
<i>Totaal niet-cyclisch onderhoud</i>	<i>8.257</i>	<i>7.057</i>	<i>7.703</i>	<i>1.199</i>	<i>554</i>
Planmatig onderhoud	25.062	25.832	31.477	-770	-6.414
<i>Totaal cyclisch onderhoud</i>	<i>25.062</i>	<i>25.832</i>	<i>31.477</i>	<i>-770</i>	<i>-6.414</i>
Toegerekende organisatiekosten	8.479	8.721	7.898	-242	581
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	41.798	41.610	47.078	188	-5.280

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.307	9.968	24.866	-6.661	-21.559
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.307	-10.207	-28.653	7.900	26.346
Totaal verkoop vastgoedportefeuille	1.001	-238	-3.786	1.239	4.787

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023	Afwijking begroting	Afwijking vorig jaar
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.480	-61.901	-92.516	27.420	58.035
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	218.015	100.512	-14.854	117.503	232.869
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	264	-42	185	306	79
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	183.799	38.569	-107.184	145.230	290.983

Kasstroom

Woonbedrijf ieder1 hecht waarde aan het begrijpen van zowel de resultaten als de ontwikkeling van

de kasstromen. De liquiditeitsplanning wordt elke maand gevolgd. In onderstaande tabel zijn deze kasstromen als volgt gespecificeerd.

Tabel 33: Verkort kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)

Verkort kasstroom overzicht (x € 1.000)	Realisatie	Begroting	Realisatie	Afwijking	Afwijking
	2024	2024	2023	begroting	vorig jaar
Kasstroom uit operationele activiteiten	24.394	22.092	16.356	2.302	8.039
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-79.718	-102.698	-47.565	22.980	-32.153
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	55.334	80.515	30.852	-25.181	24.482
Mutatie liquide middelen	10	-91	-358	101	368

6.4 Overige financiële informatie

Toekomstperspectief

Woonbedrijf ieder1 is een financieel gezonde organisatie. En dat blijven we ook naar de toekomst toe. We zien echter wel dat de grote opgaaf die voor ons ligt druk op onze financiële ruimte legt. We hebben een planning- en controlcyclus met daarin opgenomen een vastgoed sturingcyclus die het ons mogelijk maakt vroegtijdig (financiële) knelpunten te signaleren. We hebben dan nog voldoende tijd om bij te sturen op enerzijds onze doelstellingen of anderzijds de manier waarop we die bereiken.

We zetten de komende jaren aanzienlijke middelen in voor zowel de verbetering van ons bestaande bezit als voor nieuwbouwprojecten. Deze investeringen zijn essentieel voor de toekomst, maar kunnen niet volledig uit onze operationele kasstroom worden gefinancierd. Daarom zullen we extra leningen moeten aangaan om deze noodzakelijke stappen te kunnen zetten. Dit betekent dat onze rentelasten zullen stijgen. Toch blijven we binnen de grenzen van de financiële normen die zijn vastgesteld door onze externe toezichthouders.

Tabel 34: Ratio's financiële normen

Ratio's	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	> 1,4	2,86	2,35	1,83	2,11	1,88	1,72
LTV	< 70%	37%	38%	41%	44%	46%	47%
Solvabiliteit	> 30%	58%	57%	56%	54%	53%	51%
Dekkingsratio	< 70%	25%	29%	31%	33%	34%	35%
Onderpandratio	< 70%	27%	30%	32%	35%	35%	35%

Huurbevriezing voorjaarnota

De in de voorjaarsnota aangekondigde huurbevriezing voor 2025 en 2026, zoals op 16 april 2025 door de coalitiepartners naar buiten gebracht, laat opnieuw zien hoe onvoorspelbaar overheidsbeleid grote impact kan hebben op onze financiële ruimte voor investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Niet alle investeringen zijn juridisch verplicht, wat ruimte biedt om bij te sturen. We verwerken dit in de herijking van ons strategisch voorraadbeleid als voorbereiding op de meerjarenonderhoudsbegroting 2026.

Wij vinden het als woningcorporatie essentieel om voorbereid te zijn op financiële onzekerheden. Met scenarioplanning krijgen wij inzicht in risico's en onze risicobereidheid. Door mogelijke tegenvallers in kaart te brengen, kunnen wij tijdig bijsturen, onze financiële stabiliteit waarborgen en blijven bijdragen aan betaalbare en duurzame volkshuisvesting.

Treasury

Treasury bestaat onder andere uit het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeit zijn belangrijke doelstellingen van het treasury beleid. De treasury activiteiten zijn ingekaderd door het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasury statuut. De middellange liquiditeitsplanning wordt in het treasury jaarplan beschreven, de korte liquiditeitsplanning

wordt dagelijks gemonitord en per kwartaal wordt een liquiditeitsprognose opgesteld. Deze wordt besproken in de Treasury Commissie. De rekening-courantfaciliteit is, in combinatie met de opname-ruimte van de roll-over leningen, ruimschoots voldoende om liquiditeitsschommelingen op te vangen.

In 2024 is voor een bedrag van € 80,5 miljoen externe financiering aangetrokken en er is een bedrag van € 28,2 miljoen afgelost. De totale restantschuld is gestegen van € 468 miljoen naar € 523 miljoen. Voor de omvang van de deposito's en rekening-courant/spaarrekeningen verwijzen we naar de jaarrekening. Woonbedrijf ieder1 heeft geen financiële derivaten. Voor een toelichting op de kasstromen wordt verwezen naar pagina 118 van het jaarverslag.

Borgingsplafond WSW

Leningen voor het sociaal vastgoed worden door woonbedrijf ieder1 onder garanties van de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangetrokken. Dankzij deze garanties kan woonbedrijf ieder1 geld aantrekken tegen gunstige voorwaarden. Voor een cijfermatige toelichting op het vastgestelde borgingsplafond voor WSW geborgde leningen wordt verwezen naar onderdeel 1.12.9 langlopende schulden van de jaarrekening.

Aedes-benchmark prestatieveld bedrijfslasten

Aedes-benchmark 2024 (cijfers boekjaar 2023)

Woonbedrijf ieder1 heeft net als afgelopen jaar een B gescoord op het prestatieveld 'Bedrijfslasten'. De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn gestegen van € 937 naar € 1.113 per vhe, een stijging van 18,8% ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere 'lasten servicecontracten', hogere 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten', hogere 'overige organisatiekosten' en hogere kosten 'leefbaarheid'.

Landelijk zijn de beïnvloedbare bedrijfslasten gestegen met 9,7% (van € 928 naar € 1.018), terwijl dit vorig jaar nog 5,8% was.

Het aantal gewogen vhe's van woonbedrijf ieder1 is gedaald met 159 in vergelijking met vorig jaar. Dit heeft een negatief effect op de beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe.

Tabel 35: Benchmarkresultaat prestatieveld 'Bedrijfslasten'

Bedrijfslasten	Categorie Aedes-benchmark	Norm	2024	2023
		B	B	B



DEEL B

Verslag van de Raad van Commissarissen

Deel B Verslag van de Raad van Commissarissen

1.1 Inleiding

In het verslagjaar 2024 is voor de Raad van Commissarissen de bestuurswissel en de daarmee samenhangende bestuurlijke continuïteit het meest in het oog springend geweest. In 2023 kondigde de zittende bestuurder, Joke Hofman, in goed overleg met de Raad van Commissarissen haar vertrek aan. Als werkgever is de Raad van Commissarissen, met begeleiding van een extern bureau, in oktober 2023 de werving en selectie voor de nieuwe Directeur-Bestuurder gestart. Naast de Raad van Commissarissen maakten de managers, de OR en HuurderBIJ1 deel uit van de selectiecommissie. Eind 2023 heeft de Raad van Commissarissen samen met het MT, de OR en HuurdersBIJ1 alle kandidaten gesproken. Dit leidde in december 2023 unaniem tot de voorgenomen benoeming van Annelies Barnard tot Directeur-Bestuurder van woonbedrijf ieder1. In maart werd door de Aw de positieve zienswijze afgegeven waarmee de benoeming van Annelies Barnard per 1 juli 2024 definitief werd. Op 8 juni 2024 trad Joke Hofman terug als statutair Bestuurder. De Raad van Commissarissen heeft de heer Niehof, Manager Bedrijfsvoering, aangewezen als waarnemer in de periode van 9 juni 2024 tot 30 juni 2024. Als waarnemer was hij bevoegd om uitvoering te geven aan eerder genomen besluiten en staand beleid. De Raad van Commissarissen bedankt iedereen voor zijn/haar betrokkenheid in het wervingsproces.

De Raad kijkt zeer tevreden terug op de samenwerking in het eerste half jaar van mevrouw Barnard en de snelheid waarmee zij binnen woonbedrijf ieder1 haar plek heeft gevonden. De Raad heeft er vertrouwen in dat zij verder richting geeft aan de realisatie van het koersplan 'in de buurt'. En de verdere ontwikkeling naar een netwerkgerichte organisatie. Met dit koersplan heeft woonbedrijf ieder1 stevige ambities op grote opgaven zoals betaalbaarheid, leefbaarheid, ouderenhuisvesting en verduurzaming. Woonbedrijf ieder1 is een organisatie die veel voor elkaar krijgt en een unieke positie heeft in Deventer en Zutphen.

De uitdaging voor 2024 was om de koers te vertalen in concrete acties en met meetbare indicatoren waardoor de maatschappelijke waarde van de koers zichtbaar wordt en ontwikkelingen goed te volgen zijn. Dit vraagt de nodige slagvaardigheid en tegelijkertijd is het zaak de lat voor de organisatie niet te hoog te leggen. Het blijft uitdagend voor woonbedrijf ieder1 hierin de balans te vinden. Temeer door de ontwikkelingen om ons heen en de spanning op de arbeidsmarkt bij het vinden en binden van personeel.

De Raad van Commissarissen heeft veel waardering voor het werk dat woonbedrijf ieder1 en haar medewerkers het afgelopen jaar hebben verzet in het realiseren van de doelstelling uit het koersplan. Woonbedrijf ieder1 heeft in 2024 met Buurt in Beeld ingezet op leefbaarheid en veerkrachtige wijken. De Raad van Commissarissen is daarover zeer positief en benadrukt de focus hierop in het nieuwe koersplan. In 2024 heeft de Raad van Commissarissen ook veel investeringsbesluiten rondom verduurzaming kunnen goedkeuren. De Raad is tevreden met de oplevering van weer bijna 700 woningen in 2024. Woonbedrijf ieder1 is goed op weg om haar verduurzamingsdoelstellingen te behalen. Ook werd in 2024 verder richting gegeven aan een professionalisering van de organisatie naar een netwerkgerichte organisatie. Medewerkers werken mensgericht en zijn betrokken en tonen wil om samen te werken en eigenaarschap te nemen.

Het is goed om te zien hoe de medewerkers en het management zich onverminderd inzetten voor haar huidige en toekomstige huurders in Deventer en Zutphen. De Raad van Commissarissen draagt

er graag aan bij om de organisatie in de samenwerking tussen de bestuurder, de medewerkers en stakeholders verder te ontwikkelen.

1.2 Intern toezicht

Woonbedrijf ieder1 hanteert de door Aedes en VTW vastgestelde Governance Code Woningcorporaties 2020. De 5 principes van de Code worden toegepast en als het nodig is verder uitgelegd. Bij de maatschappelijke taak van woonbedrijf ieder1 past een integere bedrijfscultuur. De kern hiervan ligt in haar integriteitscode. Elke vorm van belangenverstrengeling wordt vermeden. De bestuurder en de Raad van Commissarissen zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie op het gedrag van anderen, zowel binnen als buiten de organisatie. De toepassing van de integriteitscode in de organisatie en de Raad van Commissarissen wordt jaarlijks door de RvC besproken, net als door het MT en medewerkers.

Woonbedrijf ieder1 wordt geleid door één bestuurder. Zij is verantwoordelijk voor de strategie en realisatie van de doelstellingen van woonbedrijf ieder1 zoals vermeld in het koersplan. De bestuurder legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over de strategische beleidskeuzes, de realisatie van de organisatiedoelen en de wijze waarop de daarmee gepaard gaande risico's worden beheerst. De wijze van besluitvorming en de rolverdeling tussen het Bestuur en de Raad van Commissarissen is vastgelegd in een Bestuursreglement.

De werkwijze van de Raad van Commissarissen is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met 3 separate commissies: een Auditcommissie, een Commissie Volkshuisvesting en een Commissie Governance & Remuneratie. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. De verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad blijft hierbij onverminderd van kracht.

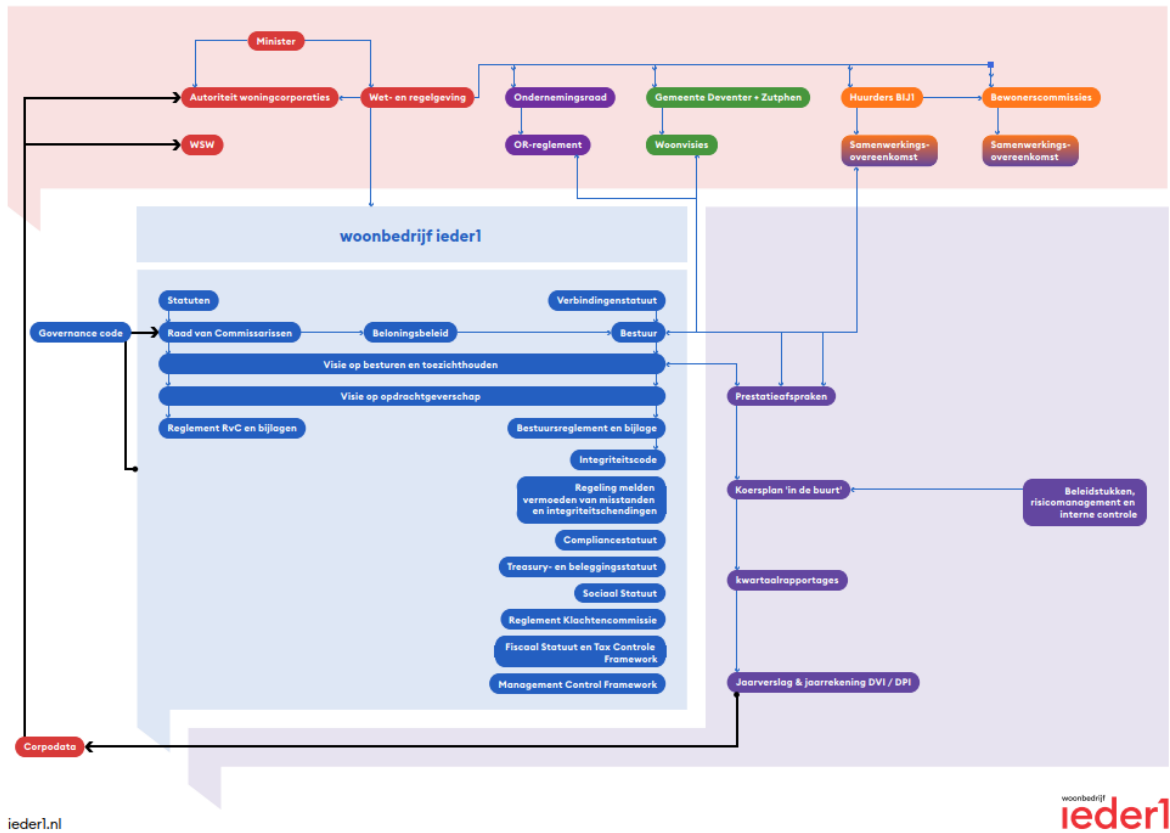
De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. Om de kwaliteit te borgen heeft de Raad in 2024 een geactualiseerde visie op toezicht en besturen vastgesteld. Met deze visie sluit de RvC aan op het koersplan 'in de buurt'. Ook is in 2024 een zelfevaluatie uitgevoerd.

Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De Raad van Commissarissen heeft een visie op toezicht en besturen opgesteld, waarin duidelijk is gemaakt wat wordt verstaan onder goed toezichthouden. In het toezicht- en toetsingskader heeft de Raad van Commissarissen uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk brengt. Het toezicht- en toetsingskader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de organisatie en omvat het geheel van spelregels die de Raad van Commissarissen bij het uitoefenen van zijn taken volgt. Het toetsingskader is voor de bestuurder taakstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie.

Figuur 4: Toezicht- en toetsingskader (zie ook www.ieder1.nl)

Toezicht- en toetsingskader



De bestuurder en de Raad van Commissarissen hebben de gezamenlijke Visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen is in mei 2020 vastgesteld. Hierop volgend heeft de bestuurder het Inkoopbeleid vastgesteld. Het Inkoopbeleid is in 2024 geactualiseerd. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden, namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

Het maatschappelijk presteren wordt eenmaal in de vier jaar onder de loep genomen via een maatschappelijke visitatie. De laatste visitatie heeft in 2022 plaatsgevonden.

1.3 Profiel en samenstelling Raad van Commissarissen

Profiel

De Raad van Commissarissen van woonbedrijf ieder1 bestond ook in 2024 uit 6 leden, inclusief de voorzitter. Hiervan zijn 2 leden op voordracht van de huurdersorganisatie HuurdersBIJ1 benoemd, zonder last of ruggespraak. De Raad van Commissarissen heeft met haar samenstelling een evenwichtig profiel en een goede mix van kennis, kwaliteiten en eigenschappen. De profielaspecten governance, financiën en control, risicomanagement, volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en beheer, duurzaamheid, bedrijfsvoering, organisatieontwikkeling, juridische zaken en zaken van bestuurlijke en sociaal-maatschappelijke aard moeten door de leden in voldoende mate worden bestreken.

Samenstelling

Commissarissen worden voor een periode van 4 jaar benoemd en kunnen nogmaals voor één periode van 4 jaar worden herbenoemd. In 2024 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen en commissies niet gewijzigd.

Tabel 36: Raad van Commissarissen woonbedrijf ieder1 – samenstelling en rooster van aftreden

Naam	Functie	Herkiesbaar	Uiterlijk aftredend	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
H.B.I. de Lange	Voorzitter	2026	01-02-2030	Zelfstandig ondernemer	Voorzitter Raad van Commissarissen Reggewoon, tevens lid Remuneratiecommissie Lid Commissie Toezicht van Arrestantenzorg Oost-Nederland Voorzitter Raad van Commissarissen Veenvesters, tevens lid Remuneratiecommissie Adviseur lokaal bestuur Vrijwilliger Vluchtelingenwerk Nederland Vrijwilliger Taalhuis Lochem-Zutphen Lid Programma Beleidsbepalend Orgaan Berkelstroom
A. Gülhan	Lid	--	30-04-2026	Directeur-Bestuurder Veilig Thuis Noord-Oost Gelderland	Lid Raad van Toezicht Rijnbrink
A.J. Krikke	Lid	2025	08-03-2029	Vanuit directeur/eigenaar 4THECITY: Directeur- Bestuurder Cirkelstad	Lid Raad van Commissarissen Volkshuisvesting, Arnhem Lid Raad van Commissarissen Wooninvest Voorburg Bestuurslid Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties Lid Raad van Toezicht De Nieuwe Oost Arnhem Lid Redactieraad 'TwintigDertig'
K.A.E. van den Hul	Lid	2026	01-02-2030	Directeur DutchCulture	Lid Raad van Toezicht Moviera Vice-voorzitter Board van EU National Institutes for Culture (EUNIC) Columnist De Kanttekening
J. de Jong	Lid	2027	01-06-2031	Financieel directeur Morssinkhof Groep B.V.	Lid Raad van Commissarissen Woonservice Ijsselland, tevens voorzitter Auditcommissie Lid Raad van Toezicht 2Switch, tevens voorzitter Auditcommissie Lid Stichting Schoolfonds Stedelijk Gymnasium Arnhem, Arnhem
T.A.M. de Grefte	Vice- voorzitter	2027	01-06-2031	Bestuurder LIMOR	Initiatiefnemer 'LeidennaKanker' Lid RvT ViViQ, vanaf september voorzitter

1.4 Deskundigheidsbevordering

Permanente Educatie (PE) is als verplichting voor het Bestuur en de Raad opgenomen in de Governance Code Woningcorporaties. In 2024 hebben de leden van de Raad van Commissarissen het volgende aantal PE-punten behaald met het bijwonen van onder meer trainingen, symposia en cursussen:

Tabel 37: Behaalde PE-punten toezichthouders

Naam	PE punten in 2024	PE punten in 2023
H.B.I. de Lange	12	11
J.M. Ester	-	21
A. Gülhan	5	10
A.J. Krikke	12	11
K.A.E. van den Hul	8	4
T.A.M. de Grefte	19	4
J. de Jong	9	7

Themabijeenkomsten

Themadagen

Op 1 maart 2024 heeft een themadag plaatsgevonden die in het teken stond van Risicomanagement en de visie op toezicht en besturen. Het programmaonderdeel Risicomanagement werd begeleid door Jan Koolhaas, Concern Controller a.i. bij woonbedrijf ieder1. Gesproken is over de strategische risico's en de doorontwikkeling van het risicomanagement. Het onderdeel Visie op toezicht en besturen werd extern begeleid door Bureau Phyleon. Zij hebben ook de zelfevaluatie 2023 begeleid. De Raad heeft ervoor gekozen om niet 'te slijpen en te schaven' aan de bestaande Toezichtvisie maar om te werken vanuit de inzichten van de zelfevaluatie en vanuit een lange termijn perspectief. In juni 2024 heeft de Raad de Visie op besturen en toezicht vastgesteld, na consultatie en betrokkenheid van de nieuwe bestuurder.

Op 7 juni 2024 heeft een themasessie plaatsgevonden over de strategische keuzes 2025 die de basis voor de begroting 2025 vormen. Aansluitend is een rondgang door de wijken en langs de projecten in Zutphen gebracht.

Studiedag

Op 11 oktober 2024 vond een studiedag plaats die bestond uit 2 delen: Thésor Benchmark 2024 en een projectenbezoek in Deventer. Een extern deskundige van Thésor heeft een toelichting gegeven op de financiële performance van woningcorporaties met een doorkijk op de uitdagingen en risico's die op ons afkomen en specifiek de ontwikkelingen van woonbedrijf ieder1. Daarna is een rondgang door de wijken en langs de projecten in Deventer gebracht.

1.5 Functioneren

Onafhankelijk

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van woonbedrijf ieder1, conform de criteria van de Governancecode. Er zijn geen financiële voordelen, persoonlijke leningen of financiële garanties verstrekt.

Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Iedereen mag contact met de Raad opnemen als daar een reden voor is.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen bespreekt jaarlijks het functioneren van de Raad en de individuele leden. Om het jaar vindt deze zelfevaluatie met of zonder externe begeleiding plaats. De zelfevaluatie van 2024 heeft plaatsgevonden op 9 december 2024 zonder externe begeleiding. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Prestatieafspraken 2025 bestuurder;
- Functioneren raad als geheel en haar leden in 2024;
- Effectief samenwerken in 2025;
- Integriteit bij woonbedrijf ieder1 - dilemmaspel VTW/Aedes.

Integriteit

Integriteit is cruciaal voor de Raad van Commissarissen. Hoewel er geen incidenten zijn geweest waarbij de integriteit in het geding was, verdient het onderwerp als thema een plaats op de jaargenda van het overleg tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder en in het eigen overleg. Er is in 2024 op geen enkele wijze iets gebleken van schending van de integriteitscode zoals door de Raad van Commissarissen als leidraad wordt gehanteerd. De criteria van de Governance Code Woningcorporaties zijn ook op dit punt richtinggevend.

Beoordeling (neven)functies en vastgoed

Functies, werkzaamheden en vastgoedbezit worden door de leden van de Raad van Commissarissen gemeld bij de (vice)-voorzitter van de RvC en de Bestuurssecretaris waarna de commissie Governance & Remuneratie toetst op (schijn van) belangenverstremgeling en eventueel aanvullende afspraken maakt om schijn te voorkomen. In de RvC vergaderingen worden vervolgens de afwegingen én aanvullende afspraken kritisch besproken, vastgesteld en vastgelegd. De (neven)functies worden openbaar gemaakt.

Uit de beoordelingen van 2024 blijkt dat alle leden van de Raad van Commissarissen onafhankelijk zijn in hun functioneren als commissaris. Er spelen geen tegenstrijdige belangen en de leden hebben geen onverenigbare (neven)functie in het werkgebied van woonbedrijf ieder1.

1.6 Stakeholders

Overleg met HuurdersBIJ1

Het contact met HuurdersBIJ1 verloopt vooral via de commissarissen die op voordracht van HuurdersBIJ1 zijn benoemd. In april en oktober 2024 vonden gesprekken plaats tussen HuurdersBIJ1 en de huurderscommissarissen. Gespreksonderwerpen waren onder andere de huurverhoging voor 2024 en de huurdersparticipatie bij projecten. Ook waren de huurderscommissarissen aanwezig bij de jaarlijkse bijeenkomst met de bewonerscommissies. De Raad van Commissarissen heeft veel waardering voor de inzet en betrokkenheid van HuurdersBIJ1.

Overleg met de Ondernemingsraad

Op 29 april en 2 december 2024 hebben overleggen plaatsgevonden tussen de Ondernemingsraad en de commissie Governance en Remuneratie, bestaande uit de voorzitter en de vice-voorzitter. Het gesprek op 2 december vond plaats met de Ondernemingsraad in een nieuwe samenstelling. Besproken onderwerpen waren onder andere de implementatie van het koersplan, de werkdruk, samenwerking tussen de afdelingen en eigenaarschap van medewerkers en de zorg rondom ICT systemen. In 2025 zal er ook een gesprek plaatsvinden tussen de Ondernemingsraad en de voltallige Raad van Commissarissen.

Overleg met het MT, de concern Controller de Bestuurssecretaris

Met een gepaste afstand tot de dagelijkse bedrijfsvoering ziet de RvC er op toe dat er in de organisatie sprake is van goede checks en balances en een goede bedrijfscultuur. Om hierover een goed beeld te vormen beperken we ons niet alleen tot een tweegesprek met de bestuurder en cijfers en rapportages. Ook vinden er terugkerende open gesprekken plaats met het managementteam, de Concern Controller, de Bestuurssecretaris en de OR. Deze gesprekken met het MT worden twee maal per jaar gevoerd door de commissie Governance en Remuneratie. Het gesprek met de Concern

Controller is een driegesprek met de voorzitter van de Auditcommissie en de voorzitter van de RvC en met de Bestuurssecretaris een driegesprek met de voorzitter en de vice-voorzitter van de RvC, zijnde de commissie Governance en Remuneratie.

Gemeenten en overige stakeholders

De Raad van Commissarissen werd in 2024 door de bestuurder geïnformeerd over het gevoerde overleg met de gemeenten en overige stakeholders. Daarnaast hebben leden van de Raad individuele contacten met stakeholders bij diverse aangelegenheden.

Rondgang door de wijken en langs de projecten

De Raad, vergezeld door het managementteam en medewerkers, maakte in 2024 zowel een rondgang door de wijken en langs enkele projecten in Zutphen (op 7 juni, tijdens de themadag) als in Deventer (op 11 oktober, tijdens de studiedag). Tijdens deze bezoeken krijgt de Raad van Commissarissen een goed beeld van het bezit, de verduurzaming en de projecten.

1.7 Vergaderingen Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen vergaderde in 2024 5 keer. Waarvan 4 vergaderingen in aanwezigheid van de bestuurder en 1 keer in aanwezigheid van de waarnemend bestuurder. In het vooroverleg van deze vergaderingen komt de Raad zonder bestuurder bij elkaar om de vergadering voor te bespreken. Van alle vergaderingen van de Raad van Commissarissen met de (waarnemend) bestuurder is een verslag opgesteld. Genomen besluiten worden in een besluitenlijst vastgelegd. In 2024 zijn in de Raad van Commissarissen de volgende onderwerpen besproken:

- Intern controleplan 2024;
- Jaarlijkse huuraanpassing;
- Duurzaamheidskalender;
- Volmacht WSW;
- Visie op toezicht en besturen;
- Resultatenkaart bij koersplan 'In de buurt';
- Kwartaalrapportages;
- Jaarverslag 2023 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagengebeheer Deventer;
- Strategische keuzes 2025;
- Jaarplan en Begroting 2025 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagengebeheer Deventer;
- Treasuryjaarplan 2025;
- Management Control Framework;
- Vastgoedinvesteringen > € 3,0 miljoen zijnde herontwikkelingen en renovaties;
- Aankoop complexen;
- Voortgang vastgoedprojecten en herstructureringsprojecten;
- Projectrisico's door externe omstandigheden (netcongestie en stikstof);
- Warmtenet;
- Informatiebeveiliging en cybersecurity;
- Actualiteiten landelijk en regionaal;
- Prestatieafspraken gemeente Deventer.
- Business Proces management
- Managementletter 2024;
- Benoeming Concern Controller.

Relatie met bestuurder

De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft in 2024 regelmatig tussentijds contact en voert agendaoverleg met de bestuurder. In deze gesprekken is de voorzitter ook een klankbord voor de bestuurder. Ook andere leden van de Raad van Commissarissen hebben buiten de vergaderingen om over specifieke onderwerpen gesproken met de bestuurder. De relatie met de bestuurder is open en professioneel. De bestuurder kan haar functie onafhankelijk vervullen.

Beoordeling accountant

De Raad van Commissarissen heeft de accountant KPMG de opdracht gegeven voor de controle van het Jaarverslag incl. Jaarrekening 2023. De concept Jaarrekening, het concept Jaarverslag en het concept accountantsverslag zijn in de vergadering van de Auditcommissie van 15 april 2024 besproken in aanwezigheid van KPMG. De Jaarrekening 2023 van woonbedrijf ieder1 is op 29 april 2024 vastgesteld. Ook in aanwezigheid van KPMG die daarin een toelichting gaf op het accountantsverslag.

1.8 Commissies

Commissie Governance & Remuneratie

De commissie bestaat uit de heer De Grefte (voorzitter) en de heer De Lange. De commissie bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor op onderwerpen die betrekking hebben op governance, organisatieontwikkeling, stakeholdersbeleid, en het waarderingsverslag van de bestuurder. De commissie is aanspreekpunt van de Raad van Commissarissen voor de Ondernemingsraad.

In het verslagjaar is de commissie 5 keer bijeengekomen ter voorbereiding van de reguliere overleggen met de Raad van Commissarissen en een keer voor de beoordeling van de resultaten van de bestuurder van woonbedrijf ieder1. De commissie heeft zich gericht op:

- Waarderingsverslag Bestuur 2023;
- Beëindiging dienstverband voormalige bestuurder;
- Werving en benoeming nieuwe bestuurder;
- Inwerkprogramma nieuwe bestuurder;
- De Staat van de corporatiesector;
- Jaarverslag woonbedrijf ieder1 2023;
- Kwartaalrapportages;
- Toezichtbrief Aw;
- Visie op toezicht en besturen;
- Implementatie koersplan;
- Regiosamenwerking Stedendriehoek
- Samenwerkingen;
- Herbenoeming commissaris;
- 100 dagen analyse nieuwe bestuurder;
- RvC vergoedingen en bezoldiging Bestuur 2025;
- Aedes-benchmark 2024;
- Stakeholdersbeleid en uitvoeringsagenda 2025;
- Zelfevaluatie.

Auditcommissie

De Auditcommissie bestaat uit de heer De Jong (voorzitter) en de heer Krikke. De Auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor over onderwerpen die betrekking hebben op financiële vraagstukken, investeringsvraagstukken, treasury, risicomanagement en duurzaamheid. De commissie is opdrachtgever voor de accountant en aanspreekpunt van de Raad van Commissarissen voor het WSW.

De Auditcommissie is in het verslagjaar 7 keer bijeengekomen. De commissie heeft zich gericht op:

- Intern controleplan 2024;
- Jaarrekening 2023 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagenbeheer Deventer;
- Concept Accountantsverslag 2023;
- Jaarplan en begroting 2025 woonbedrijf ieder1, Wonen boven Winkels en Stichting Woonwagenbeheer Deventer;

- Treasuryjaarplan 2025;
- Kaderbrief 2025;
- Management Control Framework;
- Strategische keuzes 2025;
- Kwartaalrapportages;
- Managementletter 2024;
- Controlekosten en het controleplan KPMG 2024.;
- Informatiebeveiliging en cybersecurity;
- Effecten wijziging bepaling beleidswaarde;
- Benoeming Concern Controller;
- Vastgoedinvesteringen > € 3,0 miljoen zijnde herontwikkelingen en renovaties;
- Voortgang vastgoedprojecten en herstructureringsopgave;
- Projectrisico's door externe omstandigheden (netcongestie en stikstof);
- Warmtenet;
- Aanpassen I&A fase;
- Treasuryrapportages;
- Rapportages fiscale commissie, een keer in aanwezigheid van fiscaal adviseur van DEEL Advies.

Commissie Volkshuisvesting

De commissie Volkshuisvesting bestaat uit mevrouw Gülhan (voorzitter) en mevrouw Van den Hul. De commissie Volkshuisvesting bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor op onderwerpen die betrekking hebben op huurbeleid, leefbaarheid, Woonkeus Stedendriehoek (waaronder woningtoewijzing en regionale afspraken) en dienstverlening van woonbedrijf ieder1. De commissie is aanspreekpunt van de Raad van Commissarissen voor HuurdersBIJ1.

In het verslagjaar is de commissie 6 keer bijeengekomen. Onderwerpen van de bijeenkomsten waren:

- Woningmarktonderzoek;
- Huuraanpassing 2024;
- Herziening Huurbeleid;
- Jaarverslag woonbedrijf ieder1 2023;
- Jaarverslag Woonkeus 2023;
- Jaarverslag HuurdersBIJ1 2023;
- Jaarverslag KLAC 2023;
- Kwartaalrapportages;
- Overlastrapportage;
- Verwachtingsmanagement en communicatie in projecten;
- Prestatieafspraken gemeenten Zutphen en Deventer;
- Buurt in Beeld.

1.9 Bestuur

Mevrouw J. (Joke) Hofman is teruggetreden als statutair bestuurder per 9 juni 2024. Vanaf 1 juli 2024 is mevrouw J.L. (Annelies) Barnard benoemd tot statutair bestuurder. Woonbedrijf ieder1 had van 9 juni tot en met 30 juni geen statutair bestuurder. De RvC heeft voor die periode van ongeveer drie weken tussen het terugtreden van mevrouw J. (Joke) Hofman en de benoeming van mevrouw J.L. (Annelies) Barnard de heer R. (Roy) Niehof, manager Bedrijfsvoering, aangewezen om de bestuurstaken waar te nemen. Hij was als waarnemer (slechts) bevoegd om uitvoering te geven aan eerder genomen besluiten en staand beleid.

Nevenfuncties

In onderstaande tabel is een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurders opgenomen.

Tabel 38: Nevenfuncties

	Nevenfunctie	Q.q. *	Bezoldiging	Indicatie tijdsbesteding
J. Hofman	Ambassadeur Stichting Present	Ja	Onbezoldigd	2 dagdelen per jaar
	Vice-voorzitter Woonkeus Stedendriehoek	Ja	Onbezoldigd	Halve dag per maand
	Bestuurslid SWD (entiteit)	Ja	Onbezoldigd	Halve dag per maand
J.L. Barnard	Voorzitter NVBW	Ja	N.v.t.	1 dag per kwartaal
	Voorzitter Bestuur Vol2	Nee	N.v.t.	1 dag per halfjaar
	Bestuurslid Woonkeus Stedendriehoek	Ja	Onbezoldigd	Halve dag per maand
	Bestuurslid SWD (entiteit)	Ja	Onbezoldigd	Halve dag per maand

* Qualitate qua → uit hoofde van de functie

Permanente educatie bestuur

In de Governance Code Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in 3 jaar tijd 108 PE-punten (Permanente Educatie) dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studie-belastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Voor 2024 heeft de bestuurder het volgende aantal PE-punten behaald:

Tabel 39: Behaalde PE-punten bestuurder

Naam bestuurder	PE punten in 2024	PE punten 2022 t/m 2024
J. Hofman	0	91
J.L. Barnard	56	204,5

Bezoldiging

Het salaris van de bestuurder is gebaseerd op de Wet Normering Topinkomens (WNT). Het voor woonbedrijf ieder1 toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2024 is € 218.000 (norm WNT klasse G). De bestuurder ontvangt een vast salaris. Er is geen auto aan de bestuurder beschikbaar gesteld. Gemaakte reiskosten worden vergoed aan de hand van het werkelijk gemaakte aantal kilometers.

Mevrouw Hofman is t/m 31 augustus 2024 in dienst geweest. Op 9 juni is zij van haar bestuurlijke verantwoordelijkheid ontheven. Haar bruto-jaarsalaris bedroeg € 125.706 inclusief 8% vakantietoeslag, uitbetaalde verlofuren en belaste kilometervergoeding. De pensioenbijdrage (werkgeversgedeelte) bedroeg € 15.282. Op WNT-grondslag was haar totale bezoldiging € 133.545. Dit is beneden de voor woonbedrijf ieder1 geldende maximale WNT-norm van € 145.333 (naar rato).

Mevrouw Barnard is vanaf 1 juli 2024 in dienst. Haar bruto-jaarsalaris bedroeg € 87.120 inclusief 8% vakantietoeslag, 2% eindejaarsuitkering. De pensioenbijdrage (werkgeversgedeelte) bedroeg € 11.440. Op WNT-grondslag was haar totale bezoldiging € 98.560. Dit is beneden de voor woonbedrijf ieder1 geldende maximale WNT-norm van € 109.596 (naar rato).

De heer Niehof was van 9 juni tot en met 30 juni verantwoordelijk voor het dagelijkse bestuur. Zijn bruto-salaris over deze periode bedroeg € 7.473 inclusief 8% vakantietoeslag, 2% eindejaarsuitkering. De pensioenbijdrage (werkgeversgedeelte) bedroeg € 1.048. Op WNT-grondslag was zijn totale bezoldiging € 8.521. Dit is beneden de voor woonbedrijf ieder1 geldende maximale WNT-norm van € 13.104 (naar rato).

1.10 Vergoeding Raad van Commissarissen

Voor de beloning van de voorzitter en leden van de Raad van Commissarissen wordt de beloningscode van de VTW aangehouden. In 2024 zijn de vergoedingen voor de leden van de Raad van Commissarissen gelijk aan het geadviseerde maximum volgens de VTW-beroepsregel. De voorzitter van de Raad van Commissarissen ontvangt een vergoeding van € 2.180 per maand en een lid van de Raad van Commissarissen ontvangt € 1.453 per maand.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningbouwcorporaties (VTW).



DEEL C

Jaarrekening

Deel C Jaarrekening

1. Jaarrekening

1.1 Balans per 31 december 2024 (vóór resultaatbestemming)

Tabel 40: Balans (bedragen x € 1.000)

Balans		2024	2023
ACTIVA		Ref.	
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	1.12.1	614	450
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.12.2	2.043.285	1.819.961
niet-DAEB vastgoed in exploitatie		118.603	104.784
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		7.991	7.345
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		11.791	0
Totaal vastgoedbeleggingen		2.181.670	1.932.090
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		5.389	6.177
		5.389	6.177
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	1.12.3	43.734	40.522
Latente belastingvorderingen		11.770	9.932
Overige effecten		225	225
Totaal financiële vaste activa		55.729	50.679
<i>Som van vaste activa</i>		2.243.402	1.989.395
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.12.4	1.072	1.237
Overige voorraden		87	74
Totaal voorraden		1.159	1.310
Vorderingen			
Huurdebiteuren	1.12.5	681	898
Overheid		27	21
Latente belastingvorderingen		1.797	3.042
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.387	3.271
Overige vorderingen		31	200
Overlopende activa		116	404
Totaal vorderingen		5.037	7.835
Liquide middelen			
	1.12.6	3.420	3.410
<i>Som van vlottende activa</i>		9.616	12.556
TOTAAL VAN ACTIVA		2.253.019	2.001.952

Vervolg tabel 40: Balans (bedragen x € 1.000)

Balans		2024	2023
PASSIVA	Ref.		
EIGEN VERMOGEN	1.12.7		
Herwaarderingsreserve		1.025.130	865.011
Wettelijke en statutaire reserves		13.329	10.545
Overige reserves		377.367	632.779
Resultaat boekjaar		211.276	-92.510
Totaal van eigen vermogen		1.627.102	1.415.826
VOORZIENINGEN	1.12.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		52.833	76.923
Voorziening latente belastingverplichtingen		5.753	6.094
Overige voorzieningen		284	275
Totaal van voorzieningen		58.870	83.292
LANGLOPENDE SCHULDEN	1.12.9		
Schulden aan overheid		1.650	1.650
Schulden aan kredietinstellingen		512.577	447.286
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		6.929	6.548
Overige schulden		164	154
Totaal van langlopende schulden		521.319	455.638
KORTLOPENDE SCHULDEN	1.12.10		
Schulden aan kredietinstellingen		15.444	25.567
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		9.306	5.114
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		5.980	4.265
Overige schulden		179	0
Overlopende passiva		14.819	12.251
Totaal van kortlopende schulden		45.728	47.196
TOTAAL VAN PASSIVA		2.253.019	2.001.952

1.2 Winst- en verliesrekening over 2024

Tabel 41: Winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000)

Winst- en verliesrekening enkelvoudig (functioneel model)	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten		100.940	99.908
Opbrengsten servicecontracten		3.356	2.937
Lasten servicecontracten		-3.602	-3.858
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-9.511	-8.277
Lasten onderhoudsactiviteiten		-41.798	-47.078
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-7.023	-6.732
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.13.1	42.362	36.899
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.307	24.866
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.307	-28.653
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.001	-3.786
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-34.480	-92.516
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		218.018	-14.854
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		264	185
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.13.3	183.802	-107.184
Opbrengsten overige activiteiten		101	118
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		101	118
Overige organisatiekosten		-3.423	-3.529
Kosten omtrent leefbaarheid		-2.979	-2.802
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		703	208
Rentelasten en soortgelijke kosten		-14.395	-12.934
Totaal van financiële baten en lasten	1.13.4	-13.693	-12.726
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		207.171	-93.010
Belastingen	1.13.5	893	1.568
Resultaat deelnemingen	1.13.6	3.212	-1.067
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		211.276	-92.510

1.3 Kasstroomoverzicht over 2024 (directe methode)

Tabel 42: Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)

Kasstroomoverzicht 2024 directe methode (x € 1.000)		2024	2023
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:	Ref.		
Huurontvangsten		100.969	99.957
Vergoedingen		3.537	3.036
Overige bedrijfsontvangsten		93	156
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)		96	3
Saldo ingaande kasstromen		104.695	103.151
Uitgaven:			
Eerpacht		38	32
Betalingen aan werknemers		15.964	14.080
Onderhoudsuitgaven	1.14.1	31.187	38.399
Overige bedrijfsuitgaven		19.638	18.446
Betaalde interest		13.058	12.328
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		285	784
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		763	744
Vennootschapsbelasting		-631	1.983
Saldo uitgaande kasstromen		80.301	86.796
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		24.394	16.356
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden		3.393	24.919
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		3.393	24.919
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden		24.187	2.780
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden		53.913	61.589
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden		1.387	6.766
Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden		1.960	976
Aankoop grond		1.309	-
Investeringen overig		381	511
Externe kosten bij verkoop		70	57
Verwerving van materiële vaste activa		83.206	72.679
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA		-79.813	-47.760
FVA			
Ontvangsten verbindingen		95	194
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		95	194
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-79.718	-47.565
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen		80.500	65.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		28.166	34.648
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		52.334	30.352
Toename/Afname van geldmiddelen		-2.990	-858
Wijziging kortgeld	1.14.2	3.000	500
Geldmiddelen aan het begin van de periode		3.410	3.768
Geldmiddelen aan het einde van de periode		3.420	3.410
Toename (afname) van geldmiddelen		10	-358

1.4 Algemene toelichting

Algemeen

Woonbedrijf ieder1, gevestigd aan de Overstichtlaan 2 te Deventer, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38013096. Zij is werkzaam binnen de context van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen, met als werkgebied de gemeenten Deventer, Zutphen, Apeldoorn, Brummen, Voorst en Lochem.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2022, Titel 9 Boek 2 BW 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.

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

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

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

In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening doorlopend genummerd.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat liep van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

1.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

1.5.1 Algemeen

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de historische kosten, tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar woonbedrijf ieder1 zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

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

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

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

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

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

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

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van woonbedrijf ieder1. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

1.5.2 Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke

uitkomsten kunnen van deze schattingen afwijken. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

Vastgoed in exploitatie

De toegelaten instelling maakt voor de waardering van DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (voor woningen en parkeergelegenheden) gebruik van de basisversie Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Woonbedrijf ieder1 hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed, extramuraal zorgvastgoed en flexwoningen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door woonbedrijf ieder1 en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

Beleidswaarde

DAEB - en niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie)

Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

1.5.3 Grondslagen voor consolidatie

Stichting woonbedrijf ieder1 heeft een belang in de volgende deelneming:

- Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV te Deventer. Er is sprake van een 100% belang. Het geplaatste kapitaal is € 19,995 miljoen.

In deze enkelvoudige jaarrekening zijn alleen de financiële gegevens van Stichting woonbedrijf ieder1 opgenomen en niet geconsolideerd met de gegevens van haar groepsmaatschappijen.

Op grond van art. 2:407 lid 1 BW mogen groepsmaatschappijen buiten de geconsolideerde jaarrekening worden gehouden. Dit betreft de volgende facultatieve beperkingen van de consolidatiekring: "In de consolidatie te betrekken maatschappijen wier gezamenlijke betekenis is te verwaarlozen op het geheel" (art. 2:407 lid 1 sub a BW).

De betekenis van de te consolideren groepsmaatschappij Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV is te verwaarlozen op het geheel van de jaarrekening van Stichting woonbedrijf ieder1. Het effect op de solvabiliteit op basis van de marktwaarde is minder dan 1 procent.

Schattingswijziging

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

De aard van de schattingswijziging betreft:

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

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt € 536 miljoen.

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen gemortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

1.5.4 Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De uitgaven na eerste verwerking van een gekocht actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening.

1.5.5 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, woonwagens, standplaatsen en extramurale zorgeenheden);
- BOG;
- MOG;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages (PP));
- Intramuraal zorgvastgoed.

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

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Na de 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. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt woonbedrijf ieder1 voor de waardering van woongelegenheden en parkeerplaatsen gebruik van de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Ten slotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op waarderingscomplexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve. Deze actuele waarde vormt tevens de basis voor de totstandkoming van de beleidswaarde. Ook deze waarde kan daarom afwijken van de beleidswaarde die gebaseerd is op een marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Jaarlijks wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%. Naar aanleiding hiervan is in het op 31 oktober 2024 gepubliceerde concepthandboek 2024 een eerste invulling aan de vrijheidsgraden leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet is gegeven op basis van de tot dat moment aanwezige kennis. Aanvullend is op 14 maart 2025 een versie gepubliceerd met de definitieve parameters van de voornoemde drie vrijheidsgraden.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Woonbedrijf ieder1 hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en extramuraal zorgvastgoed met een verzamelcontract omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van woonbedrijf ieder1, gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Indien woonbedrijf ieder1 besluit bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend wordt verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van woonbedrijf ieder1 gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien woonbedrijf ieder1 besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarden en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herwaardering

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Stichting woonbedrijf ieder1 gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde marktwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

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

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Herclassificatie van onroerende zaken

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardeveranderingen

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. Stichting woonbedrijf Ieder1 definieert dit als het moment dat de zittende huurders elders zijn gehuisvest en de exploitatie duurzaam beëindigd is. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de

opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. Stichting woonbedrijf ieder1 definieert dit als het moment dat het actief beschikbaar is voor de verhuur.

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

1.5.6 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Bedrijfsgebouwen : 50 jaar;
- Kantoorinventaris : 10 jaar;
- Machines en installaties : 10 jaar;
- ICT (hardware) : 3 jaar;
- Vervoermiddelen : 5 jaar.

De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

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

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

1.5.7 Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de toegelaten instelling invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd.

Indien de deelnemende rechtspersoon een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de toegelaten instelling echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van de deelneming.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd. Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervers verliezen.

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële en immateriële vaste activa en deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa

onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. Voor de realiseerbare waarde wordt de hoogste waarde van de bedrijfswaarde of de opbrengstwaarde toegepast. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

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

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

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

1.5.8 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

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

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop of onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

1.5.9 Vorderingen

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder het hoofd Financiële instrumenten.

1.5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden en zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien deze middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

1.5.11 Eigen vermogen

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

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

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen over resultaatbestemming.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

De wettelijke reserve heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die BV's zijn, in verband met door de besturen van de BV's uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

1.5.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen:

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

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de toegelaten instelling noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de toegelaten instelling nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn (is) om een voorziening af te wikkelen, waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden (wordt) vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Tenzij anders vermeld worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling

bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringsprojecten.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Van een feitelijke verplichting is sprake na formalisering (dat wil zeggen een geldig bestuursbesluit) van het investeringsvoorstel na afronding van de Definitiefase (na afronding ontwerpfasen en start voorbereidingsfase).

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsprojecten worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Jubileumvoorziening

De voorziening jubileumuitkering wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen op basis van het dienstverband. De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, de gedane toezeggingen en de blijfkans. Bij het contant maken is 2,93% (2023: 2,85%) als disconteringsvoet gehanteerd.

1.5.13 Langlopende schulden

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

1.5.14 Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten.

1.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

1.6.1 Algemeen

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat woonbedrijf ieder1 naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van woonbedrijf ieder1. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten (zoals lonen en salarissen) worden bij de betreffende functie verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn.

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 woonbedrijf ieder1 en met name de

ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

1.6.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten die integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet op balansdatum zijn uitgevoerd, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

In het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheid gemaakt in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit nodig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

1.6.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst- en verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijkste risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Toegerekende organisatiekosten

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

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

1.6.4 Personeelsbeloningen

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

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor de pensioenregelingen betaalt woonbedrijf ieder1 verplichte basispremies aan pensioenfondsen. Behalve de betaling van premies heeft woonbedrijf ieder1 geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

Woonbedrijf ieder1 heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

1.6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

1.6.6 Overige organisatiekosten

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

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

1.6.7 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

1.6.8 Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst- en verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst- en verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies verwerkt.

1.6.9 Belastingen

De toegelaten instelling vormt samen met Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de toegelaten instelling geldende fiscale faciliteiten.

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

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

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de toegelaten instelling in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen, uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijke verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar, en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij de discontering plaatsvindt op basis van de netto rente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover woonbedrijf ieder1 bevoegd is tot saldering.

1.6.10 Resultaat deelnemingen

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

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

1.7 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten.

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

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

1.8 Uitgangspunten en grondslagen voor de 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 tak en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB vastgoed 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;
- 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. 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 verdeling van het aantal verhuureenheden.

1.9 Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden

verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

1.10 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie noot 1.12.11 voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

1.11 Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

1.12 Toelichting op de balans

1.12.1 Immateriële vaste activa

Tabel 43: Immateriële vaste activa (bedragen x € 1.000)

Immateriële vaste activa	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2024	
Aanschafprijs	5.483
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.034
Boekwaarde	450
MUTATIES IN HET BOEKJAAR	
Investerings	248
Afschrijvingen	-84
Saldo	164
STAND PER 31 DECEMBER 2024	
Aanschafprijs	5.731
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.117
Boekwaarde	614

Onder de immateriële vaste activa is voor een bedrag van € 614 duizend aan diverse software (2023: € 450 duizend) opgenomen.

1.12.2 Vastgoedbeleggingen

Wijzigingen van schattingen

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening zijn wijzigingen van schattingen en methodische wijzigingen in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd. Deze wijzigingen van schattingen en methodische wijzigingen worden in de volgende tabel nader gespecificeerd.

Tabel 44: Verloopstaat Marktwaaarde 2023-2024 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde 2023	1.819.961	104.784	1.924.745
Voorraadmutaties	10.040	1.465	11.505
Mutatie vastgoedgegevens	79.315	4.177	83.492
Methodische wijzigingen handboek en software	8.507	235	8.742
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-29.241	-1.242	-30.483
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	154.703	9.185	163.888
Marktwaaarde 2024	2.043.285	118.603	2.161.888

De schattingen en methodische wijzigingen komen voort uit het verplicht toepassen van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Dit handboek wordt jaarlijks door BZK gewijzigd en daarmee ook de hierin opgenomen schattingen en methoden.

De belangrijkste mutaties zijn op hoofdlijnen hieronder nader toegelicht.

Voorraadmutaties

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- Er zijn 13 vhe's verkocht en 11 vhe's gesloopt in 2024 (€ - 3,7 miljoen);
- Er zijn 3 vhe's aangekocht en 75 nieuwe vhe's toegevoegd aan het bezit (€ 15 miljoen).

Mutatie vastgoedgegevens

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- De gemiddelde contractuur van het bezit is gestegen (€ 36 miljoen);
- De gemiddelde mutatiegraad van woongelegenheden is gedaald met 0,35% (€ - 19,2 miljoen);
- De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen met 5,59%. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten (€ 66 miljoen).

Methodische wijzigingen handboek en software

Deze stijging kan als volgt worden verklaard:

- Aanpassing door toevoeging middenhuur (€ 0,9 miljoen);
- In het handboek 2024 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verlaagd van 11,4% naar 9% (€ 7,6 miljoen).

Parameteraanpassingen als gevolg van validatie van het Handboek

- In de validatie van handboek zijn de markthuren gedaald (€ - 7,3 miljoen);
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 7,07% naar 6,99% (€ - 23,1 miljoen).

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

- De aanpassing van de macro-economische parameters heeft een positief effect (€ 4,4 miljoen);
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud is gestegen en heeft een negatief effect (€ - 7,7 miljoen);
- De historische leegwaardestijging laat een stijging zien van 8,11%-punt (€ 203,6 miljoen);

- De gemiddelde disconteringsvoet is als gevolg van marktontwikkelingen gestegen wat resulteert in een negatief effect (€ - 31,3 miljoen). De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren, als gevolg van de marktontwikkelingen, is gestegen van 6,99% naar 7,19%.

Samenvattende analyse ontwikkeling marktwaarde 2024 ten opzichte van 2023

We zien een stijgend effect van de marktwaarde als gevolg van wijzigingen van de WOZ-waarden en hogere leegwaardestijging. Aan de andere kant zien we een daling van de marktwaarde als gevolg van de verhoging van de disconteringsvoet.

In de posten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 15.550 (2023: 15.486) verhuureenheden opgenomen.

Van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is ca. 24% (2023: 23%) gefinancierd met langlopende leningen. Deze langlopende leningen zijn voor het grootste gedeelte geborgd door het WSW (25% van de marktwaarde DAEB). Door het WSW wordt een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard en is ten gunste van het WSW een positieve hypotheekverklaring verstrekt. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

Tabel 45: Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1.000)

Vastgoed in exploitatie	DAEB	niet-DAEB
STAND PER 1 JANUARI 2024		
Aanschafprijs	1.030.966	83.594
Cumulatieve waardeveranderingen	736.070	21.190
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	1.767.036	104.784
Bij: opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	52.925	0
Marktwaarde voor aftrek van voorziening	1.819.961	104.784
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
(DES) INVESTERINGEN:		
Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)	740	0
Investeringen in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	57.229	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.086	315
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-437	-87
Overige mutaties: Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-809	809
HERCLASSIFICATIES:		
Overboeking naar voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	-292	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-290	0
WAARDEVERANDERINGEN:		
Waardeveranderingen (aanpassingen van de marktwaarde)	205.951	12.067
Overboeking naar onroerende zaken bestemd voor verkoop	-570	0
Waardeveranderingen onrendabele investeringen en herstructureringen	-36.652	0
Overboeking naar grond- en ontwikkelposities	-1.038	-25
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-615	-160
Overige mutaties: Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-638	638
<i>Totale mutaties in boekjaar:</i>		
Mutatie in voorziening onrendabele investeringen	-15.340	263
STAND PER 31 DECEMBER 2024		
Aanschafprijs	1.103.193	84.631
Cumulatieve waardeveranderingen	902.507	33.710
Marktwaarde onder aftrek van voorziening	2.005.700	118.341
Bij: opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen	37.585	263
Marktwaarde voor aftrek van voorziening	2.043.285	118.603

De herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft een overboeking van gerealiseerde nieuwbouwwoningen.

Actuele waarde

De actuele waarde van het DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de marktwaarde bedraagt € 2,04 miljard. De actuele waarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de marktwaarde bedraagt € 118,6 miljoen. De actuele waarde voor woningen en parkeerplaatsen is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2024). In het handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeulleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. Voor BOG, MOG, ZOG en erfpacht is dit op basis van de full-versie. Daarnaast zijn enkele woningen waarvan de huurprijs is aangepast naar streefhuur (wegens gebruik om niet) ook gewaardeerd volgens de full-versie. In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is opgenomen dat de full-versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

In de onderstaande tabel is de uitsplitsing hiervan opgenomen:

Tabel 46: Uitsplitsing marktwaarde DAEB en niet-DAEB (in €)

Waarderingsmethode:	Woningen	Parkeren	BOG, MOG, ZOG	Erfpacht/Zendmasten	Eindtotaal
Basisversie	1.919.852.161	-	-	-	1.919.852.161
Full-versie	6.713.224	-	116.320.291	399.593	123.433.108
Totaal DAEB	1.926.565.385	-	116.320.291	399.593	2.043.285.269
Basisversie	94.405.710	11.637.591	-	-	106.043.301
Full-versie	-	3.043.692	9.322.846	193.500	12.560.038
Totaal niet-DAEB	94.405.710	14.681.283	9.322.846	193.500	118.603.339
Totaal	2.020.971.095	14.681.283	125.643.137	593.093	2.161.888.608

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' geen betrokkenheid van de taxateur aan de orde is.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden en parkeergelegenheden zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij alle woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en ZOG is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet

opgetrokken, maar hiervoor in de plaats worden verkoopkosten en een verkoopkasstroom opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

Op complexniveau wordt de hoogste waarde van het doorexploteer- of uitpondscenario gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed dat gewaardeerd is op basis van de full-waardering (BOG, MOG, ZOG) is in 2024 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl).

Toepassing vrijheidsgraden

Voor BOG, MOG en ZOG is door de taxateur voor een aantal vrijheidsgraden een inschatting gemaakt. In overleg met de taxateur is afgeweken van de parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024, zodat de uitkomst beter aansluit op de marktwaarde. Voor de exit yield fluctueert dit tussen de 5,50% en 10,00% met een gemiddelde van 7,10% (2023: 7,29%). Voor de disconteringsvoet fluctueert dit tussen 5,00% en 9,00% met een gemiddelde van 6,60% (2023: 6,70%).

In het hiernavolgende schema wordt het gebruik van de vrijheidsgraden uiteengezet die door de externe taxateur zijn toegepast (J/N):

Tabel 47: Gebruik vrijheidsgraden

Gebruik vrijheidsgraden	Woonwagens en standplaatsen	Parkeren	BOG/MOG	ZOG
Disconteringsvoet	J	J	J	J
Exit yield	J	J	J	J
Leegwaarde	J	J	N	N
Markthuur	J	J	J	J
Mutatiegraad doorexploteeren	N	J	N	N
Mutatiegraad uitponden	N	J	N	N
Mutatieonderhoud	J	N	N	N
Onderhoud	J	N	N	N
Schematische vrijheid opbrengsten	N	N	N	N

Beleidswaarde

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

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

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex vastgesteld op basis van concrete bronnen en de conditie van de complexen, waarbij de uitgangspunten uitlegbaar zijn in relatie tot het verleden en toekomstig onderhoudsbeleid, en omvat alle vastgestelde onderhoudscycli over een periode van 60 jaar, met geïndexeerde onderhoudskosten volgens de bouwkostenontwikkeling.

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst- en verliesrekening.
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uifasieren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

Toelichting op de onderhoudsnorm

De schatting van het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de beschikbare inzichten aan het einde van het boekjaar. Omdat de meerjarenonderhoudsplanung na jaar 15 nog in ontwikkeling is, is voor de jaren daarna een onderhoudsnorm bepaald, waarbij diverse schattingen (assumptions) zijn gemaakt om de toekomstige onderhoudsbehoeften zo nauwkeurig mogelijk te voorspellen. Deze schattingen zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanung in ontwikkeling, welke zorgvuldig is opgesteld om een realistisch beeld te geven van de verwachte onderhoudskosten en -activiteiten. Door gebruik te maken van deze planning, wordt gestreefd naar de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de onderhoudsprognoses. Het is echter van belang op te merken dat nieuwe informatie en gegevens in de toekomst aanleiding kunnen geven tot bijstellingen van deze schatting. Door periodieke herzieningen streven we ernaar het ingerekende onderhoud de onderhoudsnorm zo af te stemmen dat deze optimaal inspeelt op de ontwikkelingen en veranderende omstandigheden, en een accurate weerspiegeling biedt van de feitelijke situatie.

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

Tabel 48: Uitgangspunten beleidswaarde en marktwaarde

	2024	2024
	Beleidswaarde	Marktwaarde
Huurprijzen	Streefhuur van 71,3% van de maximaal redelijke huur. Gemiddelde streefhuur € 711,48 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddelde maximale huur € 998,05 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting Gemiddeld € 3.482,02 per vhe	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld € 1.038,22 per vhe
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld € 1.045,63 per vhe	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld € 933,67 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	€ 6.887.330 aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,17% en Niet-DAEB 4,70%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexplotatie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 5,75% tot 9,34%.

Specificatie beleidswaarde

De beleidswaarde 2023 is niet aangepast voor vergelijkingsdoeleinden.

Tabel 49: Specificatie beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Specificatie beleidswaarde	2024	2023
DAEB	1.322.711	949.496
Niet-DAEB	78.566	70.480
Beleidswaarde 31-12	1.401.277	1.019.977

Tabel 50: Marktwaarde vs. Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Marktwaarde vs. Beleidswaarde	2024	2023
Marktwaarde 31-12	2.161.889	1.924.745
Beleidswaarde 31-12	1.401.277	1.019.977
Verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	760.612	904.768
Eigen vermogen conform jaarrekening	1.627.099	1.415.826
Af: Verschil marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde	-760.612	-904.768
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	866.487	511.058

Dit impliceert dat circa 47% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Tabel 51: Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde +	Effect op beleidswaarde -
Disconteringsvoet	+ of -/- 0,5% punt	€ -125.155,25	€ 146.619,15
Streefhuur per maand	+ of -/- € 25	€ 75.437,75	€ -80.405,19
Lasten onderhoud	+ of -/- € 100	€ -52.570,03	€ 52.547,66
Lasten beheer	+ of -/- € 25	€ -13.142,51	€ 13.142,51

Bij de bepaling van de streefhuur is rekening gehouden met aftopping op de liberaliseringsgrens.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Tabel 52: Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (bedragen x € 1.000)

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2024	
Contractprijs (verkochte woningen)	4.378
Cumulatieve waardeveranderingen	2.966
Boekwaarde	7.345
MUTATIES IN HET BOEKJAAR:	
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-280
Waardeveranderingen	926
Saldo	646
STAND PER 31 DECEMBER 2024	
Contractprijs (verkochte woningen)	4.098
Cumulatieve waardeveranderingen	3.893
Boekwaarde	7.991

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden bedraagt 30 (2023: 31).

In het kader van verkoop van Te Woon-woningen aan zittende huurders is in het verleden korting verleend, met de bepaling dat de woning te allen tijde door woonbedrijf ieder1 wordt teruggekocht. Het aandeel dat woonbedrijf ieder1 bij terugkoop zal hebben in de waardeontwikkeling van de woning, hangt af van het kortingspercentage dat bij verkoop is verstrekt (zie ook paragraaf 1.12.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Tabel 53: Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (bedragen x € 1.000)

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2024	
Aanschafprijs	6.620
Cumulatieve waardeveranderingen	-30.618
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	-23.998
Bij: opgenomen in voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	23.998
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	0
MUTATIES IN HET BOEKJAAR	
Investeringen en desinvesteringen	33.658
Waardeveranderingen	2.703
Overboeking van DAEB-vastgoed in exploitatie	1.329
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-16.401
Buitengebruikstelling en afboekingen	-485
Saldo	20.804
Mutatie in voorziening onrendabele investeringen	-9.013
STAND PER 31 DECEMBER 2024	
Aanschafprijs	24.721
Cumulatieve waardeveranderingen	-27.915
Boekwaarde onder aftrek van voorziening	-3.194
Bij: opgenomen in voorziening voor onrendabele investering en herstructureringen	14.985
Boekwaarde voor aftrek van voorziening	11.791

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 413 duizend aan bouwrente geactiveerd (2023: € 41 duizend).

De overboeking voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen betreft het deel dat in mindering gebracht kan worden op het vastgoed in ontwikkeling.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Tabel 54: Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (bedragen x € 1.000)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Bedrijfsgebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2024				
Verkrijgingsprijzen	11.067	2.519	1.632	15.218
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-6.328	-1.751	-962	-9.041
Boekwaarde	4.739	768	670	6.177
MUTATIES IN HET BOEKJAAR				
Investeringen	36	95	136	267
Desinvesteringen	0	0	-59	-59
Afschrijvingen op desinvesteringen	0	0	59	59
Afschrijvingen	-459	-353	-243	-1.054
Saldo	-423	-258	-106	-788
STAND PER 31 DECEMBER 2024				
Verkrijgingsprijzen	11.102	2.614	1.709	15.425
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-6.787	-2.104	-1.145	-10.036
Boekwaarde	4.315	510	564	5.389

1.12.3 Financiële vaste activa

Tabel 55: Financiële vaste activa (bedragen x € 1.000)

Financiële vaste activa	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	Latente belastingvorderingen		Overige effecten	Totaal
STAND PER 1 JANUARI 2024					
Aanschafwaarde	28.487	10.403		225	39.115
Cumulatieve waardeverandering	12.035	-471		0	11.564
Boekwaarde	40.522	9.932		225	50.679
MUTATIES IN HET BOEKJAAR					
Waardevermeerderingen	0	1.838		0	1.838
Aandeel in resultaat deelnemingen	3.212	0		0	3.212
Saldo	3.212	1.838		0	5.050
STAND PER 31 DECEMBER 2024					
Aanschafwaarde	28.487	10.403		225	39.115
Cumulatieve waardeverandering	15.247	1.367		0	16.614
Boekwaarde per 31 december 2024	43.734	11.770		225	55.729

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV is gevestigd te Deventer. Er is sprake van een 100% belang en het geplaatste kapitaal is € 19,995 miljoen.

Latente belastingvordering(en)

Tabel 56: Verloop totale latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

Verloop latente belastingvorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2024	12.974
Mutaties in boekjaar:	
Mutatie via resultaat	593
Stand 31 december 2024	13.567

De totale post latente belastingvorderingen ad € 13,57 miljoen is als volgt opgebouwd.

Latentie afschrijvingspotentieel

Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde. De tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op afschrijvingen bedraagt ad € 3,3 miljoen (nominaal € 4,2 miljoen). De latentie afschrijvingen kent een looptijd van circa 50 jaar. Van deze vorderingen is een bedrag van € 0,3 miljoen (2023: € 0,3 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

Latentie activa ten dienste van de exploitatie

In de balanspost onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bevindt zich een waarderingsverschil waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie is gewaardeerd op 25,8% van het waarderingsverschil. De tot waardering gebrachte activa ten dienste van bedraagt € 0,3 miljoen (nominaal € 0,6 miljoen). Van dit bedrag is € - 59 duizend kortlopend.

ATAD

Het totaalbedrag aan voort te wentelen rente (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb) bedraagt € 33,9 miljoen (deel niet aftrekbare rente 2024: € 13,3 miljoen). De fiscale meerjarenbegroting, laat zien dat er geen mogelijkheden zijn om deze rente in de komende jaren te verrekenen. Derhalve neemt woonbedrijf ieder1 hiervoor geen latente belastingvordering op. De niet aftrekbare rente "verdamp" niet en is oneindig in de toekomst verrekenbaar. Verder heeft woonbedrijf ieder1 bezwaar aangetekend tegen de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2022 tegen de toepassing van de renteaftrekbeperking (aftrekbeperking Art. 15b Wet Vpb).

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. De tot waardering gebrachte verliezen bedragen ultimo 2024 € 33,5 miljoen. De contante waarde in verband met toekomstige verliesverrekening bedraagt € 8,2 miljoen (nominaal € 8,6 miljoen).

Specificatie fiscaal verrekenbare verliezen (contante waarde):

2025	: € 0,7 miljoen
2026	: € 3,2 miljoen
2027	: € 3,0 miljoen
2028	: € 1,3 miljoen
Totaal	: € 8,2 miljoen

Vanaf 2022 zijn verliezen uit boekjaren die beginnen op 1 januari 2013 of later zijn onbeperkt voorwaarts verrekenbaar. Er geldt wel een maximum voor het bedrag van verrekening met winsten van de jaren 2022 en verder van € 1 miljoen, van de resterende winst mag 50% worden gebruikt voor verliesverrekening.

Latentie tijdelijke verschillen Docasa

De tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op Docasa ad € 1,0 miljoen (nominaal € 1,1 miljoen). Het kortlopend deel bedraagt € 0,1 miljoen (2023: € 0,1 miljoen).

Tabel 57: Specificatie latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

Latenties	Latentie verrekenbare verliezen	Latentie activa t.d.v.	Latentie afschrijvingen	Latentie Docasa	Latentie verkopen	Totaal
saldo 01-01-2024 kortlopend	2.634	-50	326	132	-	3.042
saldo 01-01-2024 langlopend	5.478	265	3.212	977	-	9.932
mutatie 2024	58	91	-195	-114	752	
saldo 31-12-2024 kortlopend	674	-59	298	132	752	1.797
saldo 31-12-2024 langlopend	7.497	364	3.045	863	0	11.770

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Voor het verschil tussen de commerciële waarde (€ 2,2 miljard) van de materiële vaste activa en de geraamde fiscale waarde (€ 1,7 miljard) van € 0,5 miljard is nominaal geen latente belastingvordering opgenomen omdat het beleidsvoornemen van woonbedrijf ieder1 er op is gericht is dat zich de cyclus van het steeds doorschuiven van de fiscale afwikkeling naar de verhuurobjecten zich in continuïteit voordoet. Hierdoor ontstaat de situatie dat de feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. Voor het afschrijvingspotentieel is een latente vordering opgenomen;
- Er is geen tijdelijk verschil inzake de (fiscale) herinvesteringsreserve. Het bedrag van de herinvesteringsreserve als gevolg van de verkoop van bestaande woningen wordt in mindering gebracht op nieuw opgeleverde woningen;
- De latente belastingvordering is op basis van contante waarde gewaardeerd en is contant gemaakt tegen 2,17% (2023: 2,11%).

Overige effecten

De post overige effecten betreft een gelieerde entiteit, waarin samen met Rentree de exploitatie van woonwagens plaatsvindt.

1.12.4 Voorraden

Tabel 58: Vastgoed bestemd voor de verkoop (bedragen x € 1.000)

Vastgoed bestemd voor de verkoop	2024	2023
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.072	1.237
Totaal	1.072	1.237

Tabel 59: Overige voorraden (bedragen x € 1.000)

Overige voorraden	2024	2023
Onderhoudsmaterialen	87	74
Totaal	87	74

1.12.5 Vorderingen

De vorderingen hebben een verwachte looptijd van minder dan 1 jaar.

Tabel 60: Huurdebiteuren (bedragen x € 1.000)

Huurdebiteuren	2024	2023
Huurdebiteuren	1.284	1.434
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-604	-536
Totaal	681	898

In de voorziening dubieuze debiteuren zijn alle openstaande vorderingen ouder dan 1 jaar voor 100% opgenomen. Openstaande vorderingen met een ouderdom van 6 maanden tot 1 jaar zijn voor 50% voorzien en voor vorderingen met een ouderdom van 3 tot 6 maanden is 25% van het openstaande bedrag voorzien. Omdat geen sprake is van individueel significante vorderingen is het collectief beoordeeld op mogelijke oninbaarheid.

Tabel 61: Overheid (bedragen x € 1.000)

Overheid	2024	2023
Gemeente Zutphen/Deventer	27	21
Totaal	27	21

Tabel 62: Latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

Latente belastingvorderingen	2024	2023
Latente belastingvorderingen kortlopend	1.797	3.042
Totaal	1.797	3.042

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar paragraaf 1.12.3. van de jaarrekening.

Tabel 63: Belastingen en premies sociale verzekeringen (bedragen x € 1.000)

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2024	2023
Omzetbelasting	9	222
Vennootschapsbelasting	2.378	3.049
Totaal	2.387	3.271

Tabel 64: Overige vorderingen (bedragen x € 1.000)

Overige vorderingen	2024	2023
Niet-Huurdebiteuren	43	9
Voorziening	-12	-8
Overige	0	199
Totaal	31	200

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Tabel 65: Overlopende activa (bedragen x € 1.000)

Overlopende activa	2024	2023
Vooruitontvangen facturen	116	404
Nog te factureren bedragen	0	0
Totaal	116	404

De overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

1.12.6 Liquide middelen

Tabel 66: Liquide middelen (bedragen x € 1.000)

Liquide middelen	2024	2023
Kasmiddelen	1	1
Bank	3.355	3.511
Overig	63	-102
Totaal	3.420	3.410

Op balansdatum staan de liquide middelen ter vrije beschikking.

1.12.7 Eigen vermogen

Tabel 67: Eigen vermogen (bedragen x € 1.000)

Eigen vermogen	Overige reserves	Wettelijke reserve	Herwaarderings-reserve	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2023	594.013	15.277	946.118	-47.072	1.508.336
Toevoeging resultaat vorig boekjaar	-47.072	0	0	47.072	0
Waardemutaties	85.839	-4.732	-81.107	0	0
Toevoeging resultaat lopend boekjaar	0	0	0	-92.510	-92.510
Stand per 1 januari 2024	632.779	10.545	865.011	-92.510	1.415.826
Toevoeging resultaat vorig boekjaar	-92.510	0	0	92.510	0
Waardemutaties	-162.903	2.784	160.119	0	0
Toevoeging resultaat lopend boekjaar	0	0	0	211.276	211.276
STAND PER 31 DECEMBER 2024	377.367	13.329	1.025.130	211.276	1.627.102

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Voorgesteld wordt het positieve resultaat ad € 211,3 miljoen toe te voegen aan de overige reserves. In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen over resultaatbestemming.

Wettelijke reserves

De wettelijke reserve deelnemingen bedraagt € 13,3 miljoen (2023: € 10,5 miljoen) en heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de toegelaten instelling berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de toegelaten instelling recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die BV's zijn in verband met door de besturen van de BV's uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

1.12.8 Voorzieningen

Tabel 68: Voorzieningen (bedragen x € 1.000)

	Onrendabele investeringen	Latente belasting-verplichting	Jubileum-voorziening	Totaal
Stand per 1 januari 2024	76.923	6.094	275	83.292
MUTATIES IN HET BOEKJAAR				
Toevoeging ten laste van resultaat	32.785	-341	9	32.453
In mindering op vastgoed in ontwikkeling	-5.658	0	0	-5.658
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-51.218	0	0	-51.218
Stand per 31 december 2024	52.833	5.753	284	58.870

De voorzieningen hebben naar verwachting een looptijd van minder dan 5 jaar. De toevoeging van € 32,8 miljoen aan de voorziening onrendabele investeringen betreft voor € 18,1 miljoen renovatie en nieuwbouwprojecten in Deventer en € 14,7 miljoen voor renovatie en nieuwbouwprojecten in Zutphen.

De op de balans per 31-12-2024 en 31-12-2023 opgenomen voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingverplichting betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen op de voorziening groot onderhoud ad € 5,8 miljoen (nominaal € - 6,6 miljoen). De latente belastingverplichting is op basis van contante waarde gewaardeerd en is contant gemaakt tegen 2,17%. Van deze voorziening is € 0 kortlopend, € 2,3 miljoen heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar en € 3,5 miljoen heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

Binnen de voorziening jubilea zit een bedrag van € 27 duizend met een looptijd korter dan 1 jaar.

1.12.9 Langlopende schulden

Tabel 69: Langlopende schulden (bedragen x € 1.000)

	Schulden/ Leningen overheid en kredietinstellingen	Agio Vestia lening	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Overige schulden	Totaal
Langlopend per 1 januari 2024	442.138	6.798	6.548	154	455.638
Kortlopend per 1 januari 2024	25.401	166	0	0	25.567
Schuld per 1 januari 2024	467.539	6.964	6.548	154	481.205
MUTATIE 2024					
Nieuw opgenomen leningen	80.500	0	0	13	80.513
Agio Vestia lening	0	-166	0	0	-166
Nieuw opgenomen roll-over leningen	50.000	0	0	0	50.000
Aflossingen	-28.166	0	0	-4	-28.170
Aflossingen roll-over leningen	-47.000	0	0	0	-47.000
Overige mutaties	0	0	-280	0	-280
Waardemutatie	0	0	662	0	662
Schuld per 31 december 2024	522.873	6.798	6.929	164	536.764
Kortlopend per 31 december 2024	15.278	167	0	0	15.444
Langlopend per 31 december 2024	507.595	6.631	6.929	164	521.319
Looptijd van:					
< 1 jaar	14.178	167	0	0	14.345
1-5 jaar	39.497	0	0	0	39.497
>5 jaar	469.198	6.631	6.929	164	482.922

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Tabel 70: Leningenportefeuille naar soort lening

	Hoofdsom (€ x 1.000)	Gemiddelde resterende looptijd
Vastrentende leningen	495.873	17 jaar
Basisrentelening	10.000	37 jaar
Variabel rentende leningen	30.000	8 jaar
Af: niet opgenomen deel variabel rentende leningen	-/- 13.000	
Totaal	522.873	20 jaar

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,93% (2023: 2,85%). Van de opgenomen vastrentende leningen is de gewogen gemiddelde rente: 2,99%. De rente van de variabel rentende lening is gebaseerd op de 1-weeks Euribor, met een kredietopslag van 0,24%.

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag en herzieningsperiode van de opslag met de bank overeengekomen te worden.

Het vastgestelde borgingsplafond voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde leningen voor 2024 bedraagt € 547,8 miljoen. Het totaal van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 535,7 miljoen (2023: € 483 miljoen). Dit bedrag is inclusief de maximale op te nemen lening met een variabele hoofdsom ('roll-over') ten bedrage van € 30 miljoen. Van deze lening is ultimo 2024 € 17 miljoen opgenomen (2023: € 14 miljoen).

In 2021 heeft een leningruil plaatsgevonden, waarmee een bijdrage is geleverd aan een structurele oplossing voor Vestia. Bij deze leningruil hebben wij een duurdere lening ontvangen, waarvoor een agio (verlies) is opgenomen. Jaarlijks valt een deel van het agio door amortisatie vrij. Het resterende agio (€ 6,8 miljoen) maakt deel uit van de totale schuld per 31 december 2024.

De overige mutaties bij de Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de teruggekochte woningen die weer in exploitatie zijn genomen.

Voor de bepaling van de omvang van de terugkoopverplichting wordt verwezen naar paragraaf 1.12.2 en de tabel onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

1.12.10 Kortlopende schulden

Naar verwachting hebben de onder de kortlopende schulden opgenomen bedragen een looptijd korter dan 1 jaar (met uitzondering van hetgeen wat separaat toegelicht is).

Tabel 71: Schulden aan kredietinstellingen (bedragen x € 1.000)

Schulden aan kredietinstellingen	2024	2023
Kortlopend deel langlopende schulden	15.444	25.567
Totaal	15.444	25.567

Faciliteiten en zekerheden

Het totaal aan rekening courant krediet bedraagt op 31 december 2024: € 2,5 miljoen (2023: € 2,5 miljoen). De tegenpartij betreft de ING-bank. Dit bedrag is per 31 december 2024 onbenut.

Tabel 72: Belastingen en premies sociale verzekeringen (bedragen x € 1.000)

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2024	2023
Omzetbelasting	5.409	3.609
Loonheffing	573	498
Pensioenpremies	-2	158
Totaal	5.980	4.265

De belastingen en premies sociale verzekeringen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Tabel 73: Overige schulden (bedragen x € 1.000)

Overige schulden	2024	2023
Overige	179	0
Totaal	179	0

De overige schulden hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Tabel 74: Overlopende passiva (bedragen x € 1.000)

Overlopende passiva	2024	2023
Niet vervallen rente op geldleningen	7.171	5.866
Vooruitontvangen huren	1.118	858
Nog te ontvangen facturen	6.048	4.939
Overige	482	588
Totaal	14.819	12.251

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

1.12.11 Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt, alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden

partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van woonbedrijf ieder1, leden van de Raad van Commissarissen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Voor een overzicht wordt verwezen naar het bestuursverslag in paragraaf 2.4.3 Juridische structuur. Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben geen transacties plaatsgevonden op niet-marktconforme voorwaarden.

1.12.12 Financiële instrumenten

Woonbedrijf ieder1 maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, liquiditeits- en/of kredietrisico's. Om deze risico's te beheersen heeft de toegelaten instelling een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de toegelaten instelling te beperken.

Per balansdatum maakt woonbedrijf ieder1 geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten). De kaders van het treasurybeleid zijn opgenomen in het Treasurystatuut. Hierin is opgenomen dat woonbedrijf ieder1 niet handelt in financiële derivaten.

Prijrisico

Woonbedrijf ieder1 loopt een prijrisico op de verkoopopbrengsten van het bestaand bezit die fluctueren als gevolg van wijzigingen in de marktprijs. Het verwachte verkoopresultaat dat hiermee samenhangt wordt periodiek beoordeeld, waarbij de prognoses waar nodig worden bijgesteld of een risicobeslag op het eigen vermogen in beeld wordt gebracht, waarbij getoetst wordt aan de norm voor het eigen vermogen. Woonbedrijf ieder1 bezit geen effecten waardoor het marktrisico van de waardeverandering van effecten is uitgesloten.

Valutarisico

Woonbedrijf ieder1 is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Rente- en kasstroomrisico

In het Treasurystatuut zijn normen gedefinieerd met betrekking tot het maximale te lopen renterisico. In het Treasuryjaarplan worden acties benoemd om binnen deze normen te blijven. In de treasuryrapportage wordt over de ontwikkeling van dit risico gerapporteerd en worden waar nodig nieuwe acties geformuleerd.

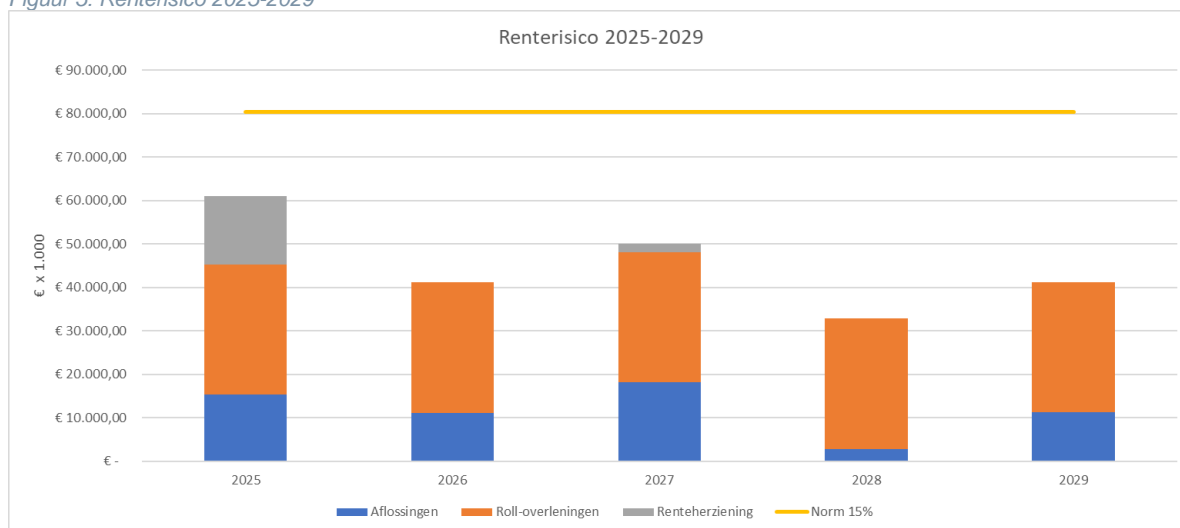
Het renterisico wordt berekend door de som te nemen van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van langlopende leningen die in een jaar een renteherziening kennen, én
- de restant hoofdsom van variabel rentende leningen ('roll-overs').

Deze som wordt gedeeld door het totale schuldrestant aan het begin van de periode.

Het rente- en looptijdenbeleid van woonbedrijf ieder1 is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij aflossingen, herfinanciering, opslagherziening bij basisrenteleningen en renteconversies te lopen. In de periode van 2025-2029 wordt op basis van de huidige lening portefeuille deze norm van 15% renterisico niet overschreden.

Figuur 5: Renterisico 2025-2029



De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Hierna dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De actuele liquiditeitsopslag van de basisrentelening bedraagt 0,125%. De eerstvolgende opslagherziening is op 1 september 2025.

Kredietrisico

Woonbedrijf ieder1 loopt kredietrisico over vorderingen. Het maximale kredietrisico inzake vorderingen bedraagt € 0,8 miljoen, zijnde (huur)debiteuren € 0,7 miljoen en overige vorderingen € 0,1 miljoen. Om het kredietrisico op debiteuren te beheersen wordt een incassoprocedure gevolgd. Zie voor een nadere toelichting paragrafen 1.12.3 en 1.12.5.

Liquiditeitsrisico

De partijen waarbij de langlopende leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Tabel 75: Leningen per instelling

Instelling	Hoofdsom (€ x 1.000)	%
BNG Bank	313.874	58,6%
NWB	126.171	23,5%
Overige kredietinstellingen	94.178	17,6%
Overheidsinstellingen	1.650	0,3%
Totaal	535.873	100,0%

Zoals uit de tabel blijkt, is sprake van concentratie van ca. 82% van de portefeuille bij twee financiers. De BNG Bank is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. Nederlandse Waterschapsbank (NWB) is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Aandeelhouders van beide banken zijn uitsluitend overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt. De toegang tot de kapitaalmarkt wordt opengehouden door te sturen op een gezonde financiële positie. Bij het invullen van concrete financieringsbehoefte worden waar mogelijk ook andere partijen uitgenodigd een offerte uit te brengen.

Naast langlopende financiering is een (direct opzegbare) rekening courant faciliteit met de bank overeengekomen van € 2,5 miljoen. Voor deze rekening courant faciliteit zijn geen zekerheden gevestigd. Per 31-12-2024 is de rekening courant faciliteit onbenut.

Daarnaast wordt liquiditeitsrisico gelopen uit hoofde van in de basisrenteleningen opgenomen voorwaarden. Deze in de markt gebruikelijke voorwaarden geven partijen het recht en soms de plicht op bepaalde momenten tijdens de contractduur de overeenkomst op te zeggen.

Woonbedrijf ieder1 heeft een basisrentelening met een nominaal bedrag van € 10 miljoen en een negatieve reële waarde van € 14,8 miljoen (2023: € 14,2 miljoen) per balansdatum. Het eerste moment van renteherziening is op 1 september 2025.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, wijkt belangrijk af van de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2024 € 603 miljoen (2023: € 522 miljoen). De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor. De boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 536 miljoen (2023: € 484 miljoen). Zowel de markt- als de boekwaarde zijn gepresenteerd inclusief het niet opgenomen deel van de leningen met een variabele hoofdsom ('roll-overs') ten bedrage van € 13 miljoen.

1.12.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn verplichtingen voortkomend uit de diverse projecten die reeds zijn gestart, en ook opgenomen zijn in de verloopstaten vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie. Hierbij kan bijvoorbeeld sprake zijn van contracten met bouwteampartners, aannemers of ontwikkelaars en/of participatietrajecten met bewoners. Dit betreft de volgende vastgoedprojecten: Nieuwbouw Steenbrugge € 9,7 miljoen, Sloop/nieuwbouw De Hoven € 5,4 miljoen, Sloop/nieuwbouw Vliegenstraat 4,9 miljoen en de renovatie Portiekwoningen Zeeheldenbuurt € 6,0 miljoen. Daarnaast staan er nog voor € 4,6 miljoen aan lopende opdrachten in de projecten uit. Het totaal aan verplichtingen uit de projecten bedraagt daarmee € 30,7 miljoen. In paragraaf 1.12.8 'Voorzieningen' zijn de eventueel aanwezige voorziene verliezen op deze projecten opgenomen.

Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder overige organisatiekosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die deelnemer aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van de deelnemer.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW de deelnemer vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft de deelnemer - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

De toegelaten instelling heeft ultimo 2024 € 535,8 miljoen aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2024 is € 52,3 miljoen op de obligolening getrokken.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting woonbedrijf ieder1 vormt met haar deelneming Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Het hoofd van de fiscale eenheid, namelijk Stichting woonbedrijf ieder1, berekent de belastinglast aan Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV door alsof deze zelfstandig belastingplichtig is.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woonegelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per € 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar. De meerjarenbegroting van de Aw (voor de jaren 2024 en verder) is goedgekeurd. De minister heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Aw (voor de komende jaren) circa € 15 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,80 per woonegelegenheid en circa € 0,011 per € 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen.

Heffing voor saneringssteun

De Aw heeft middels een besluit conform artikel 115 BTIV aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 BTIV wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Het WSW heeft in haar nieuwsbrief van juli 2024 aangegeven dat net als vorig jaar, corporaties geen bedrag voor saneringsheffing hoeven op te nemen in hun financiële prognoses (dPi). Het blijft mogelijk dat er in de toekomst, afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen, door de saneerder een saneringsheffing kan worden opgelegd op basis van artikel 58 van de Woningwet.

Meerjarige financiële verplichtingen

ERP-contract

Het contract met Zig (voorheen Cegeka-DSA) heeft een looptijd tot en met 2025 en de besprekingen over verlenging en voorwaarden zijn gepland en starten in het tweede kwartaal van 2025. De operationele kosten komen naar verwachting uit op € 268.000 per jaar. Vooruitlopend op de verlenging is in 2022 een project gestart om het applicatielandschap rondom Dynamics Empire te migreren naar een software as a service omgeving. Dit is een ingrijpende migratie vanwege de koppelingen met andere systemen en applicaties die in gebruik zijn. In het tweede kwartaal van 2025 vindt eerst een impact analyse plaats om vervolgens een definitief besluit te kunnen nemen over de migratiestrategie en datum.

De totale verwachte investering in de migratie bedraagt ca. € 300.000.

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen voor onroerend goed bedraagt in totaal € 130.000. De huurverplichting eindigt op 30 juni 2027. Indien de overeenkomst niet één jaar voor de expiratedatum wordt opgezegd, wordt het contract stilzwijgend verlengd met de duur van één jaar.

Leasing

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De operational leasing wordt lineair over de leaseperiode in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De resterende looptijd kan als volgt worden gespecificeerd:

Niet langer dan 1 jaar	€ 419.763
Tussen 1 en 5 jaar	€ 1.332.938
Langer dan 5 jaar	€ 0
<u>Totaal</u>	<u>€1.752.701</u>

Het bedrag van leasebetalingen dat is verwerkt als last in 2024 bedraagt EUR 428.803.

Vergoeding huurkorting

Er is een afspraak gemaakt met een huurder voor het verlenen van een huurkorting over de jaren 2023 t/m 2033. Dit bedrag wordt jaarlijks op 1 juli betaald. Het nog te vergoeden bedrag aan huurkorting voor de jaren 2025 t/m 2033 bedraagt € 109.910.

1.13 Toelichting op de winst- en verliesrekening

1.13.1 Netto resultaat vastgoedportefeuille

Tabel 76: Huuropbrengsten (bedragen x € 1.000)

Huuropbrengsten	2024	2023
Woningen en woongebouwen in exploitatie	100.485	99.562
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.372	2.321
Subtotaal	102.857	101.883
Af: huurdering wegens leegstand	-1.672	-1.692
Af: huurdering wegens oninbaarheid	-245	-284
Totaal	100.940	99.908

Alle huuropbrengsten zijn gegenereerd in Nederland. Via de huursombenadering wordt de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau gemaximeerd. De huursombenadering geldt voor alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract, die zowel aan het begin als aan het eind van het jaar zijn verhuurd. Voor 2024 geldt dat de huursomstijging gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Dit is voor 2024 5,3% (2023: 2,6%).

Voor woningen met een geliberaliseerd contract geldt in 2024 dat de huren maximaal mogen stijgen met de CAO-ontwikkeling. Dit is voor 2024 5,8%.

Voor 2023 was de maximale verhoging voor deze woningen de CAO-ontwikkeling + 1%. Dit is 4,1%.

In 2024 zijn daarnaast een aantal aanvullende uitgangspunten gehanteerd:

- Woningen met een jongerenlabel: Er wordt afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47) als de huurder op 1 juli jonger is dan 23 jaar. Is de huurder op 1 juli 23 jaar of ouder, dan wordt de huur verhoogd tot maximaal de eerste aftoppingsgrens (€ 650,43).
- Woningen die gelabeld zijn om bij mutatie als niet-DAEB-woning verhuurd te worden, maar nu een gereguleerd contract hebben, worden afgetopt op de liberalisatiegrens (€ 879,66).
- Voor huurders met een laag inkomen (onder 120% van het sociaal minimum) kon nog tot 30 december 2024 huurverlaging worden aangevraagd. Voor huurders die in 2023 een huurverlaging ontvingen werd in 2024 geen huurverhoging doorgevoerd.

Tabel 77: Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)

Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
Opbrengsten service & verbruik	2.289	1.842
Opbrengsten serviceabbonnement	1.115	1.114
Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-47	-20
Totaal	3.356	2.937

Tabel 78: Lasten servicecontracten (bedragen x € 1.000)

Lasten servicecontracten	2024	2023
Lasten service & verbruik	1.923	2.383
Lasten serviceabbonnement	1.509	1.324
Totaal	3.432	3.707
Administratiekosten Service & Verbruik	87	62
Toegerekende organisatiekosten	83	89
Totaal	3.602	3.858

Tabel 79: Lasten verhuur en beheeractiviteiten (bedragen x € 1.000)

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
Salarissen	6.014	5.275
Sociale lasten	881	787
Pensioenlasten	501	505
Afschrijvingen activa t.d.v. de exploitatie	502	524
Overige bedrijfslasten	1.613	1.186
Totaal	9.511	8.277

Tabel 80: Lasten onderhoudsactiviteiten (bedragen x € 1.000)

Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Dagelijkse onderhoudslasten en klachtenonderhoud	3.612	3.332
Mutatie onderhoud	4.644	4.372
Planmatige onderhoudslasten	25.062	31.477
Totaal	33.319	39.180
Toegerekende organisatiekosten	8.479	7.898
Totaal	41.798	47.078

Tabel 81: Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (bedragen x € 1.000)

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
Belastingen en verzekeringen	6.349	6.056
Erfpacht	34	32
Bijdrage VVE beheer	454	488
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	186	157
Totaal	7.023	6.732

1.13.2 Toelichting op de toegerekende organisatiekosten

Tabel 82: Lonen en salarissen (bedragen x € 1.000)

Lonen en salarissen	2024	2023
Lonen en salarissen	11.644	10.483
Overige personeelskosten	1.206	1.113
Inhuur derden	3.538	2.680
Ziekengeld/WAO	-155	-89
Totaal	16.233	14.187

Tabel 83: Sociale lasten en pensioenlasten (bedragen x € 1.000)

Sociale lasten en pensioenlasten	2024	2023
Sociale lasten	2.218	2.003
Pensioenlasten	1.279	1.262
Totaal	3.498	3.265

De gemiddelde personeelsomvang over 2024 van de corporatie is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën (in fte):

Tabel 84: Personeelsomvang (bedragen x € 1.000)

Personeelsomvang	2024	2023
Directie	1,2	1,0
Exploitatie	147,4	147,5
Projectontwikkeling	14,0	13,4
Administratie	15,4	15,5
Overig	21,3	17,6
Totaal	199,3	194,9

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Tabel 85: Toegerekende organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

Toegerekende organisatiekosten	2024	2023
Verhuur en beheer	9.511	8.277
Onderhoud	8.479	7.898
Leefbaarheid	2.167	1.982
Overige organisatiekosten	3.198	2.829
Lasten servicecontracten	83	89
Totaal	23.437	21.075

Tabel 86: Uitsplitsing toegerekende organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

Uitsplitsing toegerekende organisatiekosten	Verhuur en beheer	Onderhoud	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid	Lasten servicecontracten	Totaal
Afschrijving	502	513	68	46	0	1.128
Algemene kosten	241	69	113	1	83	507
Autokosten	47	702	0	31	0	780
Automatiseringskosten	1.293	808	181	95	0	2.376
Huisvestingskosten	455	284	64	33	0	837
Kantoorkosten	200	125	28	15	0	368
Personeelskosten	6.181	5.306	2.645	1.786	0	15.919
Uitbesteed werk	592	671	99	160	0	1.521
Totaal	9.511	8.479	3.198	2.167	83	23.437

Bezoldiging

De WNT is van toepassing op woonbedrijf ieder1. Het voor woonbedrijf ieder1 toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2024 is € 218.000 (Norm WNT klasse G), maar wordt naar rato toegepast op de bestuurders en de waarnemer die in 2024 actief waren. In de periode van 1 januari t/m 8 juni was het bestuur in handen van J. Hofman. Van 1 juli t/m 31 december was J.L. Barnard de aangewezen bestuurder. In de tussenliggende periode, van 9 juni t/m 30 juni, was R. Niehof, Manager Bedrijfsvoering, als waarnemer van het bestuur, verantwoordelijk voor de uitvoering van eerder genomen besluiten en staand beleid. De beloningen en bezoldigingsmaxima over de verschillende perioden zijn weergegeven in tabel 87a.

Tabel 87a: Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen x € 1	J. Hofman	R. Niehof	J.L. Barnard
Functiegegevens	Bestuurder	Manager bedrijfsvoering	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 8/6	9/6 - 30/6	1/7 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	78.283	7.473	87.120
Beloningen betaalbaar op termijn	10.012	1.048	11.440
<i>Sub totaal</i>	88.294	8.521	98.560
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	95.301	13.104	109.596
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	-	-	-
Totaal bezoldiging	88.294	8.521	98.560
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023			
Functiegegevens	Bestuurder	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12		
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0		
Dienstbetrekking?	ja		
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	170.900		
Beloningen betaalbaar op termijn	21.216		
Subtotaal	192.116		
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	209.000		
Totaal bezoldiging 2023	192.116		

Het dienstverband van J. Hofman is per 31 augustus beëindigd, terwijl J. Hofman al door de RvC vanaf 9 juni van haar bestuurlijke verantwoordelijkheid is ontheven. De beloning en het bezoldigingsmaximum over deze periode zijn weergegeven in tabel 87b. Bij de beëindiging van het dienstverband zijn de niet-opgenomen vakantie-uren uitbetaald. Hierbij is gebruikgemaakt van de mogelijkheid die de Wet normering topinkomens (WNT) biedt om de uitbetaling van de resterende vakantie-uren, evenals de vakantietoeslag over deze vergoeding, niet als bezoldiging aan te merken.

Tabel 87b: Uitkering wegens beëindiging dienstverband topfunctionaris

Bedragen x € 1	J. Hofman
Functiegegevens	
Functie bij beëindiging dienstverband	Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Periode na beëindiging dienstverband	9/6 - 31/8
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	45.446
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	50.033
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	45.446
Waarvan betaald in 2024	40.250
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedragen	N.v.t
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.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen was in 2024 als volgt:

Tabel 88: Bezoldiging RvC

bedragen x € 1	H.B.I. de Lange	T.A.M de Grefte	H.P.B. Lodewijks	A. Gülhan	A.J. Krikke	K.A.E. van den Hul	J. de Jong	J.M. Ester
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31-12	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31-12	N.v.t.
Bezoldiging								
Bezoldiging	26.160	17.436	N.v.t.	17.436	17.440	17.436	17.440	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	32.700	21.800	N.v.t.	21.800	21.800	21.800	21.800	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	N.v.t.	-	-	-	-	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023								
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/2 - 31/12	1/6 - 31-12	1/1 - 26/5	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31-12	1/1 - 26/5
Totale bezoldiging	24.948	9.702	6.930	16.632	16.716	16.632	9.702	6.930
Individueel toepasselijk maximum	31.350	12.192	8.708	20.900	20.900	20.900	12.192	8.708

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Nederlandse pensioenregeling

De gehanteerde pensioenregeling van woonbedrijf ieder1 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 ouderdompensioen, 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 jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort. Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Tabel 89: Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa (bedragen x € 1.000)

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	2024	2023
Immateriële vaste activa	84	42
Onroerende zaken ten dienste van exploitatie	1.054	1.113
Totaal	1.138	1.154

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn ten laste gebracht van de onderneming, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

Tabel 90: Accountantshonoraria (bedragen x € 1.000)

Accountantshonoraria		2024	2023
Onderzoek van de jaarrekening	KPMG	277	224
Andere controleopdrachten	KPMG	20	19
Totaal		297	243

Van de in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek naar de jaarrekening heeft € 258 duizend van KPMG betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek 2024, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2024 zijn verricht. De andere controleopdracht betreft de opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

1.13.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tabel 91: Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Waardevermindering / terugname waardevermindering vastgoed in exploitatie	-33.049	-62.918
Waardevermindering / terugname waardevermindering vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-928	-31.451
Afwaardering en terugdraaien afwaardering	-503	1.854
Totaal	-34.480	-92.516

Tabel 92: Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	205.948	-19.230
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.070	4.376
Totaal	218.018	-14.854

1.13.4 Financiële baten en lasten

Tabel 93: Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (bedragen x € 1.000)

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	413	40
Rente op overige vorderingen	289	168
Totaal	703	208

Tabel 94: Rentelasten en soortgelijke kosten (bedragen x € 1.000)

Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
Rente langlopende schulden - leningen overheid	26	58
Rente langlopende schulden - leningen kredietinstellingen	14.340	12.819
Overige rentelasten	29	57
Totaal	14.395	12.934

1.13.5 Belastingen

Tabel 95: Belastingen (bedragen x € 1.000)

Belastingen	2024	2023
ACUTE BELASTINGEN		
Belastingen verslagjaar	-41	132
Correcties voorgaande jaren		205
	-41	337
MUTATIES IN TIJDELIJKE VERSCHILLEN		
Mutatie latente belastingvorderingen	593	1.277
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen	341	-46
	934	1.231
Totaal	893	1.568

Belastinglast 2024: € 0,9 miljoen (2023: € - 1,6 miljoen), resultaat voor belasting € 215 miljoen (2023: € - 93 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -0,42% (2023: 1,69%).

Stichting woonbedrijf ieder1 vormt met Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond hiervan is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Het hoofd van de fiscale eenheid, namelijk Stichting woonbedrijf ieder1 berekent de belastinglast aan Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV door alsof deze zelfstandig belastingplichtig is.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft woonbedrijf ieder1 tot en met boekjaar 2023 de aangiften ingediend en zijn tot en met 2022 door de Belastingdienst aanslagen opgelegd.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Tabel 96: Componenten belastinglast 2024 (bedragen x € 1.000)

	2024	%
De acute belastingen boekjaar is als volgt bepaald:		
Winst vóór belastingen	€ 207.168	
Lokale belastingtarief		25,80%
Winstbelasting o.b.v. het lokale belastingtarief	€ 55.362	26,72%
Belastingeffect van permanente verschillen	€ -687	-0,33%
Correcties voorgaande jaren	€ -992	-0,48%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	€ -54.743	-26,42%
Impact waarden tegen contante waarde	€ 167	0,08%
Impact wijziging belastingtarief	€ -	0,00%
Impact tariefopstapje	€ -	0,00%
Acute belastingen boekjaar	-€ 893	
Effectief belastingtarief		-0,43%

1.13.6 Resultaat deelnemingen

Tabel 97: Resultaat deelnemingen (bedragen x € 1.000)

Resultaat deelnemingen	2024	2023
Resultaat Wonen Boven Winkels Vastgoedfonds Stedendriehoek BV	3.212	-1.067
totaal	3.212	-1.067

1.14 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgemaakt volgens de directe methode.

1.14.1 Onderhoudsuitgaven

In het kasstroomoverzicht betreft dit de zuivere uitgaven aan onderhoud. In de winst- en verliesrekening zijn hier ook toerekeningen van personele kosten en overige bedrijfslasten bij inbegrepen.

1.14.2 Wijziging kortgeld

De post 'wijziging kortgeld' heeft betrekking op mutaties binnen de roll-over lening.

1.15 Gescheiden balansen per 31-12-2024

Tabel 98: Gescheiden balansen per 31-12-2024 (bedragen x € 1.000)

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
ACTIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	614	0		614
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.043.285	0		2.043.285
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	118.603		118.603
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	5.036	2.954		7.991
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.346	445		11.791
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.059.667	122.003		2.181.670
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.389	0		5.389
	5.389	0	0	5.389
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	43.734		43.734
Interne lening	29.944	0	-29.944	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB/Andere deelnemingen	140.596	0	-140.596	0
Latente belastingvorderingen	10.397	1.373		11.770
Overige effecten	225	0		225
Totaal van financiële vaste activa	181.162	45.107		55.729
Som van vaste activa	2.246.833	167.109		2.243.402
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	862	210		1.072
Overige voorraden	83	4		87
Totaal van voorraden	945	214		1.159
Vorderingen				
Huurdebiteuren	641	40		681
Overheid	27	0		27
Vorderingen op maatschappijen	0	5.000	-5.000	0
Latente belastingvordering(en)	917	880		1.797
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.282	104		2.387
Overige vorderingen	29	1		31
Overlopende activa	111	5		116
Totaal van vorderingen	4.008	6.030		5.037
Liquide middelen	2.217	1.203		3.420
Som der vlottende activa	7.170	7.447		9.617
TOTAAL ACTIVA	2.254.003	174.556	-175.540	2.253.019

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
ACTIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	450	0		450
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.819.961	0		1.819.961
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	104.784		104.784
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	4.343	3.002		7.345
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0		0
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.824.304	107.786		1.932.090
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.177	0		6.177
	6.177	0	0	6.177
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	40.522		40.522
Interne lening	29.944	0	-29.944	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB/Andere deelnemingen	123.099	0	-123.099	0
Latente belastingvorderingen	8.419	1.513		9.932
Overige effecten	225	0		225
Totaal van financiële vaste activa	161.688	42.034		50.679
Som van vaste activa	1.992.619	149.821		1.969.395
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.026	210		1.237
Overige voorraden	70	3		74
Totaal van voorraden	1.097	214		1.310
Vorderingen				
Huurdebiteuren	862	36		898
Overheid	21	0		21
Vorderingen op maatschappijen	0	6.500	-6.500	0
Latente belastingvordering(en)	3.042	0		3.042
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.123	149		3.271
Overige vorderingen	192	8		200
Overlopende activa	404	0		404
Totaal van vorderingen	7.643	6.692		7.835
Liquide middelen	2.212	1.197		3.410
Som der vlottende activa	10.953	8.103		12.556
TOTAAL ACTIVA	2.003.572	157.924	-159.544	2.001.952

Vervolg tabel 98: Gescheiden balansen per 31-12-2024 (bedragen x € 1.000)

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
PASSIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	980.882	44.247		1.025.130
Wettelijke en statutaire reserves	0	13.329		13.329
Overige reserves	434.944	67.684	-125.260	377.367
Resultaat na belastingen van het boekjaar	211.276	15.336	-15.336	211.276
Totaal van eigen vermogen	1.627.102	140.596		1.627.102
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	52.618	215		52.833
Voorziening latente belastingverplichtingen	5.753	0		5.753
Overige voorzieningen	284	0		284
Totaal van voorzieningen	58.655	215		58.870
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	1.650	0		1.650
Schulden aan kredietinstellingen	512.577	0		512.577
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.176	2.753		6.929
Overige schulden	71	93		164
Interne lening	0	29.944	-29.944	0
Totaal van langlopende schulden	518.473	32.791		521.319
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	15.444	0		15.444
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.900	406		9.306
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	5.719	261		5.980
Overige schulden	171	8		179
Overlopende passiva	14.538	281		14.819
Rekening courant DAEB - niet-DAEB	5.000	0	-5.000	0
Totaal van kortlopende schulden	49.773	955		45.728
TOTAAL PASSIVA	2.254.003	174.556	-175.540	2.253.019

Balans DAEB / niet-DAEB	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2023
PASSIVA	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserves	832.193	32.818		865.011
Wettelijke en statutaire reserves	0	10.545		10.545
Overige reserves	676.142	79.735	-123.098	632.779
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-92.510	1	-1	-92.510
Totaal van eigen vermogen	1.415.826	123.099		1.415.826
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	75.576	1.348		76.923
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.094	0		6.094
Overige voorzieningen	275	0		275
Totaal van voorzieningen	81.944	1.348		83.292
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	1.650	0		1.650
Schulden aan banken	447.286	0		447.286
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.761	2.786		6.548
Overige schulden	63	92		154
Interne lening	0	29.944	-29.944	0
Totaal van langlopende schulden	452.760	32.822		455.638
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	25.567	0		25.567
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.882	232		5.114
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.071	194		4.265
Overige schulden	0	0		0
Overlopende passiva	12.022	229		12.251
Rekening courant DAEB - niet-DAEB	6.500	0	-6.500	0
Totaal van kortlopende schulden	53.041	655		47.196
TOTAAL PASSIVA	2.003.572	157.924	-159.544	2.001.952

1.16 Gescheiden winst- en verliesrekening over 2024

Tabel 99: Gescheiden winst- en verliesrekening (bedragen x € 1.000)

Winst- en verliesrekening enkelvoudig 2024 (functioneel model)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	95.776	5.164		100.940
Opbrengsten servicecontracten	3.253	104		3.356
Lasten servicecontracten	-3.368	-234		-3.602
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.096	-415		-9.511
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39.523	-2.275		-41.798
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.705	-318		-7.023
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	40.337	2.025	0	42.362
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.003	305		3.307
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.043	-263		-2.307
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	959	41	0	1.001
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.420	-2.061		-34.480
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	205.948	12.070		218.018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	279	-15		264
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	173.808	9.994	0	183.802
Opbrengsten overige activiteiten	93	9		101
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	93	9	0	101
Overige organisatiekosten	-3.274	-149		-3.423
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.855	-124		-2.979
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.251	0	-548	703
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.395	-548	548	-14.395
Totaal van financiële baten en lasten	-13.145	-548	0	-13.693
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	195.923	11.248	0	207.171
Belastingen	17	875		893
Resultaat deelnemingen	0	3.212		3.212
Resultaat niet-DAEB tak	15.336		-15.336	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	211.276	15.336	-15.336	211.276
Winst- en verliesrekening enkelvoudig 2023 (functioneel model)	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	95.027	4.880		99.908
Opbrengsten servicecontracten	2.821	116		2.937
Lasten servicecontracten	-3.643	-215		-3.858
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.901	-376		-8.277
Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.085	-1.994		-47.078
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.393	-339		-6.732
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	34.826	2.073	0	36.899
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	23.997	870		24.866
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-27.711	-942		-28.653
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-3.714	-72	0	-3.786
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-87.656	-4.860		-92.516
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.230	4.376		-14.854
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	119	67		185
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-106.767	-417	0	-107.184
Opbrengsten overige activiteiten	109	9		118
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	109	9	0	118
Overige organisatiekosten	-3.369	-160		-3.529
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.654	-149		-2.802
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	756	0	-548	208
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.934	-548	548	-12.934
Totaal van financiële baten en lasten	-12.178	-548	0	-12.726
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-93.746	736	0	-93.010
Belastingen	1.235	333		1.568
Resultaat deelnemingen	0	-1.067		-1.067
Resultaat niet-DAEB tak	1		-1	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	-92.510	1	-1	-92.510

1.17 Gescheiden kasstroomoverzicht 2024

Tabel 100: Gescheiden kasstroomoverzicht 2024 (bedragen x € 1.000)

Kasstroomoverzicht directe methode (x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2024	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	2023
Operationele activiteiten								
Ontvangsten:								
Huurontvangsten	96.567	4.402	-	100.969	95.419	4.538	-	99.957
Vergoedingen	3.383	154	-	3.537	2.898	138	-	3.036
Overige bedrijfsontvangsten	2	90	-	93	15	141	-	156
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	96	168	-168	96	3	53	-53	3
Renteontvangsten interne lening	548	-	-548	-	548	-	-548	-
Saldo ingaande kasstromen	100.596	4.814	-716	104.695	98.883	4.870	-601	103.151
Uitgaven:								
Erfpacht	38	-	-	38	32	-	-	32
Betalingen aan werknemers	15.268	696	-	15.964	13.441	639	-	14.080
Onderhoudsuitgaven	29.827	1.360	-	31.187	36.655	1.743	-	38.399
Overige bedrijfsuitgaven	18.782	856	-	19.638	17.609	837	-	18.446
Betaalde interest	13.225	-	-168	13.058	12.381	-	-53	12.328
Renteuitgaven interne lening	-	548	-548	-	-	548	-548	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	272	12	-	285	748	36	-	784
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	730	33	-	763	711	34	-	744
Vennootschapsbelasting	-631	-	-	-631	1.893	90	-	1.983
Saldo uitgaande kasstromen	77.511	3.506	-716	80.301	83.469	3.927	-601	86.796
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	23.086	1.309	-	24.394	15.414	942	-	16.356
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	4.530	310	-1.447	3.393	24.690	3.613	-3.384	24.919
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	4.530	310	-1.447	3.393	24.690	3.613	-3.384	24.919
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	23.120	1.066	-	24.187	2.780	-	-	2.780
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	53.913	-	-	53.913	61.587	2	-	61.589
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	740	2.093	-1.447	1.387	3.485	6.665	-3.384	6.766
Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden	1.960	-	-	1.960	976	-	-	976
Aankoop grond	1.262	46	-	1.309	-	-	-	-
Investerings overig	381	-	-	381	511	-	-	511
Externe kosten bij verkoop	68	2	-	70	53	4	-	57
Verwenning van materiële vaste activa	81.445	3.208	-1.447	83.206	69.392	6.671	-3.384	72.679
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-76.915	-2.898	-	-79.813	-44.702	-3.058	-	-47.760
FVA								
Ontvangsten verbindingen	-	95	-	95	-	194	-	194
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	95	-	95	-	194	-	194
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-76.915	-2.803	-	-79.718	-44.702	-2.864	-	-47.565
Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	80.500	-	-	80.500	65.000	-	-	65.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	28.166	-	-	28.166	34.648	-	-	34.648
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	52.334	-	-	52.334	30.352	-	-	30.352
Toename/Afname van geldmiddelen	-1.496	-1.494	-	-2.990	1.063	-1.922	-	-858
Overheveling overtollige middelen niet-DAEB naar DAEB	-1.500	1.500	-	-	-1.500	1.500	-	-
Wijziging kortgeld	3.000	-	-	3.000	500	-	-	500
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.212	1.197	-	3.410	2.149	1.619	-	3.768
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.217	1.203	-	3.420	2.212	1.197	-	3.410
Toename (afname) van geldmiddelen	4	6	-	10	63	-422	-	-358

1.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

Opmaken van de jaarrekening

Het bestuur:

Mevrouw J.L. Barnard

Stichting woonbedrijf ieder1
Deventer 12 mei 2025

Vaststellen van de jaarrekening

De Raad van Commissarissen:

De heer H.B.I. de Lange (voorzitter)

De heer T.A.M. de Grefte (vice-voorzitter)

De heer A.J. Krikke

Mevrouw A. Gülhan

Mevrouw K.A.E. van den Hul

De heer J. de Jong

Stichting woonbedrijf ieder1
Deventer, 12 mei 2025



DEEL D

Overige gegevens

Deel D Overige gegevens

1. Overige gegevens

1.1 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen over resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van volkshuisvesting werkzaam te zijn.

1.2 Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van KPMG.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Woonbedrijf ieder1

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Woonbedrijf ieder1 per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonbedrijf ieder1 (de toegelaten instelling) te Deventer gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonbedrijf ieder1 zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 19 miljoen
- 0,8% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet-naleven van wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie – woningen (basisversie)
- Waardering vastgoed in exploitatie – (flex)woningen, BOG, MOG en ZOG (full versie)
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 19 miljoen (2023: EUR 18 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,8%).

Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 2,0 miljoen (2023: EUR 2,0 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,9%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,95 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,1 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 2.4.4 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, de regeling melden vermoeden van misstanden of integriteitsschendingen, het compliance statuut, het fraudebeleid, de rapportage klachten, de jaarrapportage integriteit en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de teamleider finance & control en de manager bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder additionele controlewerkzaamheden ten aanzien van de declaraties van het bestuur.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie – woningen (basisversie)', 'Waardering vastgoed in exploitatie – (flex)woningen, BOG, MOG en ZOG (full versie)' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie – woningen (basisversie)', 'Waardering vastgoed in exploitatie – (flex)woningen, BOG, MOG en ZOG (full versie)' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in bouwkosten en (energie)prijzen en de in de voorjaarsnota aangekondigde huurbefrozing voor 2025 en 2026 aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie – woningen (basisversie)

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van de woningen van het vastgoed in exploitatie, die volgens de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 2.014 miljoen. Dat komt neer op 93% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zoals beschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de centrale validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau gehanteerd kan worden, ondanks de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie significant afwijkt van de waardering die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Dit punt hebben wij geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de juistheid van de objectgegevens, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de toepasbaarheid van de basisversie en de daarbij gehanteerde objectgegevens;
- het aan de hand van het Handboek toetsen dat aan de voorwaarden voor gebruik van de basisvariant is voldaan;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de contracturen en WOZ-waardes;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant, alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt door middel van toetsing aan marktcijfers;
- het vaststellen dat de centrale validatie heeft plaatsgevonden op het Handboek met betrekking tot 2023 en het evalueren van de mogelijke effecten van de uitkomsten van de validatie op de modelmatige waardering voor 2024, door middel van aansluiting naar de validatierapportage en openbare bronnen ten aanzien van de marktwaarde ontwikkeling; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij kunnen ons verenigen met de totstandkoming van de waardering van vastgoed in exploitatie ten aanzien van woningen die volgens de basisversie van het Handboek zijn bepaald.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Waardering vastgoed in exploitatie – (flex)woningen, BOG, MOG en ZOG (full versie)

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van de (flex)woningen, BOG, MOG en ZOG van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 132 miljoen. Dat komt neer op 6% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en exit yield belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de contracturen en WOZ-waardes;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;

- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van de geselecteerde complexen in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderings-specialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen door middel van data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van (flex)woningen, BOG, MOG en ZOG die volgens de full versie van het Handboek wordt bepaald evenwichtig. Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ 645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024' (het Handboek) is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit :

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde rekenmodel is gehanteerd voor de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;

- het vaststellen dat het doorexploitatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen;
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 1.12.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 1.3 van de jaarrekening is in 2024 EUR 53,9 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 31,2 miljoen aan onderhoud en EUR 24,2 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé-sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoedgerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoedgerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijsdeskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen; en
 - vast te stellen dat de transactie is geautoriseerd conform de intern geldende autorisatieprocedure.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoedgerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast deze controle, de volgende diensten geleverd aan Stichting Woonbedrijf ieder1:

- Opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet-naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Groningen, 13 mei 2025

KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA