



DUURZAAM DICHTBIJ **JAARVERSLAG 2024**

Inhoudsopgave

Kengetallen.....	3
Voorwoord	4
1. Onze passie, opgave en uitdagingen.....	7
2. Terugblik op 2024.....	9
3. Corporate Governance	22
4. Risicomanagement	28
5. Wet- en regelgeving en integriteit	38
6. Financiële informatie en continuïteit.....	40
7. Vooruitblik op 2025.....	48

KENGETALLEN

Bezit	2024	2023
Aantal verhuureenheden	9.354	9.433
Aantal huurwoningen	8.664	8.705
Gemiddelde netto huur woningen	€ 616	€ 583
Gemiddelde reguliere huurverhoging	5,30%	3,10%
Gemiddeld huur woningen t.o.v. maximaal redelijke huurprijs	60%	60%
Totaal aantal verkochte huurwoningen met de 75% regeling	352	367
Aantal nieuwbouw huurwoningen c.q. aangekochte woningen	47	19
Aantal huurwoningen DAEB	8.383	8.422
Aantal huurwoningen niet-DAEB	281	283
Aantal gesloopte huurwoningen	75	52
Aantal verkochte huurwoningen	13	16
Mutatiegraad verhuring woningen	5,4%	5,8%
Aantal ontruimingen	1	0

Dienstverlening (in cijfers van 1 tot 10)	2024	2023
Nieuwe huurders	7,9	7,9
Vertrokken huurders	8,1	8,1
Reparatie onderhoud	8,5	7,9
Planmatig onderhoud	7,4	7,5
Projectonderhoud *	7,2	0,0

*Er zijn in 2023 geen duurzaamheidsprojecten opgeleverd en heeft daarom geen score

Jaaruitkomsten (x € 1.000)	2024	2023
Operationeel resultaat na rente	24.075	25.860
Jaarresultaat na belastingen	138.067	-150.859
Jaarhuur	64.981	63.539
Onderhoudslasten exclusief toegerekende organisatiekosten	20.084	18.247
Investering in renovatie en nieuwbouw huurwoningen	43.865	14.185
Sectorheffingen	50	49
Rentelasten	6.797	6.616
Eigen Vermogen	1.350.543	1.212.475
Leningenportefeuille	278.932	257.638
Balanstotaal	1.740.623	1.577.755
Beleidswaarde	783.793	596.674
WoZ-waarde	2.446.000	2.284.000

Financiële kengetallen	2024	2023
ICR (Rentedekkingsgraad)	4,3	4,1
Solvabiliteit (op basis van de beleidswaarde)	56,0%	47,0%
Loan To Value (op basis van de beleidswaarde)	35,0%	43,0%
Rentabiliteit eigen vermogen	11,0%	-11,0%
Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	2,50%	2,50%

Organisatie	2024	2023
Aantal fte's	81	73
Personeelslasten (x 1.000)	€ 6.569	€ 5.960
Kortdurend ziekteverzuim	0,80%	0,90%

VOORWOORD

Voor je ligt het bestuursverslag 2024. Ook dit jaar zijn wij in staat geweest om een groot deel van onze klantbeloften te realiseren. In dit voorwoord lees je de realisatie van onze belangrijkste beloften. Hoe de ontwikkeling op de andere beloften is geweest? Dat lees je in het bestuursverslag. Dit verslag is opgebouwd aan de hand van de vijf sleutels van ons Koersplan 'Duurzaam Dichtbij (2024-2030). Ik nodig je van harte uit om dit te lezen.

Gerealiseerde klantbeloften

Het jaar 2024 was het eerste jaar van ons nieuwe Koersplan en daarmee ook weer een spannend jaar: hebben we onze klantbeloften gerealiseerd? Met gepaste trots kunnen we zeggen dat we het meeste van wat we ons hebben voorgenomen ook daadwerkelijk hebben bereikt. Maar niet alles is gelukt. De druk op de woningmarkt blijft groot. Daarom blijven we ons ook de komende jaren inzetten om onze huurders een fijn thuis te kunnen bieden. De gemiddelde klantwaardering in 2024 bedraagt een 7,2, dat is iets lager dan vorig jaar (7,3) en ook onder onze ambitie van een 8+. Wel hebben we weer het A-label gehaald op het gebied van klantwaardering voor reparatieonderhoud, vertrokken huurders en nieuwe huurders. Het onderdeel nieuwe huurders is licht toegenomen, ondanks de wisseling van de aannemers. Het rapportcijfer dat bij de onderdelen van het A-label hoort is een 8,3. Dat is mooi in lijn met onze ambitie van een 8+. Hoe we omgaan met klachten van ontevredenheid en de behandeling van complexe bewonersvragen vragen nog om verdere verbetering. Dat wordt onze focus voor 2025.

Het aantal huurders met huurachterstand blijft met 196 huurders onder onze norm. De verduurzaming en renovatie van woningen hebben we doorgezet. Helaas is er wel enige vertraging in projecten ontstaan, we doen er alles aan om dit weer in te lopen door een strakkere manier van vastgoedsturing te hanteren.

Bewonersbetrokkenheid

Bij de laatste visitatie ontving Woonopmaat een 9 voor de wijze waarop we ons verstaan tot onze huurders (bewonersparticipatie). 'De mate waarin huurders in de gelegenheid worden gesteld om van meet af aan mee te denken is een voorbeeld voor heel Nederland. Niet alleen voor corporaties, maar ook voor gemeenten', aldus de commissie. Deze waardering geeft ons erkenning voor de ingezette lijn. In 2024 hebben we dit doorgezet en hebben we nu bij elk verduurzamings- of renovatieproject een klankbordgroep.

Gemiddelde wachttijd

Naast alle goede ontwikkelingen rondom de dienstverlening, voorbereiding en uitvoering van vastgoedprojecten maken wij ons zorgen over de oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning. We merken dat de verhuisketen muurvast zit. Om een verhuisbeweging op gang te brengen, zetten we onder meer de seniorenregeling in. Hiermee faciliteren we in 2024 21 senioren bij het verhuizen. Daarnaast leverde de aanpak van woonfraude 17 huuropzeggingen op en woningruil-aanvragen maakten 11 woningruilen mogelijk. Twaalf teruggekochte woningen verhuurden we opnieuw en met het project 'Onder de pannen' kunnen huurders economisch daklozen een kamer te huur aanbieden zonder dat ze gekort worden op eventuele toeslagen. Het zijn kleine bijdragen aan een groot probleem en daarom zijn we structureel in overleg met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk over herstructurerings- en nieuwbouwlocaties. In het addendum bij de meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten, collega corporatie en huurdersorganisaties hebben

we aanvullende afspraken gemaakt over de samenwerking en monitoring van vastgoedprojecten. In 2025 zullen er nieuwe meerjarige prestatieafspraken worden gemaakt. Doel is de doorlooptijd van vastgoedprojecten te verkorten. De vastzittende woningmarkt blijft zo hoog op de agenda staan.

Betaalbare huren, verduurzamen van woningen

Woonopmaat kiest nadrukkelijk voor betaalbaarheid. In november hebben we bijna duizend huurders een maandelijkse huurkorting van 20 euro gegeven over de huurverhoging 2023/2024 nadat is vastgesteld dat er nog enige ruimte was in de huursom. Deze compensatie is zeer gewaardeerd door deze bewoners.

Tegelijk zorgen we voor goed geïsoleerde woningen en plaatsten we zonnepanelen bij huurders die dat willen. We verhuren nu 3.055 eengezinswoningen met panelen. We zoeken naar nog meer maatwerkoplossingen op het gebied van energiebesparing voor onze bewoners. We focussen ons daarbij op onze slechtste (energie-onzuinigste) woningen. Met maatregelen en aanbiedingen hopen we de energiearmoede onder onze huurders te beperken.

Goed onderhouden woningen en verbetering kwaliteit

In 2024 is een groot aantal nieuwe renovatie- en verduurzamingsprojecten in voorbereiding waaronder een plan van aanpak voor bijna 1.000 portiekwoningen. Daarnaast hebben we afgelopen jaar 362 woningen verduurzaamd (Normandiëlaan, Euratomplein en Bonckenburchstraat in Heemskerk). In Beverwijk zijn er 35 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd (Grebbestraat). Ook zijn er verschillende nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in uitvoering en voorbereiding: De Geelvinck, De Schrijversbuurt en De Velst in Heemskerk. Het zijn herstructureringsprojecten waar we, in nauwe samenwerking en overleg met de gemeente, willen verdichten. Ook zijn we samen met de gemeente Heemskerk hard bezig om 100 flexwoningen te realiseren op locatie Tolhek. In Beverwijk wordt het nieuwbouwproject Slotakkoord gerealiseerd. Hier bouwen we 54 sociale huurwoningen en 20 koopwoningen, die rond de zomer 2025 worden opgeleverd. Daarnaast zijn we bezig met het project De Groene Tuinen, waarbij we 82 woningen terugbouwen waar we 67 woningen gesloopt hebben en renoveren ook nog 20 woningen. Voor het mutatieonderhoud en renovaties van individuele woningen hebben we twee nieuwe aannemers gecontracteerd. Per 1 juli 2024 voeren Coen Hagedoorn en KBK-bouw het onderhoud uit bij vrijkomende woningen van Woonopmaat.

Exploitatie en positief jaarresultaat

We gaan zorgvuldig om met ons geld. In 2024 hebben we minder uitgegeven dan we aan inkomsten ontvingen. Het resultaat van de operationele kasstroom is circa € 21.643 miljoen positief. Dit zetten we in de komende jaren in om woningen te verduurzamen en nieuwe woningen te bouwen.

Fysieke en digitale verhuizing

Het jaar 2024 stond voor Woonopmaat ook in het teken van een fysieke en digitale verhuizing. Zo zijn we in september – na intensieve voorbereidingen – overgestapt op een nieuw primair systeem, Tobias365. Deze verhuizing betrof alleen een overzetting van de data in het oude naar het nieuwe systeem. Aan het doorvoeren van verdere verbeteringen wordt ook in 2025 hard gewerkt.

Daarnaast zijn we begin december naar ons tijdelijke kantoor aan het Burgemeester Nielenplein verhuisd. Dit in verband met de verduurzaming van onze oude kantoor aan de Jan Ligthartstraat. Door gedeeltelijke sloop van het oude kantoor maken we plaats voor sociale woningbouw. Het tijdelijke kantoor is wat kleiner en vraagt dus om een andere manier van werken en opnieuw inregelen voor de medewerkers. Maar over het geheel genomen zijn beide verhuizingen erg soepel verlopen.

Tot slot: samen komen we verder

Met grote inzet, betrokkenheid en creativiteit hebben we ook in 2024 veel gedaan om onze bewoners een fijn thuis te bieden. Dat doen we niet alleen, we werken hierbij steeds meer samen met onze belanghebbenden zoals het Huurdersplatform, de gemeenten, de verschillende zorg- en welzijnsinstellingen en vastgoedbedrijven. Mooi om te zien dat we samen echt verder komen om onze huurders prettig te laten wonen. Het jaar hebben we vol trots afgesloten. Met dit jaarverslag leg ik daar graag verantwoording over af. Ik dank je voor het vertrouwen in Woonopmaat.

Ik wens je veel leesplezier en kijk uit naar je reactie.

Sjoerd Hooftman
Bestuurder Woonopmaat

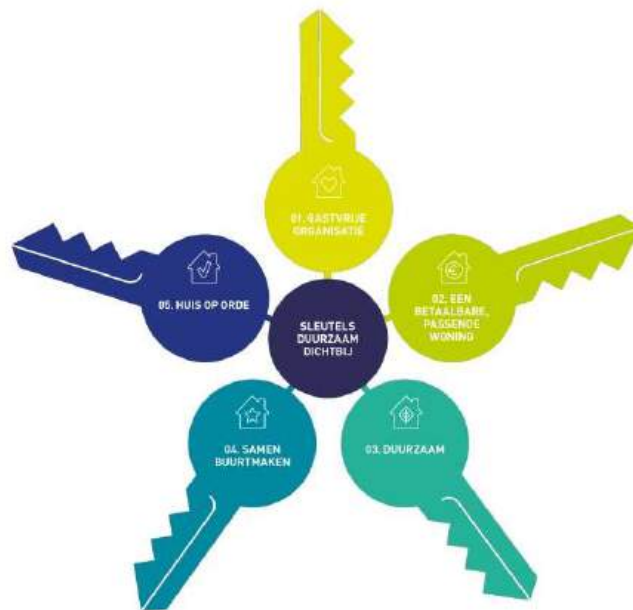
1. ONZE PASSIE, OPGAVE EN UITDAGINGEN

Onze passie

In ons nieuwe Koersplan 2024-2030 'Duurzaam Dichtbij' blijft onze passie onveranderd: mensen met een bescheiden portemonnee, een echt thuis bieden! Dat doen we vanuit gastvrijheid; bij alles wat we doen staat gastvrijheid centraal. Maar een thuis creëren doe je samen. Dat betekent dat we daarover in gesprek zijn met onze bewoners. De vraag stellen wat zij onder prettig wonen verstaan. Het betekent ook dat we verbinding maken met elkaar en met samenwerkingsrelaties. Want we beseffen dat we elkaar nodig hebben bij het bieden van een fijn thuis. Samen kunnen we nog meer betekenen voor onze bewoners.

Onze opgave

Onze opgave is het bieden van betaalbare en comfortabele woningen die passen bij de levensfase van onze bewoners. Daar hoort een prettige en veilige buurt bij waarbij wij zichtbaar zijn en nabij. We bieden daarvoor optimaal klantcontact en zorgen voor goed onderhoud. Door het kiezen van duurzame oplossingen werken we mee aan een beter milieu. En met nieuwe woonproducten en nieuwe dienstverlening spelen we in op de veranderende wensen van bewoners.



Onze uitdagingen vertaald

Onze passie en opgave hebben we uitgewerkt in het Koersplan 'Duurzaam Dichtbij'. Aan de hand van vijf sleutels hebben we onze strategische keuzen en doelstellingen beschreven. Met deze vijf sleutels bieden wij de bewoners een thuis!

Hieronder lees je een korte samenvatting van de opgaven/uitdagingen per sleutel. Wil je meer weten? Download dan ons Koersplan van [onze website](#).

1. Gastvrije organisatie

Gastvrijheid is het kloppende hart van Woonopmaat. Zo versterken we onze band met bewoners en woningzoekenden. Doordat we samen optrekken en goed luisteren, weten we wat zij willen en sluiten ons klantcontact, diensten en producten daar goed bij aan. De huidige vraagstukken vragen om een goede samenwerking met de juiste partijen en het maken van slimme(re) keuzes. Hier hebben we onze bewoners hard bij nodig. We gaan voor bewonersbetrokkenheid zodat we samen kunnen werken aan het creëren van een echt thuis. Niet alleen voor en met onze huidige huurders, maar ook voor en met onze toekomstige huurders.

2. Een betaalbare, passende woning

Met de juiste mix aan woningen en maatregelen, zorgen we ervoor dat iedereen die bij Woonopmaat huurt, in een fijne passende woning kan wonen. Door woningen bij te bouwen en woningen betaalbaar te houden, voorzien wij in de groeiende vraag van onze doelgroep. We spelen in op de woonwensen van vandaag en morgen. Zowel in aantallen als type woningen, passend bij de verschillende woonbehoeften. Woonopmaat staat de komende jaren voor een gigantische verbeteropgave van onze woningen. We blijven volop renoveren, verduurzamen en waar nodig ook woningen slopen en vervangen voor nieuwe. Passend wonen is ook betaalbaar wonen. We zetten daarom in op het in toom houden van de woonlasten.

3. Duurzaam

We verankeren duurzaamheid in alle keuzes die we maken. Zo werken we aan een beter milieu, meer wooncomfort en een lager energieverbruik. Dat vereist een collectieve inspanning van corporaties, gemeenten, bewoners, ketenpartners en leveranciers. Want duurzaamheidsambities realiseer je samen!

4. Samen buurtmaken

Je thuis is meer dan je woning. Het gaat ook om wonen in een fijne buurt, waar mensen prettig samenleven, elkaar respecteren en naar elkaar omzien, kortom: Buurtmaken. En die buurt moet er netjes uitzien: schoon, heel en veilig. In de Nationale Prestatieafspraken wordt het belang van de kwaliteit van de leefomgeving voor het woongenot van bewoners onderstreept. Van corporaties wordt hierop extra inzet verwacht. Met onze partners zetten we in op Samen Buurtmaken. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar en stimuleren en ondersteunen bewoners bij initiatieven om hun buurt leefbaarder te maken

5. Huis op orde

De wereld verandert snel. Wat vandaag de standaard is, kan morgen achterhaald zijn. Dit vraagt om een flexibele en wendbare netwerkorganisatie die makkelijk inspeelt op veranderingen. Daarnaast is het van belang om als organisatie lerend te zijn, zodat we het elke dag een beetje beter doen. Dat doen we samen én met plezier!

2. TERUGBLIK OP 2024

De terugblik van dit bestuursverslag is opgebouwd aan de hand van onze vijf sleutels. Per sleutel staat, in vervolg op de hierboven weergegeven opgave, de strategische doelstelling beschreven en geven we aan of we onze klantbeloften voor 2024 hebben gerealiseerd. Het zijn de beloften die in ons activiteitenplan 2024 en bijbehorende infographic staan.

Sleutel 1: Gastvrije organisatie

Ons ultieme doel is om onze bewoners een echt thuis te bieden. Dit willen we realiseren met een gastvrije organisatie. Gastvrijheid gaat om de totaalbeleving van onze bewoners. Niet alleen in zijn woning maar ook in zijn woonomgeving en bij Woonopmaat als organisatie. We gaan voor maximale bewonersbetrokkenheid: samen optrekken, meedoen en meebeslissen bij beleidskeuzes en activiteiten.

De focus in 2024 lag op het bieden van een onderscheidende dienstverlening. We vinden het belangrijk dat iedere bewoner én klant zich gezien, gehoord en gewaardeerd voelt. Het resultaat is positief. De klanttevredenheidsscore op de primaire processen ligt boven het landelijk gemiddelde, maar nog onder onze eigen norm. Het loyaliteitsprogramma waarmee we de band met onze huurders willen versterken is onverminderd voortgezet. We hebben stil gestaan bij life-events van onze huurders en hebben huurders die 25, 40 of 50 jaar bij ons huren in het zonnetje gezet. De 400 vrijwilligers hebben we in mei 2024 persoonlijk uitgenodigd voor een feestavond en ze met een kleine attentie bedankt voor hun inzet.

Sinds we er in 2019 mee begonnen, zijn we als organisatie gegroeid in gastvrijheid. Maar op het gebied van betrokkenheid, duidelijk zijn en oprecht geïnteresseerd zijn, kunnen we nog een slag maken. In oktober is de algemene klantwaardering van huurders buiten de procesmetingen gemeten. De uitslag is overeenkomstig de score van 2023, ondanks het feit dat we in 2024 de hoogste huurverhoging sinds jaren hebben toegepast. Met een 7,2 ligt de algemene klantwaardering onder onze eigen norm. We zetten ons volop in om die waardering te laten stijgen. Wij halen de bewoner van 'buiten naar binnen'. We denken steeds minder vanuit het eigen systeem en benaderen huurders meer vanuit de leefwereld van de bewoners. Daarvoor luisteren we goed, verdiepen wij in wat de bewoners echt nodig hebben en zijn wij nieuwsgierig. Het meten van de klantwaardering geeft ons inzicht en geeft het verhaal achter de cijfers en daarmee mooie input voor verbeteringen. Deze verbeteringen vertalen zich terug in een hogere klantwaardering van onderdelen in de klantreis maar nog niet direct in de (hogere) algemene klantwaardering. Dit vraagt tijd. Bewoners zijn ondertussen om begrijpelijke redenen extra kritisch vanwege de stevige huurverhoging en de toenemende druk op de leefbaarheid in wijken en buurten.



Vrijwilligersavond in de Jansheeren

Met ingang van eind 2023 sturen we onze bewoners [een digitale bewonersnieuwsbrief](#) in plaats van het bewonersblad Thuis. Zo kunnen we onze bewoners sneller en actueler informeren en beperken we de kosten voor het drukken van het blad. En is daarmee ook een stuk duurzamer!

[Echt verbinding maken](#) en met onze bewoners in gesprek zijn, vinden we belangrijk. Niet alleen wanneer er een vraag of een klacht is maar ook bij een onderhoudsplan voor de woning vragen we wat de ervaringen zijn. En wat de wensen van de bewoners bij de uitvoering van het onderhoud zijn. Door in verbinding te zijn, ontstaan gedragen plannen en groeit het vertrouwen in Woonopmaat. Om ons goed in te leven in onze bewoners hebben we bewonerspersonages geïntroduceerd. Deze personages geven een nog beter inzicht in hoe bewoners kijken, luisteren en denken over een gesprek, brief, projectplan, beleidsstuk ect. Ze helpen ons om aan te sluiten bij de verwachtingen van onze bewoners en meer met hen in verbinding te zijn.

Een mooi voorbeeld is project Bonckenburch, waarbij we 29 eengezinswoningen hebben verduurzaamd. Na afloop van de werkzaamheden hebben we de bewoners gevraagd naar hun ervaringen in dit project. De bewoners zijn niet alleen tevreden over hun verduurzaamde woning (8,0), maar ook met het contact met Woonopmaat (8,1). Bewoners vonden het fijn dat Woonopmaat persoonlijk langskwam en aanwezig was tijdens de werkzaamheden.

[Bouwen aan bewonersbetrokkenheid](#) stond ook in 2024 centraal. Met doorzettingsvermogen, flexibiliteit en creativiteit zijn we erin geslaagd stappen te zetten in het samen optrekken met en het meedoen en mee laten beslissen van bewoners bij beleidskeuzen en vastgoedprojecten. Hoe we dat doen? We organiseren bijeenkomsten, houden spreekuur, leggen huisbezoek af of bellen, informeren met een fysieke of digitale nieuwsbrief, maken een wandeling door de buurt enzovoort. We hebben contact met ruim 50 bewonerscommissies en bij de voorbereiding van vastgoedprojecten betrekken we bewoners in een klankbordgroep. Voor een project echt start, gaan we al met de betrokken bewoners in gesprek. Het resultaat is meer gedragenheid van ons beleid, bewoners zijn en voelen zich meer betrokken en Woonopmaat doet investeringen die werkelijk bijdragen aan een fijn thuis voor onze bewoners!



Informatieavond Poelenburglaan

De [samenwerking met het Huurdersplatform \(HPL\)](#) verloopt goed en we weten elkaar makkelijk te vinden. In 2024 hebben twee bestuursleden afscheid genomen en zijn er twee nieuwe (aspirant-)bestuursleden tot het Huurderplatform toegetreden. Het HPL heeft het afgelopen jaar adviezen gegeven over onder meer de huuraanpassing, de benoeming van twee nieuwe leden van de Raad van Commissarissen en de herbenoeming van de bestuurder. Het HPL heeft ook zitting in de klankbordgroepen bij vastgoedprojecten. De inzet en betrokkenheid van de leden van het HPL is bijzonder groot. Zij zorgen ervoor dat de

stem van de huurder wordt meegenomen bij voorstellen voor onderhoud of beleid. Het HPL heeft een mooie, eigen website, neem eens een kijkje op <https://www.huurdersplatform-woonopmaat.nl/>.

Klantbeloften gastvrije organisatie 2024	Resultaat 2024	Check
Gemiddelde klantwaardering dienstverlening boven de 8	Gemiddelde klantwaardering op de primaire klantprocessen is een 8,3	✓
Woonopmaat hoort bij de 10% beste woningcorporaties op klanttevredenheid	Woonopmaat heeft in 2024 weer het A-label gehaald op het gebied van klantwaardering voor reparatieonderhoud, vertrokken huurders en nieuwe huurders, maar we behoren overall nog niet tot de beste 10% van Nederland.	+
We gebruiken de klantwaardering om onze dienstverlening te verbeteren	Via het KWH Klantvizier leren en verbeteren wij onszelf.	✓
Uitbreiding ondersteuning aantal buurt-bewonerscommissies en Huurdersplatform	Eind 2023 hebben we een nieuwe functie hiervoor gecreëerd: de projectleider Bewonersbetrokkenheid. In 2024 is zij volop aan de slag geweest met het ondersteunen van de bewonerscommissies en het Huurdersplatform.	✓
Aantal vrijwilligers gegroeid tot 300	Momenteel hebben we bijna 400 vrijwilligers die zich inzetten voor een fijn thuis voor onze huurders.	✓
Ieder renovatie- en sloop/nieuwbouwproject een klankbordgroep met bewoners	Bij elk vastgoedproject wordt een klankbordgroep opgericht. Bij de voorbereiding van projecten is veel (persoonlijk) contact met bewoners (huisbezoek, modelwoning, appropen, nieuwsbrieven).	✓
Loyaliteitsprogramma trouwe huurders	Onze trouwe huurders zijn verrast met een bezoek en een kleine attentie	✓
Makkelijker zaken vinden en regelen via de website	We blijven onze website continu verbeteren.	✓
Bij elke VvE uitoefenen eigenaarsrol	Bij elke VvE oefenen wij de eigenaarsrol uit.	✓

Sleutel 2: Een betaalbare, passende woning

Ons ultieme doel is een juiste match van vraag en aanbod van woningen. Helaas is de druk op de woningmarkt onverminderd groot. Ook in de IJmond is sprake van een steeds groter wordende woningnood. Dit komt onder meer door het stagneren van uitstroom naar de koopmarkt, de doorstroming van ouderen naar een passende woonvorm voor ouderen, bevolkingsgroei, de 'verdunding' van huishoudens en de uitstroom van beschermd wonen. De uitdaging is de groeiende vraag naar sociale huurwoningen op te vangen. We zetten in op het in toom houden van de woonlasten, het verminderen van de betaalbaarheidsrisico's bij onze bewoners en het voorkomen van ontruiming door huurachterstand. Prettig wonen is immers ook betaalbaar wonen.

De focus in 2024 lag op het betaalbaar houden van de woningen, het niet laten oplopen van huurachterstanden en het stabiliseren van de gemiddelde wachttijd. Dit o.m. door uitbreiding van het beschikbare aanbod met nieuwe woningen, herstructurering van de bestaande voorraad en het bevorderen van doorstroming door ouderen te faciliteren met verhuizen.

Het niet laten oplopen van huurachterstanden doen we het liefst door persoonlijke benadering en het zo gemakkelijk mogelijk maken om de huur te betalen. We bellen of gaan langs bij de huurders met een achterstand. Het aantal huurders met achterstand is met 196 huurders relatief laag, maar we zien hier wel een lichte stijging (2023: 154) door toenemende kosten in levensonderhoud. Het huurachterstandspercentage is met 0,24% iets hoger dan vorig jaar (2023: 0,20%), maar nog wel lager dan onze norm. Er heeft één

ontruiming plaatsgevonden op basis van huurachterstand. Dit is niet gewenst, maar de bewoner hield zich aan geen enkele betaalafpraak, wilde niet geholpen worden, terwijl de huurachterstand bleef oplopen. Hier is in overleg met het noodteam van de gemeente Heemskerk een grens getrokken.

We hanteren [een gematigd huurprijsbeleid](#) zonder toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2024 is voor sociale huurwoningen een huurverhoging van 5,8% doorgevoerd. Bewoners van een woning met een sloop-besluit of een EFG-label kregen 0% (huurbevrozing). In november hebben we bijna duizend huurders nog een maandelijkse huurkorting van 20 euro gegeven over de huurverhoging 2023/2024 nadat is vastgesteld dat er nog enige ruimte was in de huursom. Deze compensatie is zeer gewaardeerd door deze bewoners. De streefhuur is eind 2024 gemiddeld 70% van wat de huurprijs wettelijk mag zijn. Dit leidt ertoe dat ruim 80% van onze vrijkomende woningen bereikbaar is voor mensen die recht hebben op huurtoeslag.

[Met nieuwbouw en door herstructurering](#) voegen we de komende jaren woningen toe aan de voorraad. Er zijn daarvoor meerdere projecten in voorbereiding en uitvoering, zie onderstaand overzicht. Hiernaast zijn we in gesprek met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en belanghebbenden over de ontwikkeling van een aantal plangebieden zoals De Velst en de Schrijversbuurt (Centrumplan) in Heemskerk.

NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERINGSPROJECTEN		
Project, plaats	Aantal en type	Status eind 2024
Het Slotakkoord, Beverwijk	Nieuwbouw 54 grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen 20 koopwoningen	Het plan is in uitvoering. Verwachte oplevering in 2025.
Grebbestraat, Beverwijk	Nieuwbouw 35 zorgwoningen voor Stichting Odion. Doelgroep jongeren met lichamelijke beperking	De 35 woningen zijn in juni 2024 opgeleverd.
De Velst, Heemskerk	Renovatie 144 sociale huurappartementen en verdichting 100 nieuwe woningen in het gebied.	Plan is in ontwikkeling. Er is een klankbordgroep opgericht van bewoners. Er is een projectpartner geselecteerd. Kick-off van het project vindt plaats in eerste kwartaal 2025. Er wordt gestudeerd op verschillende scenario's. Scenariobesluit verwacht in 3 ^e kwartaal 2025.
De Schrijversbuurt, Heemskerk	Plan voor herstructurering van ca 250 bestaande eengezinswoningen en appartementen, en ca 80 woningen t.b.v. verdichting	Dit project zit in de initiatieffase. We hebben een intentieovereenkomst met de gemeente Heemskerk. Met de klankbordgroep is een stedenbouwkundige verkenning opgesteld. In het eerste kwartaal van 2025 wordt een scenariobesluit verwacht. Daarna verdere uitwerking van de plannen o.b.v. het scenariobesluit.
De Geelvinck, Heemskerk	Sloop 52 eengezinswoningen Nieuwbouw 28 eengezinswoningen en 44 appartementen	Uitvoering gestart in 2024, oplevering in 2025.
Berghuisstraat/ Elink Sterkstraat (Groene Tuinen), Beverwijk	Sloop van 67 woningen, nieuwbouw van 82 woningen en renovatie 20 woningen	Aanbesteding heeft plaatsgevonden. Renovatie gestart in 2024. Sloop-nieuwbouw start naar verwachting eind 2025/begin 2026.

Flexwoningen, Heemskerk	Nieuwbouw 100 nieuwe sociale huur flexwoningen	Het plan wordt in samenwerking met gemeente Heemskerk ontwikkeld op locatie Tolhek. Oplevering eind 2025.
Poelenburglaan, Heemskerk	Sloop van 27 woningen, nieuwbouw 42 woningen	Gestart met stedenbouwkundige verkenning, verdere besluitvorming in 2025
Totaal aantal toe te voegen woningen	419 sociale huurwoningen	20 koopwoningen

De gemiddelde zoektijd via het aanbodmodel van Woonservice was over geheel 2024 8,9 jaar. We hebben een mutatiegraad van 5,4% (2023: 5,8%). In 2024 zijn 525 (2023: 509) sociale huurwoningen verhuurd. Afgerond zijn deze op de volgende manieren toegewezen:

- 54 % via het normale woonruimteverdeelsysteem,
- 46 % via bijzondere bemiddeling (waarvan 10% urgent herstructurering, 17% tijdelijke verhuur, 9% statushouders, 3% urgentie/WMO, 2% seniorenregeling, 2% uitstroom instellingen).

We hebben geen nieuwe toewijzingen aan Oekraïners in 2024. We hebben de eerdere huisvesting gecontinueerd en zijn bezig met de ontwikkeling van flexwoningen in Tolhek die we willen inzetten als nieuwe huisvesting en de leegkomende woningen slopen.

Het aanbod woningen in onze voorraad is in 2024 gedaald van 8706 naar 8664 (zie ook de kengetallen). We hebben 12 woningen teruggekocht en in verhuur genomen en 13 woningen verkocht. Voor 2025 beperken we de verkoop van sociale huurwoningen tot appartementen in complexen die we volledig willen verkopen.

Klantbeloften betaalbare, passende woning 2024	Resultaat 2024	Check
Maximale inspanning om de wachttijd voor een woning te stabiliseren	De gemiddelde inschrijftijd voor een woning in Heemskerk/Beverwijk is 8,9 jaar. Dit is inclusief de 3 jaar overgangsregeling.	✓
In 2024 500 nieuwe verhuringen	Er zijn 525 woningen verhuurd.	✓
Meer dan 300 woningen renoveren en verduurzamen	We hebben 362 woningen gerenoveerd.	✓
Oplevering 100 flex- en 35 zorgwoningen	De 35 zorgwoningen aan de Grebbestraat zijn opgeleverd. Het project flexwoningen heeft vertraging opgelopen en deze zullen naar verwachting in 2025 worden opgeleverd.	±
10 woningen worden na terugkoop aan Woonopmaat toegevoegd aan de voorraad sociale huurwoningen.	In 2024 zijn 12 woningen na terugkoop opnieuw verhuurd.	✓
Senioren-doorstroomregeling actief toepassen	In 2024 zijn 21 senioren verhuisd op basis van de regeling.	✓
Vrijspelen van minimaal 10 woningen door actieve aanpak woonfraude	In 2024 zijn 11 woningruilen gerealiseerd en 17 woningen beschikbaar gekomen met de fraudeaanpak. Dit ligt boven de gestelde norm van 10 woningen.	✓
Sociale huur op gemiddeld 70-75% van wat Woonopmaat mag rekenen ('maximaal redelijk')	Gemiddeld ligt de huur op ca. 61%* van maximaal redelijk	±
Minder dan 200 huurders hebben een betalingsachterstand	Eind 2024 hadden 196 huurders een betalingsachterstand	✓
0 ontruimingen door huurachterstand	Helaas hadden we dit jaar één ontruiming door huurachterstand.	✗

*Per 1 juli 2024 is het Woningwaarderingssstelsel gewijzigd, waardoor dit percentage lager is dan vorig jaar.

Het passend toewijzen en de uitvoering van de ministeriële regeling is ons uitgangspunt. 99% van de verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag is passend toegewezen (norm minimaal 95%). 98% van de vrijkomende sociale huurwoningen is toegewezen aan de doelgroep met een laag inkomen en 2% met een (lager) middeninkomen.

De doorstroomregeling voor senioren is de regionale regeling 'Ouder worden, prettig wonen'. Deze regeling is extra aantrekkelijk omdat de oude (lagere) huur bij een verhuizing naar een seniorenwoning kan worden meegenomen. In 2024 zijn 21 senioren verhuisd op basis van de seniorenregeling.

'Onder de pannen' heet het project waarbij we samenwerken met Stichting Regenboog, Pré Wonen en de gemeenten Heemskerk en Beverwijk. Het project houdt in dat huurders die een slaapkamer over hebben, deze tijdelijk kunnen verhuren aan economisch daklozen. De hoofdhuurder wordt hierbij niet gekort op zijn of haar toeslagen. Een mooie manier om deze urgente woningzoekenden snel aan tijdelijke huisvesting te helpen.

Sleutel 3: Duurzaam

Ons doel is niet alleen woningen duurzamer maken met lagere woonlasten maar ook comfort bieden. Dat doen we door woningen goed te isoleren. We verankeren het thema duurzaamheid in al onze keuzes die we maken.

De focus in 2024 lag op het energiezuiniger maken van onze bestaande woningen en zorgen voor nieuwe energiezuinige woningen. Om de energielasten in toom te houden isoleren we versneld onze woningen. In 2024 hebben we 3 renovatie/verduurzamingsprojecten opgeleverd, totaal 362 woningen. Daarnaast is een groot aantal nieuwe renovatie- en verduurzamingsprojecten in voorbereiding waaronder een plan van aanpak voor 1.000 portiekwoningen. Ook nemen we deel aan een onderzoek naar de haalbaarheid van een warmtenet met de HVC, de gemeenten en collega corporaties.



Er zijn nu 3.055 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen. En we zijn verder gegaan met het plaatsen van zonnepanelen op onze hoogbouw. Daarnaast hebben we vervolg gegeven aan het project “T.E.A. helpt” (Team Energie Aanpak). Dit is een samenwerking tussen Woonopmaat, gemeente Heemskerk, ECO Heemskerk, het Huurdersplatform Woonopmaat en IJmond Werkt. In dit samenwerkingsverband zoeken we nog meer naar maatwerkoplossingen op het gebied van energiebesparing voor onze bewoners. We focussen ons daarbij op onze slechtste (energie-onzuinigste) woningen. Met maatregelen en aanbiedingen hopen we de energiearmoede onder onze huurders te beperken. In een aantal flatgebouwen is er sprake van blokverwarming en kennen we het individuele energieverbruik. We bezoeken proactief bewoners met een afwijkend stookgedrag en ondersteunen met maatwerk adviezen.

Ook bij nieuwbouw en herstructureringsprojecten bouwen we duurzaam en klimaat adaptief. We zetten in op een gasloze en energie neutrale woningvoorraad in 2050. Dat doen we in lijn met onze portefeuillestrategie én samen met bewoners en partners zoals de gemeenten.

Goede informatie over het gebruik van (duurzame) installaties en het wonen in een zeer goede of juist minder geïsoleerde woning is belangrijk. Want door het juist gebruik van installatie, kan de energierekening nog verder omlaag en dat scheelt in de portemonnee. Er zijn instructiefilmpjes gemaakt voor nieuwe installaties en over ventileren en folders met daarin tips om energie te besparen. Daarnaast zijn er voorbereidingen getroffen om via onze website goede en duidelijke informatie te geven over manieren om energie te besparen.



RENOVATIE / VERDUURZAMINGSPROJECTEN		
Project, plaats	Aantal en type	Status eind 2024
Euratemplein, Heemskerk	234 sociale huurappartementen	Opgeleverd 2024
Normandiëlaan e.o., Heemskerk	99 sociale huur eengezinswoningen	Opgeleverd 2024
Bonckenburchstraat, Heemskerk	29 sociale huur eengezinswoningen	Opgeleverd 2024
Loirestraat e.o., Heemskerk	58 sociale huur eengezinswoningen	Start voorjaar 2025
Groene Tuinen (Berghuisstraat/E. Sterkstr.), Beverwijk	20 sociale huur eengezinswoningen	Gestart eind 2024
Meerestein Oost, Pilotenbuurt, Wonex, Ooijevaar en Beneluxlaan	970 sociale huurappartementen	In voorbereiding
Totaal aantal woningen	1410 sociale huurwoningen	

Klantbeloften Duurzaam 2024	Resultaat 2024	Check
Zonnepanelen op eengezinswoningen en hoogbouw	Eind 2024 zijn bij 3.055 eengezinswoningen zonnepanelen aangebracht. (2023: 2.138)	✓
Uitvoering plan van aanpak woningen met EFG labels.	Het plan van aanpak is in uitvoering. We blijven ons inzetten om deze voor eind 2028 te hebben verbeterd naar minimaal een label D.	✓
Aanpak energiearmoede i.s.m. partners	Vrijwilligers trekken samen op met ECO Heemskerk, IJmond Werkt en Woonopmaat als energiecoach.	✓
Stimuleren verduurzaming VvE's	Voor alle VvE's zijn energiescans opgesteld die behandeld worden in de ledenvergaderingen.	✓
Ervaren woningkwaliteit verbeterd t.o.v. 2023	Rapportcijfer voor ervaren woningkwaliteit is onveranderd ten opzichte van 2023: 7,1.	±

Sleutel 4: Samen buurtmaken

Prettig wonen; je thuis is zoveel meer dan een woning alleen en daarom zetten wij onze schouders onder een leefbare woonomgeving. Samen kom je verder, daar geloven wij in. Een fijn thuis bieden doen en kunnen wij niet alleen. We hebben onze bewoners én samenwerkingspartners daar hard bij nodig.

Samenwerken met professionals aan een fijn thuis vinden we niet alleen belangrijk maar gebeurt ook steeds meer. In 2024 hebben we weer actief ingezet op verbinding en betrokkenheid van belanghebbenden bij ons werk zoals de gemeenten, de welzijnsorganisaties, zorgpartijen en marktpartijen. Gelukkig is dat geen éénrichtingsverkeer. Zo zijn we in gesprek met Viva! Zorggroep over de toekomst van zorgcomplexen en werken we samen met collega corporaties en welzijnsorganisaties zoals Buurtbemiddeling. Daarnaast denken we mee bij het realiseren van vastgoedprojecten en praten en denken we mee over de toekomstige ontwikkeling van gebied De Velst in Heemskerk. Wij nodigen daarnaast zelf ook belanghebbenden uit bij de ontwikkeling van ons vastgoed. Tijdens wandelingen vormen we samen met de gemeente Heemskerk, ons Huurdersplatform en bewoners een beeld van de Schrijversbuurt in Heemskerk.

Ook is er nauwe samenwerking met Huipen in de dagelijkse onderhoudswerkzaamheden en hebben we voor het mutatieonderhoud en renovaties van individuele woningen twee nieuwe aannemers gecontracteerd. Per 1 juli 2024 voeren Coen Hagedoorn en KBK-bouw het onderhoud uit bij vrijkomende woningen van Woonopmaat.

OVERLEG BELANGHEBBENDEN			
Overleg	Aantal keer 2024	Deelnemers	Onderwerpen
Ambtelijk overleg Prestatieafspraken	9 keer	Betrokken ambtenaren gemeenten, medewerkers corporaties en huurdersorganisaties	Bewaken van de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken. De afspraken zijn gemaakt voor de periode van 4 jaar. Eens per twee jaar wordt er een uitvoeringsagenda gemaakt voor de komende twee jaar. In de uitvoeringsagenda voor 2024-2025 staan concrete activiteiten en werkzaamheden voor die jaren.

Bestuurlijk overleg Prestatieafspraken	1 keer	Wethouders en betrokken ambtenaren gemeenten, bestuurders en medewerkers corporaties en huurdersorganisaties.	Monitoring van de uitvoering van de prestatieafspraken en het bespreken van eventuele knelpunten.
Huurdersplatform	6 keer	Huurdersplatformleden, directie, management en staf Woonopmaat	Jaardocumenten (begroting, jaarverslag) en tertiaalrapportages, lopende vastgoedprojecten, verkenning beleidsonderwerpen, huurbeleid, onderwerpen conform overlegwet.
Stuurgroep woningbouw	10 keer	Wethouders en betrokken ambtenaren gemeente Heemskerk, bestuurder en medewerkers Woonopmaat	Voortgang, stand van zaken lopende en nieuwe bouwprojecten gemeente Heemskerk
Bouwtafel Heemskerk	3 keer	Wethouders en betrokken ambtenaren gemeente Heemskerk, bouwpartijen, bestuurder Woonopmaat	Ontwikkellocaties, vergunningsprocedures, knelpunten ruimtelijke ordening, gemeentelijke regels doelgroepen nieuwbouw, netcongestie en actualiteiten.
Bestuurlijk overleg warmtenet	3 keer	HVC, de gemeenten en collega corporaties.	Haalbaarheid Warmtenet

Met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk, collega corporatie Pré Wonen en de huurdersorganisaties is ambtelijk overleg over de uitvoering en voortgang van de prestatieafspraken. In het programmateam dat hiervoor verantwoordelijk is zijn alle hiervoor genoemde partijen vertegenwoordigd. Ook zijn zij verantwoordelijk voor de voorbereiding van de bestuurlijke overleggen prestatieafspraken. Daarnaast is er een bestuurlijk overleg tussen Woonopmaat en de wethouder Ruimtelijke Ordening van iedere gemeente afzonderlijk. Hierin worden onderwerpen besproken die meer lokaal aan de orde zijn. De formele overleggen worden ambtelijk voorbereid. Naast de formele overleggen zijn er ook informele 'Benen op tafel' overleggen.

Een belangrijk verschil tussen beide gemeenten is de nieuwbouwopgave. In de periode tot aan 2030 is in Heemskerk meer nieuwbouw van sociale huur voorzien dan in Beverwijk. We hebben daarom in de gemeente Heemskerk een apart regulier overleg georganiseerd om te spreken over bouwlocaties en de daaruit voortvloeiende bouwprojecten.

In de prestatieafspraken 2022 t/m 2025 hebben partijen afgesproken dat voor eind 2025 in de sociale huursector de woningvoorraad is toegenomen met 417 woningen. Het aandeel van Woonopmaat is hierin een netto toevoeging van 238 woningen. Zie onderstaande tabel voor de realisatie van de netto-toevoegingen.

Projecten 2022-2025	Gemeente	Sloop	Toevoeging	Saldo	Toelichting
Slotakkoord	Beverwijk	-	54	54	Bouw is gestart, oplevering woningen in 2025
Grebbestraat	Beverwijk	-	35	35	Woningen zijn in 2024 opgeleverd
Kingsford Smithstraat	Beverwijk	-	40	40	Woningen zijn in 2022 opgeleverd
Slotvrouwe	Heemskerk	-192	201	9	Woningen zijn in 2022 opgeleverd
De Geelvinck	Heemskerk	-52	72	20	Bouw is gestart, oplevering woningen in 2025
Flexwoningen Tolhek-Oost	Heemskerk	-	100	100	Oplevering woningen in 2025
Saldo		-244	502	258	

De huidige prestatieafspraken lopen eind 2025 af. De gemeenten Beverwijk en Heemskerk zijn in april 2024 gestart met de ontwikkeling van een nieuwe woonvisie. Hierin is Woonopmaat zowel ambtelijk als bestuurlijk nauw betrokken door de gemeenten. De nieuwe woonvisie wordt in 2025 vastgesteld en aan corporaties is gevraagd een bod (activiteitenoverzicht) uit te brengen op de nieuwe woonvisie. Dit is het startsein voor het maken van nieuwe prestatieafspraken die eind 2025 vastgesteld worden.

In de [meerjarige prestatieafspraken 2022-2025](#) is de afspraak opgenomen om een samenwerkingstafel te starten en te komen tot een visie op wonen-zorg-welzijn met een uitvoeringsagenda (een woonzorgagenda) gericht op het zo lang mogelijk en weer zelfstandig wonen. In 2024 is onder begeleiding van een extern bureau gezamenlijk met alle partijen gewerkt aan het opstellen van een woonzorgvisie Heemskerk-Beverwijk met een concrete uitvoeringsagenda (de woonzorgagenda). Woonopmaat is mede-initiatiefnemer geweest om alle partijen aan tafel te krijgen om samen te komen tot een woonzorgvisie. Er zijn in 2024 tevens twee bestuurlijke overleggen georganiseerd om de bestuurders van de betrokken partijen de gelegenheid te geven te reageren op de concept visie.

In 2024 hebben wij € 2.002.000 (2023: € 1.559.000) geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in Heemskerk en Beverwijk, circa € 231 per huurwoning (2023: € 179). Dit is gelijk aan begroting (€2.013.000) en inclusief de kosten die we hebben besteed aan bewonersbetrokkenheid.

De [leefbaarheid staat nog steeds onder druk](#). Onze zes sociaal buurtbeheerders besteden dan ook veel tijd en aandacht aan toezicht en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving nabij onze complexen. Zo is er extra ingezet op schoonmaak bij seniorencomplexen, zwerfvuil en het verwijderen van zieke bomen (iepenziekte). De buurtbeheerders zijn zichtbaar en worden steeds vaker aangesproken door onze bewoners. In 2024 zijn er verschillende projecten geweest, zoals 'Vervuiling en vuildumping', 'Korte Lijnen' en 'Wijkaanpak'. Hierbij zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met onze partners. Bewonerscommissies organiseerden samen met Woonopmaat kleinere activiteiten in complexen, straten en buurten. Ook zijn er zogenaamde opruimdagen georganiseerd, zoals bij de verduurzamingsproject Bonckenburchstraat. Hierbij ruimden bewoners samen met medewerkers van Woonopmaat, de aannemer en MET Heemskerk hun oude, niet meer bruikbare spullen, op.

Met [het project Brandveiligheid](#) hebben we invulling en uitvoering gegeven aan nieuwe brandveiligheidsnormen. Deze schrijven voor dat vanaf 1 juli 2024 algemene ruimten en vluchtroutes vrij moeten zijn van obstakels en brandbare objecten zoals houten banken en decoraties, maar ook scootmobielen. Door de wijkopzichters en buurtbeheerders zijn bewoners van appartementencomplexen aangeschreven, bezocht en zijn in goede samenwerking met de brandweer voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd.



Het aantal overlastmeldingen is met 235 meldingen aanzienlijk lager dan vorig jaar (2023: 324). Zowel in Beverwijk als in Heemskerk werken we goed en prettig samen met Buurtbemiddeling. Ook de inzet van de sociaal buurtbeheerders bij lichtere overlastgevallen bevalt goed. Onze organisatie, de adviseurs bewonerszaken, heeft hierdoor meer ruimte voor de zwaardere en ingewikkelder overlastzaken.

Vitale wijken zijn voor ons gemengde wijken. Zowel naar huishoudtype als naar inkomensklasse. We zorgen bij herstructurering en nieuwbouw voor een gedifferentieerd aanbod voor doelgroepen en inkomens. Hierin werken we nauw samen met de gemeenten en hebben oog voor de sociaal maatschappelijke en de leefbaarheidsopgave in deze wijken. Bij de toewijzing van woningen hebben we een verruimde definitie van onze doelgroep, van lage tot middeninkomens (tot € 60.000). Zo krijgen we een mooie mix en wij geloven dat dit bijdraagt aan een vitale wijk.

Tijdens de Woonopmaat Doet!-dag in juli zijn alle medewerkers van Woonopmaat buiten het kantoor aan het werk geweest. Op deze dag zijn we zichtbaar en aanspreekbaar voor onze bewoners. En zorgen met activiteiten voor een stukje leefbaarheid in straten, wijken en buurten zodat de bewoners er prettig wonen. Van een senioren spellendag tot het vergroenen van een wijk. En van het opruimen van woningen en tuinen tot het maken van een buiten ontmoetingsruimte. Uit reacties maakten we op dat bewoners deze gezamenlijke actie waarderen. Het laat zien dat Woonopmaat betrokken is en het zorgt voor mooie ontmoetingen.



Klantbeloften Samen buurtmaken 2024	Resultaat 2024	Check
6 sociaal buurtbeheerders in de wijk.	De 6 sociaal buurtbeheerders zijn de ogen en de oren in de wijk.	✓
Buurtbemiddeling bij burenc conflicten	Het project burenbemiddeling in Beverwijk en Heemskerk is gecontinueerd.	✓
Intensieve samenwerking op leefbaarheid met bewoners en partners	Op verschillende thema's en in meerdere projecten wordt intensief samengewerkt met bewoners en partners.	✓
Organisatie jaarlijkse Woonopmaat Doet!-dag	Tijdens de Woonopmaat Doet! Dag in juli zijn alle medewerkers van Woonopmaat de wijken ingegaan om op te ruimen, een ontmoetingsplek te creëren en om in gesprek te gaan met onze bewoners.	✓
Beeldkwaliteit voor schoon-heel-veilige gemeenschappelijke ruimten voor hele bezit	In 2024 hebben we het project beeldkwaliteit voor onze gemeenschappelijke ruimten verder gebracht zodat we nu al onze complexen in beeld hebben. Ook zoeken we hierbij de samenwerking met onze partners.	✓
Prestatieafspraken met gemeenten, collega corporatie Pré Wonen en huurdersorganisaties uitvoeren	We werken gezamenlijk aan het uitvoeren van de prestatieafspraken 2022-2025 en het addendum dat vorig jaar is vastgesteld. Daarnaast zijn de voorbereidingen gestart voor nieuwe meerjarige prestatieafspraken die in 2025 vastgesteld worden.	✓
Ondersteunen bewonersinitiatieven, stimuleren zelfredzaamheid	We werken nauw samen met bewoners, wijkopzichters en buurtbeheerders om samen de buurt schoon te houden. Er vinden in meerdere wijken spreekuren plaats	✓

Sleutel 5: Huis op orde

Een gezonde organisatie, daar draait het om bij deze sleutel. Alleen als we zelf de boel op orde hebben, kunnen we bewoners een fijn thuis bieden. Op orde betekent voor ons twee dingen: het geld goed beheren zodat we goede woningen kunnen bieden en een flexibele, wendbare organisatie met gastvrije medewerkers.

Hoofdstuk 6 'Financiële informatie en continuïteit' gaat in op de manier waarop wij ons geld beheren. We sturen op een sluitende reguliere exploitatie en hebben dit ook in 2024 gerealiseerd.

We werken we aan een verdere professionalisering van onze mensen en systemen. Zo hebben we een scherp beeld van de conditie van ons bezit en ontwikkelen we complexplannen die als leidraad voor ons handelen dienen. Deze informatie ontsluiten we naar alle medewerkers via speciale software zodat het makkelijk vindbaar is. In 2025 actualiseren we ons onderhoudsbeleid.

We blijven een fijn werkklimaat creëren, hebben 90 trotse medewerkers 81,35 fte, (excl. stagiaires en externe inhuur), goede faciliteiten en stimuleren persoonlijke ontwikkeling. Er wordt hard gewerkt en we zijn volop in ontwikkeling. Vanaf januari 2024 zijn we gaan werken met het Ontwikkelmodel. Hiermee stappen we af van het oude functiehuis. In het Ontwikkelmodel zijn ontwikkelprofielen opgenomen. Hierin staat beschreven welk gedrag past bij de ontwikkelprofielen en niveaus en welk gedrag nodig is om naar een ander profiel door te kunnen groeien. We kijken dus naar hoe je iets doet in plaats van wat je doet. In 2025 wordt de nieuwe gesprekscyclus geïmplementeerd welke beter aansluit op het ontwikkelmodel. In de cyclus gaat het gesprek niet alleen over de eigen ontwikkeling, maar ook over de houding en gedrag en gewenste ontwikkeling voor de organisatie.

We vragen veel flexibiliteit, professionaliteit en verantwoordelijkheid van de medewerkers. Onze medewerkers werken hybride. Ze werken maximaal 50 % thuis en 50 % op kantoor om de verbinding met collega's te behouden. Steeds meer medewerkers komen zelf met een voorstel voor persoonlijke ontwikkeling. We hebben daarom besloten het opleidingsbudget voor 2024 ruim te begroten zodat medewerkers zich volop konden opleiden. Uit de cijfers blijkt dat we onze medewerkers nog meer mogen stimuleren om opleidingen te volgen. In 2024 is het budget voor opleidingen namelijk onderschreden (€241.395 ten opzichte van € 375.500 begroot).

Het werkbelevingsonderzoek is in november 2023 gehouden onder de medewerkers. Begin 2024 zijn de resultaten door de leidinggevenden en HR met de medewerkers besproken. Woonopmaat scoorde op de medewerkersbetrokkenheid een 8,2. Dat is een mooi cijfer. In de gesprekken tussen de leidinggevenden en medewerkers wordt doorgevraagd op de resultaten (waarom scoren we op deze vraag hoog of juist lager?). Naar aanleiding hiervan worden werkafspraken gemaakt om de werkbeleving te verbeteren. Het werkbelevingsonderzoek wordt iedere twee jaar uitgevoerd, wat betekent dat het volgende onderzoek in het najaar van 2025 gepland staat. Dan is ook inzichtelijk of de gemaakte werkafspraken hebben bijgedragen aan het verbeteren van de werkbeleving onder medewerkers.

Met een zogenaamde Houtskoolschets heeft de bestuurder een [visie op organisatieontwikkeling](#) opgesteld. Dit gaat over de manier waarop we in 2030 – de horizon van het Koersplan ‘Duurzaam Dichtbij’ – werken als organisatie. In het voorjaar van 2024 is deze visie met alle medewerkers gedeeld en wordt door iedereen binnen Woonopmaat omarmd. In 2025 wordt verder vorm en invulling gegeven aan de gewenste organisatieontwikkeling.

Klantbeloften Huis op orde 2024	Resultaat 2024	Check
Minimaal 80% van de voorgenomen projectinvesteringen gerealiseerd	We hebben 77%* van de voorgenomen projectinvesteringen gerealiseerd. (2023: 66%, 2022 56%)	
Medewerkersbetrokkenheid scoort gemiddeld hoger dan in vorige meting	De medewerkersbetrokkenheid lag een half punt hoger dan in het vorige onderzoek: 8,2 ten opzichte van 7,7.	
Dienstverlening op maat is verbeterd	De bewoner waardeert ons in de Aedes Benchmark met een A. In 2023 was dit een C. De continue en constante verbeteringen in ons reparatieonderhoud heeft hier de belangrijkste bijdrage aan geleverd.	
Voor elke klankbordgroep een nieuwsbrief	Bij elk verduurzamings- of renovatieproject hebben we een klankbordgroep en voor elke klankbordgroep wordt er een nieuwsbrief gemaakt.	

**Percentage berekend op basis van de kasstromen uit 1 jaar*

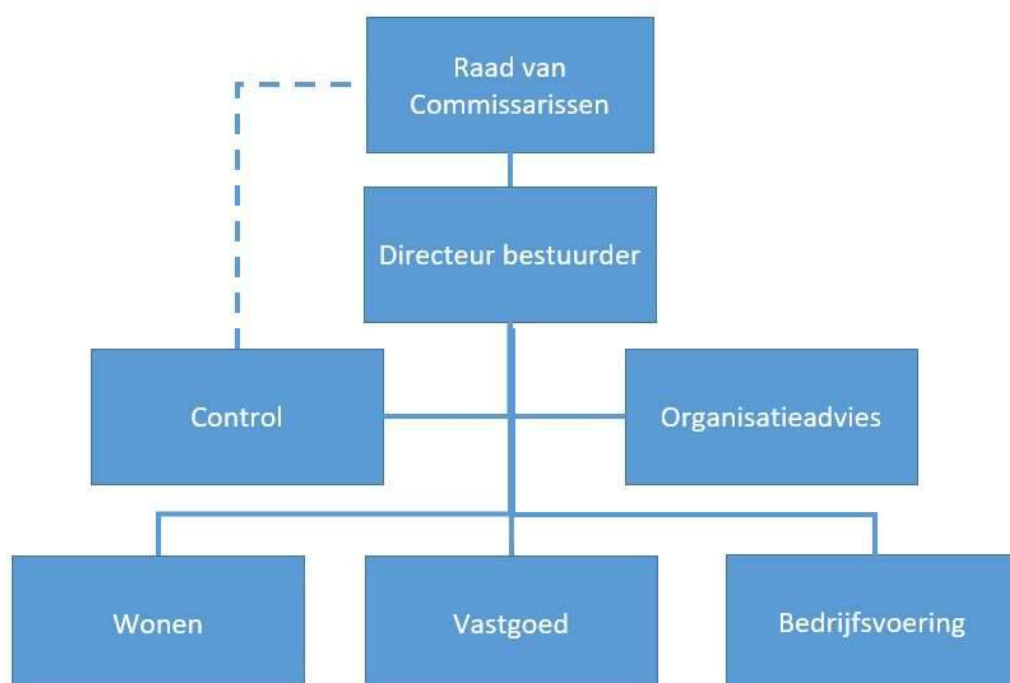
3. CORPORATE GOVERNANCE

Om ervoor te zorgen dat Woonopmaat goed wordt geleid zijn wetgeving, regels en codes voor woningcorporaties gemaakt. Dit vormt samen onze Corporate Governance.

Woonopmaat is een stichting en kent een Raad van Commissarissen (RvC) met vijf leden en een éénhoofdig bestuur.

Onze beloften	Resultaat 2024	Check
Onderschrijven Governance Code Woningcorporaties en uitvoeren spelregels Woningwet	De Governance Code leven wij na en de organisatie is zo ingericht dat wij ons concentreren op onze kerntaak; zorgen dat mensen met een bescheiden inkomen goed en betaalbaar wonen.	✓
Aanspreekbaar zijn en actief verantwoording afleggen	De aanbevelingen uit het visitatierapport pakken we voortvarend op. Voortgang rapporteren we aan de RvC en de Autoriteit Woningcorporaties.	✓

Woonopmaat heeft eind 2024 de volgende organisatiestructuur:



Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden. De RvC heeft een apart jaarverslag opgesteld.

Bestuur

Het bestuur wordt gevormd door één bestuurder, de heer S.F. Hooftman. De bestuurder is belast met het besturen van de stichting en legt hierover, via tertiaalrapportages, verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie.

Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC. Ook worden, via de tertiaalrapportages, de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

Om de Governance aangelegenheden te bewaken, is een kalender opgesteld. Hierin zijn alle verplichtingen uit wet-/regelgeving, de Governance Code Woningcorporaties, statuten en reglementen opgenomen. Deze documenten vormen het kader waarbinnen de besluitvormingsprocedure plaatsvindt. De governancekalender wordt jaarlijks gemonitord en de verplichte onderwerpen staan op de jaarkalender.

Concerncontroller

Conform de Woningwet valt de concerncontroller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het Management Team (MT) en de RvC. De concerncontroller is ook verantwoordelijk voor de actualisatie van de risicoprofielen (zie paragraaf risicomanagement). De concerncontroller toetst in dat kader de opzet en werking van de door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor interne audits. Daarnaast wordt van de concerncontroller verwacht dat hij gevraagd en ongevraagd de RvC informeert over zaken die ertoe doen.

Management (MT)

Woonopmaat heeft een Management Team (MT). Het MT heeft een adviserende rol richting de bestuurder. De bestuurder neemt bij zijn besluit het advies van het Management Team mee. Het bestuur neemt zelfstandig zijn besluit.

MANAGEMENTTEAM	
Naam	Functie
Jeffrey Maarsman	Manager Vastgoed
Kees Fes	Manager Wonen
Arjen Stoelinga	Manager Bedrijfsvoering

Ondernemingsraad (OR)

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit vijf leden, elke afdeling van Woonopmaat is vertegenwoordigd. De samenstelling is eind 2024 als volgt:

SAMENSTELLING OR			
Naam	Functie	Lid sinds	Herkiesbaar
Richard Scholten	Voorzitter	01-04-2018	01-04-2026
Nicole Tromp	Secretaris	01-12-2019	01-05-2027
Wendy Schuchart	Lid	01-05-2024	01-05-2028
Jeroen Half	Lid	01-05-2022	01-05-2026
Dick Dirkson	Lid	01-12-2023	01-05-2027

Drie keer per jaar is er overleg tussen directie en OR. De OR wordt dan bijgepraat over (organisatie)ontwikkelingen en continuïteit van de organisatie. Adviesaanvragen worden in lijn met de wet op de Ondernemingsraden voor advies aan de OR voorgelegd. Daarnaast worden ook, hoewel niet verplicht, kleine organisatieontwikkelingen, zoals individuele

functieaanpassingen, afgestemd met de OR. Ook heeft de OR instemmingsrecht bij besluiten over personele regelingen. Twee keer per jaar heeft de OR overleg met de RvC. Tijdens die overleggen worden actuele zaken besproken en de algehele gang van zaken binnen Woonopmaat.

Governance Code

Woonopmaat onderschrijft, als lid van Aedes, de Governance Code woningcorporaties en leeft deze na. Hiermee laten we zien waar we voor staan, waarop we aanspreekbaar zijn, dat wij kwaliteit bieden en dat we ons willen verantwoorden naar onze omgeving.

De Governance Code geldt niet alleen voor het bestuur en het toezicht maar ook voor de medewerkers van Woonopmaat. Iedereen wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

De naleving van de Governance Code bewaken wij aan de hand van de hiervoor genoemde Governance Kalender. Eind 2024 is de Governance Code geactualiseerd. Kern van de actualisatie is de aanbeveling dat de code meer doorleeft moet worden, de basis is voor verantwoording en dat er een structurele dialoog over gevoerd moet worden. Bij Woonopmaat zal de nieuwe Governance Code tijdens de Week van de Integriteit in maart 2025 onder de aandacht van medewerkers worden gebracht.

Regionale geschillencommissie

Sinds oktober 2023 is Woonopmaat aangesloten de regionale geschillencommissie. Daarvoor hadden we onze eigen geschillenadviescommissie. Met het aansluiten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonservice is de keus gemaakt om ook over de stappen naar de regionale geschillencommissie.

In 2024 heeft de regionale geschillencommissie 3 klachten over Woonopmaat ontvangen. Omdat bij alle klachten de interne klachtenprocedure van Woonopmaat nog niet afgerond waren, zijn deze 3 klachten niet in behandeling genomen. De melders zijn daarvan op de hoogte gebracht en de dossiers zijn gesloten.

Verbindingen

Woonopmaat kende een drietal verbindingen die allemaal in 2024 zijn opgeheven:

Naam	Toestand 1/1/24	Toestand 9/12/24	Datum ontbinding	Datum beëindiging	Opmerkingen
Woonopmaat B.V.	in liquidatie	beëindigd	23-11-2023	19-9-2024	akte non-verzet d.d. 12-06-2024
ENERGIEopMAAT B.V.	actief	beëindigd	n.v.t.	17-10-2024	beëindigd door fusie met Woonopmaat
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	in liquidatie	beëindigd	23-11-2023	19-9-2024	akte non-verzet d.d. 12-06-2024

De C.V. Tweede fase Heemskerk is op 23-11-2023 ontbonden en beëindigd. Dat valt bij een C.V. per definitie samen.

Maatschappelijke verantwoording

Visitatie

In 2022 hebben wij ons laten visiteren door een externe partij. We zijn blij met de uitgesproken waardering en herkennen de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de

belanghouders. Deze pakken we voortvarend op. Jaarlijks monitoren wij de voortgang van de aanbevelingen en informeren wij de RvC hierover. Het rapport en de reactie van de bestuurder en de RvC staan op de website. In 2025 starten we met de voorbereiding voor de nieuwe visitatie-ronde.

Autoriteit Woningcorporaties en WSW

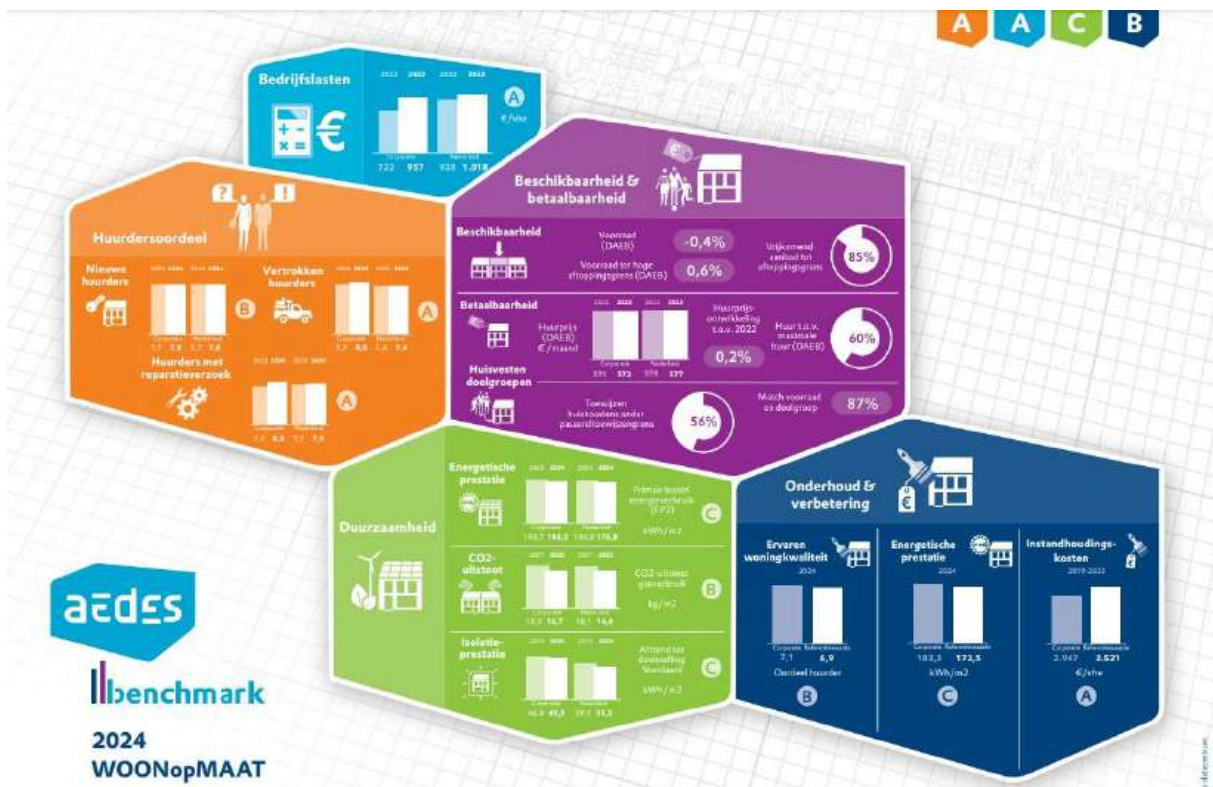
In de Toezichtbrief van maart concludeert de Aw dat het door hen uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft voor een nader onderzoek. De risico-inschatting voor Woonopmaat is laag op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Wel werd er nog een opmerking gemaakt over het niet voldoen aan het scheidingsbesluit 2017 met betrekking tot de aflossing van de interne lening en rentebetaling. De aflossing voldeed niet aan het destijds goedgekeurde aflossingsregime, maar is terstond gecorrigeerd.

De rechtmatigheidsbrief over het verslagjaar 2023 ontvingen we eind 2024. De Aw concludeert hierin dat Woonopmaat voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun, de Wnt-normen niet overschreden heeft en dat er geen sprake is van overcompensatie. Wel concludeert de Aw dat Woonopmaat met het overschrijden van de huursom over verslagjaar 2023 niet voldoet aan de norm voor huursombenadering. Daarover is in 2024 een aparte correspondentie geweest. De correctie in de huursom is voor eind 2024 doorgevoerd.

In de borgingsbrief van het WSW van augustus 2024 en de beoordeling van het risicoprofiel van november '24 concluderen zij dat Woonopmaat een corporatie is met een laag tot gemiddeld risicoprofiel en borgbaar blijft.

Aedes benchmark

Woonopmaat doet jaarlijks mee aan de Aedes benchmark. De deelscores zijn overeenkomstig vorig jaar. Onder andere door hogere personeelskosten voor de voorbereiding van renovatieprojecten zijn de bedrijfslasten per verhuurbare eenheid iets gestegen, maar ze liggen nog altijd onder het gemiddelde van de sector (€957 ten opzichte van €1.018). Gezien onze volkshuisvestelijke ambities in het nieuwe Koersplan en de noodzaak om hiervoor de personele capaciteit uit te breiden, verwachten we dat onze bedrijfslasten de komende jaren zullen toenemen.



In 2024 hebben we weer het A-label gehaald op het gebied van klantwaardering voor reparatieonderhoud, vertrokken huurders en nieuwe huurders. Het onderdeel nieuwe huurders is gelukkig licht toegenomen, ondanks de wisseling van de aannemers. Door wisselende partijen met werknemers uit het buitenland lukt het niet om de klanttevredenheid op het gebied van planmatig onderhoud structureel omhoog te krijgen. De belangrijkste maatregel voor planmatig onderhoud die we willen nemen is het selecteren van een paar vaste aannemers. In 2025 wordt gestart met de aanbesteding. Op duurzaamheid scoren we laag en ook lager dan we willen. Daarom hebben we in ons nieuwe Koersplan duurzaamheid een van de speerpunten voor de komende jaren gemaakt.

Interne controle

Een belangrijk onderdeel van Governance is de interne controle. Het management stuurt maandelijks op rapportages op operationeel niveau. Elk tertiaal wordt een managementrapportage, in lijn met het Koers- en Activiteitenplan, opgesteld. Deze rapportage wordt besproken met en goedgekeurd door de RvC waarmee de bestuurder decharge krijgt voor het gevoerde beleid in het betreffende tertiaal. De tertiaalrapportage wordt aansluitend besproken met de OR en het HPL.

De controle rondom projecten is belangrijk, zeker gezien het kwaliteitsprogramma dat we voor de vastgoedvoorraad hebben vastgesteld. De beheersing van de budgetten en de planningen in snel veranderende marktomstandigheden (prijsstijgingen, schaarste, extra voorschriften, vergunningenproblematiek) blijft een uitdaging. De bijbehorende risico's worden tijdig gesignaleerd en zo nodig worden aanvullende beheermaatregelen genomen. Ook is er een nieuwe projectcontroller aangenomen.

Bestuursbesluiten met financiële/ juridische impact worden voorzien van een advies van de concerncontroller. Voorbeelden zijn reglementen, beleidsnotities, investeringsbesluiten, aanbestedingsbesluiten, contracten.

In 2024 heeft de concerncontroller audits uitgevoerd waarbij naast het proces ook de vigerende wet- en regelgeving is beoordeeld. Zo zijn er audits uitgevoerd ten aanzien van treasury, onderhoud en huurincasso. De bevindingen worden herkend en de gedane aanbevelingen zullen worden geïmplementeerd.

4. RISICOMANAGEMENT

Onze belofte	Resultaat 2024	Check
Beheersen van de risico's die verbonden zijn met onze activiteiten	Beoordeling Aw en WSW geeft aan dat we een laag tot gemiddeld risicoprofiel hebben. Om zicht te houden op de actuele risico's nemen we een risicoparagraaf op in elke T-rapportage. Daarnaast zijn alle interne processen uitgewerkt inclusief de bijbehorende risico's en is het Risk Control Framework vastgesteld. In 2025 worden de procesbeschrijvingen geactualiseerd naar onze nieuwe werkwijze in ons nieuw financieel pakket (Tobias 365) en het verduidelijken van de belangrijkste controlemaatregelen. Vanaf 2025 worden ook de beheersmaatregelen periodiek getoetst.	

Risicomanagement, een terugblik op 2024

In 2024 hebben we de kaart met de strategische, tactische, operationele en fraude risico's geactualiseerd. Tevens wordt er naast het jaarverslag en de meerjarenbegroting nu ook een risicoparagraaf opgenomen in de T-rapportages. Daarnaast zijn we in 2023 gestart met het uitwerken van alle primaire processen binnen de organisatie inclusief de daaruit voortkomende operationele risico's en bijbehorende beheersmaatregelen. De meest belangrijke risico's voor 2023 hebben we op de volgende pagina opgenomen.



Risico	5-jaars ontwikkeling	Beheersmaatregelen	Risicobereidheid
Veranderende wet- en regelgeving De kans dat belangrijke wet- en regelgeving voor Woonopmaat verandert is groot als men kijkt naar de wijzigingen in de afgelopen jaren. Concrete voorbeelden zijn de huurbevriezing en de huurverlaging van de afgelopen jaren net als de verplichtingen in het kader van verduurzaming. Daarnaast wordt de wet- en regelgeving steeds complexer en vraagt dit om een groter kennisniveau van de medewerkers.	Ook de komende jaren verwachten wij dat de wetgeving rondom woningcorporaties in brede zin aan veranderingen onderhevig zal blijven. Denk ook aan regels rondom aanbestedingen, huren, verduurzaming etc. Daarnaast is er sprake van krapte op de arbeidsmarkt en verwachten we dat deze krapte alleen maar toe zal nemen, o.a. als gevolg van de vergrijzing. Het wordt dus een uitdaging om personeel met het juiste kennisniveau te vinden en te behouden.	De beheersing van dit risico wordt geregeld in de processen waarvoor de relevante wetgeving geldt. Belangrijke wijzigingen komen op de agenda van het MT en het compliance overleg. Verder is er voor de medewerkers voldoende tijd en geld beschikbaar om het kennisniveau op peil te houden/ te verhogen. Indien nodig wordt ontbrekende kennis ingehuurd om aan de wet- en regelgeving te kunnen voldoen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het MT.	Avers
Stijging van de kosten De stijgende kosten, zoals bouwkosten, prijsinflatie en de loonstijging, maken het ingewikkelder om projecten te realiseren. Zeker omdat het door de kostenstijgingen haast onmogelijk is geworden om projecten rendabel te krijgen. Doordat we een grote investeringsopgave hebben binnen Woonopmaat bestaat het risico dat we als gevolg van doorgaande kostenstijgingen niet meer aan de financiële ratio's voldoen en projecten verplicht vertraagd of uitgesteld moeten worden.	We verwachten dat de kostenstijgingen uiteindelijk zullen afnemen en normaliseren. Maar voorlopig blijft dit wel een substantieel risico gezien de grote opgave waar Woonopmaat de komende jaren voor staat qua volume, complexiteit en duurzaamheid.	De projecten worden scherp gemonitord qua voortgang en budget. Wijzigingen in de investeringsbegroting worden vooraf getoetst aan de meerjarenbegroting om te zien of het binnen de financiële ratio's past. Daarnaast wordt er zowel kwantitatief als kwalitatief geïnvesteerd in de interne organisatie om te waarborgen dat de beschikbaarheid van personeel geen vertragende factor kan zijn in de realisatie van de projecten.	Voorzichtig
Financiële beheersbaarheid investeringsprogramma: Zonder beheersmaatregelen bestaat het risico dat het investeringsprogramma niet financieel beheersbaar is, gezien de omvang en complexiteit van het investeringsprogramma.	De komende jaren zal dit een belangrijk risico blijven voor Woonopmaat.	Periodieke rapportages op het gebied van de projecten, beheerskosten, kasstromen en de T-rapportages moeten dit risico beheersen en tijdig signaleren wanneer interventies noodzakelijk zijn. Daarnaast wordt bij de begroting jaarlijks een scenario analyse uitgevoerd om het investeringsprogramma ook financieel te beheersen, welke tevens bij wijzigingen in grote projecten ook opnieuw uitgevoerd zal worden	Beperkt
Kostenbestendigheid van het verdienmodel: Als gevolg van de grote investeringsopgave neemt de leningportefeuille ontzettend toe, wat er voor zorgt dat de rentelasten ook flink toe zullen nemen. De rentes zijn, net als de bouwkosten, inflatie en lonen, het afgelopen jaar flink gestegen. Daarnaast is door de ATAD-richtlijn de renteaftrek beperkt tot 20% van de fiscale winst, waardoor het risico bestaat dat wanneer de rentes stijgen ook de vpb-last verder zal toenemen. Daar tegenover staat dat de huurinkomsten veel minder hard meestijgen. Het risico bestaat dat door deze ontwikkelingen het verdienmodel onder druk komt te staan.	Om de kostenstijgingen tegen te gaan is door de ECB al meerdere malen de rente verhoogd. Dat zorgt ervoor dat lenen steeds duurder wordt, er minder uitgegeven wordt, de vraag naar producten afneemt, de prijzen minder hard zullen stijgen en de inflatie hopelijk afneemt. We zien nu al dat de inflatie iets afneemt en verwachten dat de daling langzaam door zal zetten.	We toetsen jaarlijks de (meerjaren-) begroting aan de WSW-normen en maken verschillende scenario analyses. De jaarlijkse toetsing door het WSW en de door hen afgegeven borgingsruimte geeft een beeld van de ontwikkeling. Daarnaast zorgen we voor bijsturingmogelijkheden, zoals extra verkopen, zodat er ingegrepen kan worden voordat de financiële ratio's drastisch verslechteren en we de externe norm dreigen te overschrijden.	Flexibel

Verstrekken informatie: Het risico bestaat dat er (voor)informatie verstrekt wordt aan derden, bijvoorbeeld ten behoeve van toekomstige aanbestedingen. Dat kan leiden tot prijsafspraken, transacties met verbonden partijen, geen marktconforme prijzen of kickback fees, waarbij de aannemer een bedrag betaald aan de informatieverstrekker als dank voor het doorspelen van informatie.	Woningcorporaties zijn nog niet verplicht om de aanbestedingswet te volgen, maar er loopt wel een inbreukprocedure. Daaruit zou kunnen volgen dat woningcorporaties boven een drempelbedrag Europees moeten aanbesteden.	Om fraude bij aanbestedingen te voorkomen worden projecten aanbesteed conform het goedgekeurde aanbestedingsbeleid. Voor grote projecten geldt dat deze openbaar aanbesteed moeten worden. Daarnaast hebben alle medewerkers een geheimhoudingsverklaring ondertekend en is er binnen de organisatie aandacht voor ethiek en integriteit.	Avers
Realisatie van de investeringsbegroting: Het risico bestaat dat er een te lage realisatiegraad met betrekking tot de realisatie van de investeringsbegroting wordt behaald (moet minimaal 60% zijn). Met het risico dat de Aw aanvullend onderzoek komt doen en Woonopmaat een waarschuwing geeft.	De AW verwacht dat corporaties meehelpen bij het uitvoeren van de volkshuisvestelijke opdracht. Deze zijn afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. En ook in de regionale woondeals die met gemeentes gemaakt zijn. De verwachting is dat de druk op de realisatie alleen maar zal toenemen de komende tijd.	Om de realisatie van de meerjarenbegroting te waarborgen wordt er een gedetailleerde en realistische projectplanning met duidelijke doelen, mijlpalen en tijdslijnen opgesteld. Ook worden alle belanghebbenden betrokken bij het planningsproces. Daarnaast wordt er middels T-rapportage zicht gehouden op de realisatiegraad/ realisatie-index, zodat er tijdig bijgestuurd kan worden.	Voorzichtig
Cybersecurity: Het risico bestaat dat ICT data misbruikt danwel doorspeeld wordt door medewerkers van Woonopmaat of externe partijen die in het bezit zijn gekomen van data van Woonopmaat, zoals NAW-/ en bankgegevens.	Experts geven aan dat het niet de vraag is of woningcorporaties ooit gehackt worden, maar eerder wanneer. Door de professionalisering van hackers neemt de kans steeds verder toe. Daarnaast wordt ook steeds meer gebruik gemaakt van Cloud-services om data in op te slaan, waardoor verwerkingsovereenkomsten met dat soort partijen ook steeds belangrijker worden.	Er zijn allerlei IT-maatregelen getroffen om het hackers zo moeilijk mogelijk te maken om in de systemen te kunnen komen. Ook tekenen alle medewerkers een geheimhoudingsverklaring bij het ondertekenen van hun arbeidscontract. Daarnaast worden er awareness trainingen met betrekking tot phishing en cyber security gegeven aan het personeel, zodat medewerkers weten waar ze alert op moeten zijn en hoe ze phishing moeten melden. Tevens is er een cyber security verzekering afgesloten, voor in het ergste geval.	Avers

Om het draagvlak binnen Woonopmaat inzake risicobeheersing te vergroten worden alle afdelingen betrokken bij het risicomanagement. Medewerkers dragen bij aan het in kaart brengen van de primaire processen en de daaruit voortvloeiende operationele risico's, en denken mee in hoe deze risico's beheerst (kunnen) worden. Daarnaast worden er meerdere sessies met betrekking tot het risicomanagement georganiseerd met het MT en gaan we werken vanuit een Risk Control Framework inclusief periodieke audits.

In control zijn

Woonopmaat werkt toe naar een 'in control statement' voor de organisatie, gebaseerd op statements van afdelingen. In 2024 is daartoe een Risk Control Framework voor de belangrijkste processen uitgewerkt. Het Risk Control Framework wordt in 2025 opgenomen in Naris, het programma voor risicomanagement. Middels Naris worden de belangrijkste risico's per proces met bijbehorende beheersmaatregelen geïdentificeerd door de proceseigenaar. Vervolgens stelt de business controller vanaf 2025 periodiek het bestaan en werking vast middels een audit. De concern controller voert periodiek ook nog onafhankelijke audits uit en toetst steekproefsgewijs ook met ingang van 2025 de audits van de business controller.

Bevordering risicobewustzijn medewerkers

Het risicobewustzijn bij de medewerkers is continue een punt van aandacht. Dit komt onder andere naar voren in de risicoparagraaf die standaard opgenomen is in de formats die we gebruiken voor investeringsbesluiten. De risico's worden beoordeeld op kans en impact.



Project Grebbestraat (Beverwijk) in aanbouw

Soft Controls

Woonopmaat heeft veel aandacht voor het bevorderen van gewenst, integer gedrag bij medewerkers. De leidinggevenden laten zich ontwikkelen naar een leiderschapstijl die past bij het Woonopmaat, zoals dat staat beschreven in het Koersplan. Iedere leidinggevende is zich bewust van zijn voorbeeldrol voor de rest van de organisatie. Alle medewerkers hebben ontwikkelgesprekken met hun leidinggevende, waar ook gesproken wordt over reflectie, en volgen daarnaast een feedforward training. Ook wordt er tijdens elk afdelingsoverleg een ethisch dilemma besproken om bewustwording bij de medewerkers te creëren. In verband met de overgang naar Tobias 365 en de verhuizing naar het tijdelijke pand is de Week van de Integriteit verplaatst van oktober 2024 naar eind maart 2025. Tijdens deze week wordt de meld- en gedragscode opnieuw bij de collega's onder de aandacht gebracht en gaat de bestuurssecretaris met alle teams in gesprek over de governance code en integriteitsdilemma's.

Frauderisico

De mate van een frauderisico wordt beïnvloed door de drie pijlers: druk, gelegenheid en rationalisatie (fraude driehoek). Woonopmaat heeft, op basis van de meest voorkomende frauderisico's bij woningcorporaties, een analyse uitgevoerd naar de kans en impact van de frauderisico's binnen Woonopmaat. Aanvullend is ook de risicobereidheid in kaart gebracht samen met de beheersmaatregelen. De risicobereidheid geeft aan in hoeverre Woonopmaat bereid is om het desbetreffende frauderisico te lopen en in hoeverre het risico gemitigeerd moet worden. Dit zijn de belangrijkste frauderisico's die door het Managementteam bij Woonopmaat geïdentificeerd zijn:

- Het verstrekken van voorinformatie aan betrokken partijen bij aanbestedingen.
- Het betalen van fictieve facturen waar geen tegenprestatie voor geleverd is.
- Tegen te lage/hoge waarden kopen of verkopen van woningen.
- Manipuleren van financiële informatie.
- Misbruiken of doorspelen van ICT-data.
- Het onrechtmatig verhuren van sociale woningen aan (bevriende) relaties.

Deze risico's worden door hard controls in de bijbehorende processen dan wel door de aanwezige soft controls gemitigeerd. Middels de audits van de onafhankelijke concerncontroller worden de beheersmaatregelen periodiek beoordeeld, getoetst en wordt erover gerapporteerd. Zo nodig worden dan aanvullende maatregelen geïmplementeerd om het frauderisico te verlagen. Het managementteam, inclusief de Bestuurder, achten het algemene frauderisico laag.

Risicobereidheid, waartoe zijn wij bereid?

Woonopmaat hanteert een defensief risicoprofiel dat past bij de volkshuisvestelijke opgave en het mogelijk maakt om taken zowel op de korte als op lange termijn te kunnen uitvoeren. In 2024 heeft het WSW ons risicoprofiel dan ook als laag tot gemiddeld beoordeeld. De beoordeling van het WSW hangt samen met de ambitieuzere doelstellingen dan voorheen. De risicostrategie is gericht op continuïteit door het beschermen van de (toekomstige) kas- en financieringsstromen, onze identiteit, reputatie en het compliant zijn aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Er is vanuit Woonopmaat ook een lage risicobereidheid als het gaat om het voldoen aan wet- en regelgeving. Net als voorgaande jaren is in 2024 in kaart gebracht aan welke de wet- en regelgeving wij ons moeten houden en zijn per onderdeel de verantwoordelijken benoemd, zie ook het volgende hoofdstuk.

Wij hebben ten aanzien van ons vastgoed een grote transformatie- en duurzaamheidsopgave. Om deze tijdig en conform onze eisen gerealiseerd te krijgen, is het soms gewenst om te experimenteren. Woonopmaat is alleen geen early adapter. We werken uitsluitend met bewezen technieken en testen soms op kleine schaal, voor eigen rekening en risico, nieuwe technieken. We blijven deze projecten gedegen monitoren en toetsen bij majeure wijzigingen middels scenarioanalyses het effect op de financiële continuïteit.

Risico's, welke moeten wij beheersen?

Woonopmaat volgt het beoordelingskader van de Aw en het WSW. Op basis van dit beoordelingskader vindt een basisbeoordeling plaats. Deze basisbeoordeling is bedoeld om een goede indruk te krijgen hoe Woonopmaat haar risico's beheerst. Afhankelijk van de bevindingen kan er een verdiepend onderzoek plaatsvinden. Dat was bij ons niet het geval.

De pijlers waar bij de basisbeoordeling op wordt gesteund zijn:

- Financiële positie
- Portefeuillestrategie
- Governance

Financiële positie

De basisbeoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van vier financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio). Dit zijn tevens de ratio's waar wij in belangrijke mate op sturen. Indien op enig moment een afwijking ontstaat moet elders een dekking voor die afwijking worden gevonden. Wij houden voor de belangrijkste indicatoren een beperkte marge aan. Meerjarenprognoses zorgen ervoor dat wij tijdig inzicht hebben in de ontwikkeling over de langere termijn. Ten minste éénmaal per jaar worden de vastgoedprojecten, zowel op financieel als op strategisch vlak, herijkt en opnieuw in de meerjarenprognose doorgerekend. Besluitdocumenten inzake projecten dienen altijd aan te geven of het project past binnen de vastgestelde financiële kaders. Majeure wijzigingen met betrekking tot projecten opgenomen in de meerjarenplanning worden direct doorgerekend om inzichtelijk te maken wat de financiële impact van de wijzigingen is.

Portefeuillestrategie

Woonopmaat heeft in 2023 een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld. Deze sluit aan op het in 2023 door de RvC vastgestelde Koersplan. De portefeuillestrategie wordt vertaald naar complexplannen. De transformatie- en duurzaamheidsopgave zijn twee belangrijke risico's voor Woonopmaat. De manier waarop Woonopmaat met deze opgaven omgaat is opgenomen in de portefeuillestrategie. Zo'n grote opgave brengt ook de nodige risico's met zich mee, wat het bewustzijn daarvan extra belangrijk maakt. Om die reden bevatten de besluitdocumenten van de projecten gedegen risicoparagraaf, wat de kwaliteit van de documenten en de besluitvorming vergroot. Daarnaast wordt elke investering getoetst aan de portefeuillestrategie.

Het Aw/WSW onderscheidt vier operationele risicogebieden ten aanzien van de portefeuille:

- Investerings
- Verkoop
- Huur
- Onderhoud

Investerings

Investerings zijn nodig om in de volkshuisvestelijke behoefte te kunnen blijven voldoen. Maar in hoeverre zijn er voldoende kaders om de investerings te kunnen beoordelen? Zijn wij in staat goed en realistisch te prognosticeren? Voeren we ook daadwerkelijk uit wat in de meerjarenbegroting staat opgenomen? We proberen zoveel als mogelijk de investerings volgens de meerjarenbegroting te volgen, betrekken actief onze bewoners bij de voorbereiding en houden rekening met nieuwe ontwikkelings zoals nieuwe regelgeving, hogere energie- en bouwprizen, stikstof (PAS), PFAS en duurzaamheid. Mede hierdoor kunnen projecten naar achteren of juist naar voren schuiven. We proberen daarnaast gebruik te maken van 'het momentum' om andere vastgoedprojecten, voornamelijk renovatie- en duurzaamheidsprojecten, naar voren te halen. We proberen de investeringsuitgaven elk jaar redelijk gelijk te houden, waardoor er een stabiele ontwikkeling van de leningportefeuille plaatsvindt. Als er aanpassingen zijn in de planning, zoals opgenomen in het meerjarenplan, dan stellen we opnieuw vast of we voldoen aan de vereisten van het WSW: een ICR van minimaal 1,4, een LTV van maximaal 70% en een solvabiliteit van minimaal 30%. Momenteel wordt gewerkt aan de vernieuwing van het investeringskader. Als gevolg van de economische ontwikkelings is het onmogelijk geworden om investerings alleen op projectrendement te beoordelen. Om die reden is het nodig om het investeringskader te herijken. Daarin zullen een aantal aanvullende toetsen opgenomen om investerings goed te kunnen beoordelen. In 2024 zijn we hier nog niet toegekomen. In 2025 zal na vaststelling van het nieuwe investeringskader ook het investeringsstatuut aangepast worden.



Zonnepanelen op de eengezinswoningen Muziekburch Heemskerk.

Opdrachtgeverschap

Woonopmaat is zich ervan bewust en onderkent de risico's die verbonden zijn aan het opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten met derden, de samenwerking met derden en de grote transacties die daaruit voortvloeien. Door middel van onze interne maatregelen als een procuratieregeling, governance- en integriteitscode, ons inkoop- en aanbestedingsbeleid en het hanteren van procedures en controls beheersen wij deze risico's.

Verkoop

We wijzen per jaar een aantal woningen aan die in aanmerking komen om verkocht te worden. Dit noemen we de verkoopvijver voor dat jaar. Door een verkoopvijver te hanteren voorkomen we dat we ons rijk rekenen en beperken we de afname van ons bezit. Daarnaast is ook een deel van het bezit verkocht onder voorwaarden. Woonopmaat heeft ten aanzien van deze woningen een terugkooprecht, en is dus niet verplicht om de woning terug te kopen. Enkele jaren geleden is besloten geen woningen meer onder voorwaarden te verkopen en de terugkoopwoningen af te bouwen. Na terugkoop wordt een deel van de woningen voor het volle eigendom doorverkocht. Het andere deel van de terugkopen wordt weer in de verhuur genomen. Om het risico op een ABC-levering te verkleinen, wat zou betekenen dat wij niet de maximale inkomsten bij een verkoop ontvangen, wordt de verkoopprijs altijd gebaseerd op een gevalideerd taxatierapport.

Huur

Huur is de belangrijkste inkomende operationele kasstroom. Het is dan ook belangrijk de huur goed te prognosticeren. Wij zitten hierbij aan de veilige kant en maken geen gebruik van de maximaal mogelijke huur. We zorgen dat we voldoen aan de wettelijke regels, zoals passend toewijzen, en controleren maandelijks of hieraan voldaan is. Daarnaast houden we rekening met huurderving wegens leegstand en oninbaarheid als gevolg van bijvoorbeeld de energiecrisis.

7% van de totale huuropbrengsten is afkomstig uit de verhuur van ons zorgvastgoed (ZOG). We verhuren aan uiteenlopende zorgaanbieders, waarbij ViVa! Zorggroep de partij is die bijna al het zorgvastgoed huurt (in totaal 9 locaties). Deze zorgpartij is verantwoordelijk voor een redelijk percentage (5,4%) van onze totale huurinkomsten. Wij houden met Finance Ideas en persoonlijk contact zicht op de financiële continuïteit van deze organisatie. Jaarlijks laten wij een zorgrating afnemen om de financiële gezondheid te monitoren. Hoe beter deze is, hoe lager het risico op huurdervingen/ huurachterstanden.

De huuropbrengsten vanuit het bedrijfsonroerend goed (BOG) zijn (0,1%) ten opzichte van de totale huuropbrengsten. De huuropbrengsten van het maatschappelijk onroerend goed (MOG) zijn iets hoger (1,2%). Veel van ons MOG-vastgoed wordt al jarenlang aan dezelfde huurder verhuurd. Ook als alle huurders tegelijkertijd zouden opzeggen is de continuïteit van Woonopmaat gewaarborgd.

Onderhoud

Om te waarborgen dat het juiste onderhoud wordt uitgevoerd en de kwaliteit van het bezit gewaarborgd wordt, worden jaarlijks de complexen geschouwd. Op basis van de resultaten wordt vervolgens de onderhoudsplanning aangepast. De komende jaren worden er extra

maatregelen getroffen om woningen te verduurzamen en beter te isoleren, om daarmee het energielabel te verbeteren en de energielasten voor de huurder zo laag mogelijk te houden.

Een punt van aandacht blijft het onderscheid tussen onderhoud en investeringen. Om uitgaven bij ingrijpende verbouwingen te kunnen activeren is het van belang dat aan tenminste 3 van de 4 onderstaande criteria moet zijn voldaan.

- Energetische prestaties verbeteren wezenlijk
- Gevel- of dakrenovatie op nieuwbouwkwiteit
- Badkamer/Keuken/Toilet op nieuwbouwkwiteit
- Installatievoorzieningen niet binnen 10 jaar in onderhoud

Governance

De effectiviteit van de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording worden bij het onderdeel Governance beoordeeld. Het gaat specifiek om:

- Governance
- Sturing en beheersing
 - Organisatie
 - Financieel

Governance bestaat uit een harde en een zachte kant. De hoofdlijnen zijn:

- Opzet besturing
- Opzet intern toezicht
- Werking Governance

In opzet zijn de competenties goed verdeeld en is er een heldere beleidscyclus. De zachte kant betreft cultuur en gedrag. De principes van de Governance Code en de gedragscode van Woonopmaat 'zijn' niet alleen van de bestuurder en de Raad van Commissarissen, maar zijn breed in de organisatie onderwerp van gesprek, zie ook het volgende hoofdstuk.

Sturing en beheersing organisatie

- Risicomanagement

We hebben, zoals hiervoor aangegeven de strategische, tactische, operationele en frauderisico's beschreven en geactualiseerd. We hebben tevens de risicobereidheid vastgesteld en risico-eigenaren benoemd. De beheersmaatregelen worden periodiek middels audits door de business controller en de onafhankelijke concerncontroller getoetst.

- Beheerkosten

De reguliere exploitatie moet sluitend zijn. De beheerkosten maken daar onderdeel van uit. Negatieve wijzigingen op de beheerkosten dienen gedekt te zijn door een positieve wijziging. Dat wordt gemonitord in de tertiaalrapportage.

- Niet uit de balans blijkende verplichtingen
 - Obligoverplichting WSW

Er is een verplichting in de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen opgenomen ten behoeve van het obligo van het WSW. Dit obligo kan worden opgevraagd indien het WSW aangesproken wordt.

- Verplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan, welke meestal betrekking hebben op projecten. Deze zullen in het volgende of latere jaren afgewikkeld worden.

- **Verbindingen**

In 2023 zijn drie van de vier verbindingen van Woonopmaat opgeheven. De opheffing van de laatste verbinding heeft in 2024 plaatsgevonden. Naast dat de bestaande verbindingen zijn opgeheven is Woonopmaat in 2024 ook een nieuwe verbinding aangegaan. Het betreft een verbinding met WoningNet N.V. Door het aangaan van deze verbinding vervalt de btw-plicht voor een aantal diensten vanuit WoningNet die Woonopmaat afneemt. Woonopmaat is beperkt aandeelhouder geworden om van deze voordelen gebruik te kunnen maken. Door het beperkte aandelenpakket (minder dan 1% van het aandelenkapitaal) loopt Woonopmaat ook geen financiële risico's bij deze verbinding.

Sturing en beheersing financieel

Onder sturing en beheersing financieel vallen de risicogebieden die betrekking hebben op de financiële continuïteit:

- **Waardering bezit**

Een belangrijk onderdeel in de beoordeling van de waarde van het bezit zijn de marktwaarde en de beleidswaarde. De verschillen tussen de marktwaarde en beleidswaarde worden in de jaarrekening uiteengezet. Voor beide waarden is het van belang dat de basisgegevens op orde zijn. Wij zorgen voor een tijdige update van deze gegevens als onderdeel van de basisregistratie van de woningen. Er vindt een controle op de basisgegevens plaats alvorens de marktwaarde en beleidswaarde worden berekend.

- **Liquiditeitsrisico's**

Bij het aantrekken van nieuwe leningen vindt er overleg plaats tussen de manager bedrijfsvoering, teamleider finance & control, business controller en de concern controller over de hoogte van de lening, het type lening en de voorwaarden. De uitkomsten van het overleg worden vastgelegd in een financieringsvoorstel. In 2024 zijn er in totaal vier leningen aangetrokken.

- **Rente- en herfinancieringsrisico**

Jaarlijks beoordelen wij het rente- en herfinancieringsrisico. In de financiële commissie worden de renteconversies en herfinancieringen besproken en waar mogelijk vervroegd geconverteerd of geherfinancierd.

Risico's effecten en impact

De financiële positie van Woonopmaat is op dit moment uitstekend, maar op middellange termijn komt deze onder druk te staan. Enerzijds worden er forse investeringen gevraagd in het verduurzamen, renoveren en uitbreiden van de woningportefeuille. Anderzijds leggen de ongekend hoge kostenstijgingen, stijgende rentetarieven en afnemende huuropbrengsten, door het achterblijven van de huurverhoging ten opzichte van de inflatie, een steeds groter beslag op onze middelen. Om het risico te beperken dat we op enig moment financieel beperkt worden, hebben we onze investeringen voor de komende 10 jaar in onze meerjarenbegroting beter gespreid. Hierbij zijn ook een paar financiële scenario's doorgerekend om in te schatten of we ook bij financiële tegenslag blijven voldoen aan de ratio's van het WSW.

We realiseren ons dat niet altijd alle risico's kunnen worden voorkomen, maar doen wel ons best om de risico's beheersbaar te houden. We zijn ons er dan ook van bewust dat de genoemde risico's in dit hoofdstuk kunnen leiden tot vertraging of aanpassing van het beleid, maar niet in zoverre dat dit de continuïteit van Woonopmaat in gevaar zou kunnen brengen.

5. WET- EN REGELGEVING EN INTEGRITEIT

Onze beloften	Resultaat 2024	Check
Verantwoord en transparant handelen en voldoen aan wet- en regelgeving	De borging van wet- en regelgeving in de organisatie is vormgegeven en wordt gemonitord. De meldcode voor het melden van misstanden (klokkenluidersregeling) staat op de website. Het thema integriteit is intern actief geagendeerd.	
Meldingen van fraude worden opgepakt	In 2024 zijn geen meldingen geweest van fraude, het niet voldoen aan wet- en regelgeving of integriteitsschendingen. Ook de extern aangestelde vertrouwenspersoon heeft geen meldingen van ongewenst gedrag of misstand ontvangen	

Woonopmaat voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Het gaat erom dat wij verantwoord en transparant handelen. Dat we de risico's beheersen en in control zijn. Het gaat om het monitoren van integer handelen door bestuur, management en medewerkers. Handelen volgens de wet- en regelgeving die van toepassing is. Dit betreft zowel het eigen beleid en de interne afspraken als de wetten en reglementaire bepalingen die in de corporatiesector van toepassing zijn. Als basis voor de beoordeling of we het goed doen, gelden daarnaast ook de normen en waarden die we bij Woonopmaat in een gedragscode hebben verwoord. De gedragscode staat op onze website.

Voldoen aan wet- en regelgeving

Het voldoen aan wet- en regelgeving, is een zaak van Woonopmaat als geheel. Uitgangspunt is dat zowel het bestuur, het management als de medewerkers verantwoordelijkheid dragen voor het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De RvC ziet toe dat de organisatie voldoet. Indien nodig kan de concerncontroller hen hierbij ondersteunen door de uitvoering van audits, zie het voorgaande hoofdstuk.

In de werkorganisatie staat voorop dat het management een voorbeeldfunctie heeft. Het management is primair verantwoordelijk voor de juiste toepassing van wetten en regels. Ter ondersteuning is er een werkgroep compliance samengesteld. De werkgroep heeft een signalerende, interpreterende, adviserende en ondersteunende rol naar het management. Er is een overzicht van relevante wet- en regelgeving waarbij is aangegeven welke functionaris verantwoordelijk is voor welk onderdeel. Het overzicht wordt door de werkgroep bijgehouden en minimaal twee keer per jaar geactualiseerd. Het management wordt geattendeerd op nieuwe wet- en regelgeving. Eind 2023 heeft advocatenkantoor AKD het overzicht met wet- en regelgeving gecontroleerd en geactualiseerd. Op basis van dit vernieuwde overzicht zijn in januari 2024 gesprekken gevoerd met de betreffende functionarissen om ze te wijzen op het overzicht en te bevragen hoe zij de actualiteit op hun terrein in de gaten houden en meenemen in hun werk. Daarnaast gebruiken we het overzicht van Aedes met daarin de voor corporaties relevante wet- en regelgeving.

Integer handelen

Het thema integriteit staat al jaren actief op de agenda bij Woonopmaat. In verband met de digitale en fysieke verhuizing eind 2024 hebben we de Week van de integriteit naar het voorjaar van 2025 geschoven. Tijdens deze week worden de meld- en gedragscode opnieuw bij de collega's onder de aandacht gebracht. Ook gaat de bestuurssecretaris samen met een van de commissarissen met alle collega's in gesprek over integriteit, de meld- en gedragscode en de Governance Code. Daarnaast worden in elke sessie integriteitsdilemma's besproken.



De infographics van de gedrags- en meldcode

Melden van misstanden

Voor het melden van misstanden zoals intimidatie omkoping, fraude of valsheid in geschrifte hebben we een meldcode opgesteld. Deze is in 2023 geactualiseerd op basis van nieuwe wetgeving (Wet Bescherming Klokkenluiders). Misstanden kunnen worden gemeld bij de leidinggevende/ bestuurder of voorzitter van de RvC en er kan worden gespard met de onafhankelijke externe vertrouwenspersoon. De geactualiseerde meldcode is na positief advies van de OR op onze website geplaatst.

In 2023 heeft de organisatie persoonlijk kennisgemaakt met onze externe vertrouwenspersoon. Voor de Week van de Integriteit (maart '25) hebben we een nieuw filmpje met haar opgenomen waarin zij toelicht wat haar rol is en waarvoor mensen bij haar terecht kunnen. Uit het jaarverslag van de externe vertrouwenspersoon blijkt dat zij in 2024 niet benaderd is door medewerkers over het thema ongewenste omgangsvormen en integriteit op de werkvloer.

6. FINANCIËLE INFORMATIE EN CONTINUÏTEIT

Onze belofte	Resultaat 2023	Check
Gezonde bedrijfsvoering, goed rentmeesterschap. Actief financieel beleid.	In 2024 hebben wij een bewust financieel beleid gevoerd. We gaan zorgvuldig om met het vermogen dat door onze huurders is opgebracht. Hierdoor zijn we in staat onze maatschappelijke taak voor een langere termijn te vervullen (continuïteit).	
Voldoen aan de normen van de Aw en WSW	Ten aanzien van de solvabiliteit, ICR, LTV en dekkingsratio voldoen we ruimschoots aan de normen	

In onze visie op vermogensinzet staat aan welke eisen de financiële kaders van Woonopmaat moeten voldoen. Woonopmaat voert een voorzichtig financieel beleid, dat de corporatie ook op lange termijn de middelen verschaft om de betaalbaarheid van de bestaande woningen, de continuïteit van de herstructurering en de nieuwbouw te garanderen.

Ontwikkelingen gedurende boekjaar

Ten opzichte van de begroting wijkt het werkelijk resultaat € 57,5 miljoen positief af. De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten, waarbij verreweg het grootste deel wordt bepaald door de waardering van het vastgoed.

(bedragen x € 1.000.000)

	Begroot	2024	verschil
Huuropbrengsten	64,0	65,0	1,0
Verkopen	1,2	2,1	0,9
Overige bedrijfsopbrengsten	5,8	4,7	-1,0
Lasten onderhoud	-18,1	-18,0	0,1
Overige bedrijfslasten (incl. salarissen)	-23,0	-22,7	0,2
Renteresultaat	-7,0	-6,8	0,2
Saldo operationeel resultaat	22,9	24,2	1,3
Ongerealiseerde waardeverandering	84,1	144,3	60,2
Overige waardeverandering	-21,9	-27,0	-5,1
Vennootschapsbelasting	-4,5	-3,5	1,0
Saldo resultaat	80,6	138,1	57,5

Uitleg verschillen op hoofdlijnen

- De toename van de ongerealiseerde waardeverandering in de jaarrekening ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt door wijzigingen in het Handboek marktwaardering. Deze wijzigingen hebben ervoor gezorgd dat de waarde van het vastgoed hoger is in 2024, dan in 2023 ten tijde van het opstellen van de meerjarenbegroting verwacht was.
- De toename van de overige waardeverandering hangt ook samen met de werkelijk hogere waardering van het vastgoed ten opzichte van de verwachte waardering in de meerjarenbegroting. Het gaat hierbij om projecten, waarbij er een afwaardering op het vastgoed plaatsgevonden heeft. De afwaardering is hoger is dan begroot, omdat de waarde van het vastgoed is toegenomen als gevolg van het Handboek marktwaardering.

Voor de overige ontwikkelingen wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 waarin deze per sleutel worden toegelicht.

Blik op de toekomst

Woonopmaat streeft in haar vastgoedstrategie naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Deze vernieuwing vindt zowel plaats door renovatie van woningen als door sloop en nieuwbouw van een deel van het bezit. De sloop van woningen zal getalsmatig worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen. De realisatie van zowel renovatie van woningen als nieuwbouwwoningen hebben een nadelig effect op de vermogenspositie van een corporatie.

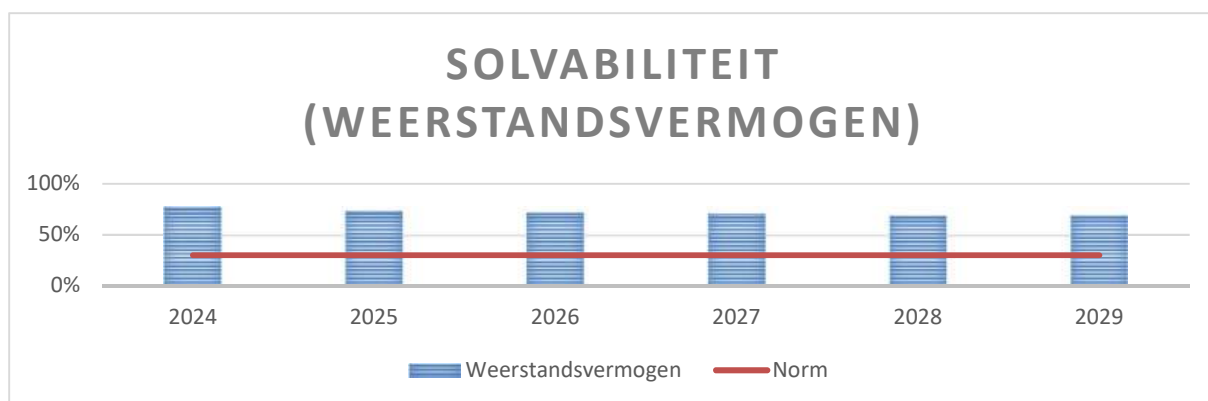
De financiële meerjarenprognose is voor de komende tien jaar door Woonopmaat opgesteld. Ingrediënten voor deze prognose zijn de verwachtingen van de huur, inflatie, en het meerjaren onderhoud van het huidige bezit. Vanuit de financiële meerjarenprognose kan worden geconcludeerd dat Woonopmaat in de toekomst financieel aan haar afgesproken maatschappelijke opgave kan voldoen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de meerjarenprognose in belangrijke mate wordt bepaald door de volgende externe factoren:

- Verkoopbaarheid en de prijs van de woningen die kan worden gerealiseerd voor de woningen waarop een verkoopvoornemen ligt;
- Rente: een lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie en een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;
- Integrale vennootschapsbelasting;
- Saneringsheffing;
- Wet- en regelgeving: bijvoorbeeld inkomensafhankelijke huurverlaging;
- Ontwikkeling van de kostprijs van renovaties en nieuwbouwwoningen;
- De financiële impact van de duurzaamheidsopgave.

Weerstandsvermogen

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit, wordt de meerjarenprognose vertaald naar een ontwikkeling van het weerstandsvermogen (solvabiliteit). De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen weer. In het Strategisch Beleidsplan is aangegeven dat de financiële weerbaarheid van een corporatie van levensbelang is. Woonopmaat hanteert als uitgangspunt dat het weerstandsvermogen op enig moment niet minder mag bedragen dan de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW, geformuleerde ondergrens van vermogen (de norm is 30% van het balanstotaal). Dit om een continue toegang tot de kapitaalmarkt te behouden.

In de hiernavolgende grafiek is het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van beleidswaarde opgenomen voor het huidige boekjaar en de komende vijf jaren o.b.v. de meerjarenbegroting.



Op basis van bovenstaande grafiek kan worden geconcludeerd dat het weerstandsvermogen op basis van beleidswaarde de komende vijf jaar boven de norm van het WSW blijven. Ook de afgelopen jaren was dit het geval.

Solvabiliteit op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde

Voor 2024 tonen we de solvabiliteit op een tweetal wijzen, te weten op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben de grenswaarde van de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde bepaald op minimaal 30% (in 2023: 15%).

Solvabiliteit	2024	2023
Op basis van de Marktwaarde	78%	77%
Op basis van de Beleidswaarde	45%	47%

We voldoen ruimschoots aan de door het WSW gestelde normen wat betreft de solvabiliteit.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de leningenportefeuille met de marktwaarde in verhuurde staat weer. Het WSW geeft aan dat deze verhouding maximaal 70% mag zijn. Voor Woonopmaat is deze verhouding eind 2024 gelijk aan 17% (2023: 17%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 0,2 per eind 2024 (2023: 0,3).

Rentabiliteit

De rentabiliteit over het eigen vermogen is het resultaat na belastingen gedeeld door het eigen vermogen. Deze is voor 2024 gelijk aan 11% (2023: -11%).

Renterisicomanagement

Het financierings- en beleggingsbeleid van Woonopmaat is primair gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarbij streeft Woonopmaat naar zo laag mogelijke vermogenslasten én naar beheersing van huidige en toekomstige renterisico's.

Vanaf 2014 ontvangt Woonopmaat jaarlijks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een oordeel over de borgbaarheid van Woonopmaat. Stichting Woonopmaat heeft per 6 augustus 2024 een borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Op grond van deze verklaring mag Woonopmaat in de periode 2024 tot en met 2026 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

Leningenportefeuille

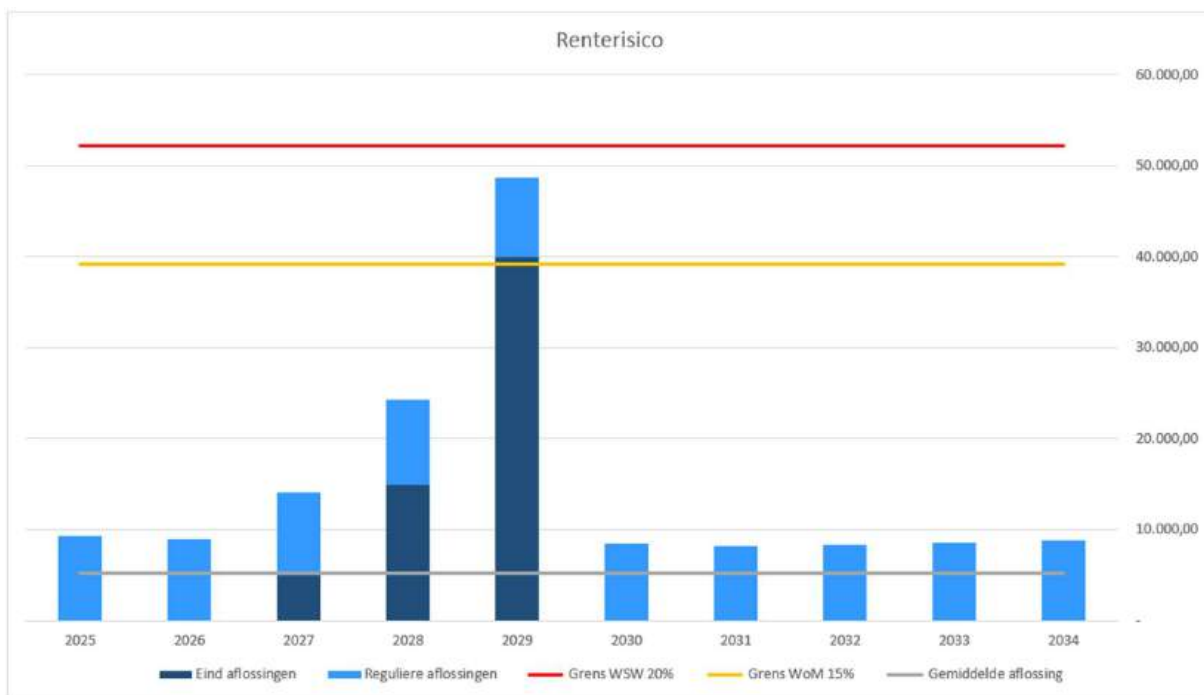
De leningenportefeuille van Woonopmaat is per 31 december 2024 gelijk aan € 274,5 miljoen (2023: €278,4 miljoen). De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2024 gestegen ten opzichte van 2023. Eind 2024 bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,50% (2023: 2,47%).

In de jaren 2025 tot en met 2034 zal er naar verwachting voor € 500 miljoen aan leningen worden aangetrokken. Voor 2024 zijn er vier nieuwe leningen aangetrokken.

Rentevervalkalender

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt Woonopmaat voor de komende tien jaar zijn renterisico. Bij het aantrekken van nieuwe leningen houdt Woonopmaat rekening met de gevolgen voor het renterisicoprofiel van de organisatie. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15% op jaarbasis acceptabel is. Dit percentage is gerelateerd aan de schuldpositie per ultimo van het laatste verslagjaar.

De komende tien jaar vinden er € 143,7 miljoen aan aflossingen plaats. Door relatief hoge aflossingen in 2029 zal in dat jaar de interne 15%-norm worden overgeschreden. De meeste aflossingen vinden plaats in 2029. Het gaat dan om € 40 miljoen aan eindaflossingen, waar de reguliere aflossing nog bovenop komt. Woonopmaat accepteert de overschrijding van de interne norm in 2029. De komende jaren zullen de renteontwikkelingen gemonitord worden en indien nodig zal er op tijd bijgestuurd worden, zodat overschrijding van de externe norm van het WSW wordt voorkomen.



Figuur 1: Renterisicoprofiel per 31 december 2024

Rentedekkingsgraad

Bij de rentedekkingsgraad geven we aan hoe vaak uit de netto kasstroom van de reguliere exploitatie, exclusief verkopen en projecten, de verschuldigde rente kan worden betaald. De norm van het WSW is minimaal 1,4. Over 2024 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 4,3 (2023: 4,1). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots boven de norm van het WSW blijven. Wel zien we dat de ICR verslechterd en zich langzaam richting de externe norm beweegt. Oorzaak hiervan is onze grote investeringsopgave en de hogere onderhoudslasten.

Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value (LTV) wordt gekeken welk deel van het woningbezit op basis van de beleidswaarde beleend is. De norm van het WSW is maximaal 70% (in 2023: 85%). De LTV komt voor 2024 uit op 35% (2023: 43%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

Beleggingsportefeuille

Woonopmaat heeft geen beleggingen uitstaan.

Marktwaaarde

De Woningwet verplicht corporaties om vanaf het verslagjaar 2016 de jaarrekening op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat op te stellen. Bij het bepalen van de marktwaaarde is er een keuze tussen de basisvariant en de full variant. Woonopmaat heeft gekozen voor de basisvariant met uitzondering van BOG, MOG, ZOG en flexwoningen waarbij de full variant wordt toegepast. Bij de basisvariant wordt gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen. In dit handboek staat voorgeschreven met welke specifieke parameters voor het waarderen van het bezit moet worden gerekend. Zoals u hierboven heeft kunnen lezen is de jaarrekening 2024 samengesteld op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat.

De waardeontwikkeling van het vastgoed op de vrije markt komt ook tot uitdrukking in de waardering van het vastgoed in verhuurde staat.

De marktwaarde 2024 is met € 148,7 miljoen toegenomen ten opzichte van 2023. De meest opvallende effecten zijn een stijging van de marktwaarde van € 144 miljoen als gevolg van de parameter wijzigingen. Het gaat daarbij met name om de leegwaardestijging (stijging van € 73 miljoen). Verder zorgt de autonome ontwikkeling voor een stijging van € 37,7 miljoen en de wijziging in bezitsgegevens de WWS een stijging van 11 miljoen en de WOZ waarde een stijging van €56 miljoen. Door de invoering van de middenhuurgrens daalt de marktwaarde met € 22 miljoen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van Woonopmaat diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde 2024 is met € 187 miljoen toegenomen ten opzichte van 2023. Het verloop van de beleidswaarde in 2024 wordt beïnvloed door de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en door beleidsmatige keuzes. De meest opvallende effecten zijn een stijging van de beleidswaarde van € 158 miljoen door de methodische wijzigingen. Het gaat daarbij met name om de disconteringsvoet (stijging van van € 183 miljoen), de 60 jarige kasstroom in plaats van 15 (daling van € 14 miljoen) en de EFG labels (daling van € 4 miljoen). Verder zorgen de parameter wijzigingen (met name disconteringsvoet) voor een stijging van de beleidswaarde van € 26.

Marktwaarde versus beleidswaarde

Ter vergelijking van de verschillende waarden bij Woonopmaat vindt u hieronder een opstelling.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is als volgt opgebouwd:

Vergelijking marktwaarde en beleidswaarde 2024

(bedragen x € 1.000)

2024

	Waarde	Procentueel
Marktwaarde in verhuurde staat (hoogste waarde)	1.631.536	100%
Beschikbaarheid	-107.732	-7%
Betaalbaarheid	-506.903	-31%
Kwaliteit	-393.875	-24%
Beheer	-72	0%
Disconteringsvoet	160.840	10%
Beleidswaarde	783.793	48%
Maatschappelijke bestemming	847.743	52%

In bovenstaande tabel zijn geen vergelijkende cijfers weergegeven omdat dit een vertekend beeld geeft op de cijfers van 2024. De stap 'disconteringsvoet' is sinds dit jaar als losse stap weergegeven. In vorige jaren zat deze verwerkt in de andere stappen. Er wordt om deze reden dan ook geen vergelijking met 2023 gemaakt in de toelichting.

Beschikbaarheid

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op het hoogste scenario van doorverhuren of uitponden. De marktwaarde van ons woningbezit zoals vermeld in de jaarrekening is € 1.631 miljoen. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van alleen doorverhuren, terwijl in 2024 veel van het bezit op het scenario uitponden staat in de marktwaarde. Op basis daarvan verwachten we ook een negatieve afslag. De afslag bedraagt € 108 miljoen in 2024

Betaalbaarheid

Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt gewerkt naar markthuren, dat wil zeggen dat bij elke nieuwe verhuring gestreefd wordt naar een zo'n hoog mogelijke huurprijs. Deze markthuurl is voor Woonopmaat niet realiseerbaar binnen de afspraken die Woonopmaat maakt met onze belanghouders, zoals de gemeenten en het Huurdersplatform. Daarnaast past het streven naar markthuren niet binnen de doelstelling van een sociale verhuurder. Woonopmaat werkt bij nieuwe verhuringen met streefhuren. De gemiddelde maximale huur en streefhuur (per verhuureenheid per maand) is:

2024

Gemiddelde streefhuur per maand voor:	Max huur	Streefhuur	Procentueel
Eengezinswoningen	1218	748	61%
Meergezinswoningen	915	606	66%
Gemiddelde totaal	1070	677	63%

Voor de woongelegenheden is de streefhuur van 2024 gemiddeld 63% van de maximaal redelijke huurprijs. Per 1 juli 2024 is de wet betaalbare huur ingegaan. Hierdoor is er een stijging van de WWS punten gerealiseerd met als gevolg dat de maximale huurgrens van ons bezit harder is gestegen dan de streefhuur. Dit zorgt er dan ook voor dat het gemiddelde streefhuurpercentage lager is dan voorgaand jaar.

Het effect hiervan is een afslag van € 507 miljoen op de marktwaarde.

Kwaliteit (onderhoud)

Het onderhoud opgenomen in de beleidswaarde geeft aan wat Woonopmaat uitgeeft om het vastgoed in exploitatie te houden conform de standaarden van onze organisatie. Bij de marktwaarde in verhuurde staat wordt gewerkt met minimale onderhoudsuitgaven om het vastgoed in stand te houden. Voor de beleidswaarde geldt dat het te activeren onderhoud wat deel uitmaakt van de geplande 'ingrijpende verbouwingen' toegevoegd wordt aan de onderhoudsnorm. De bouwkostenstijging en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid zorgen voor hoge normbedragen. De norm is niet veel gewijzigd ten opzicht van voorgaand jaar. Het effect is een afslag van € 394 miljoen op de marktwaarde.

Beheer (beheerkosten)

In de beleidswaarde zijn bij de beheerkosten de uitgaven die te relateren zijn aan verhuur- en beheeractiviteiten. Het resultaat van 2024 is een afslag van € 72 duizend

Realiseerbaarheid van het vermogen

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 847 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat in het kader van de maatschappelijke bijdrage en op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit is onderdeel van de ongerealiseerde herwaardering. De realisatie hiervan is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonopmaat.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk, door (bijvoorbeeld 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 onze doelstelling 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 zullen we bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhogen tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten in de meeste gevallen hoger dan de normen vanuit de marktwaarde, dit voortvloeiend uit het beoogde kwaliteit- en beheerbeleid van de corporatie.

7. VOORUITBLIK OP 2025

We staan er goed voor. Huurders, belanghouders en medewerkers zijn bovengemiddeld tevreden. Onze financiële positie is goed. We blijven ook in 2025 onvermoeibaar het goede doen voor onze bewoners en woningzoekenden. Het wordt wel een jaar met een aantal onzekerheden. Zo heeft de voorgenomen huurbevriezing voor de jaren 2025 en 2026 impact op onze komende begroting en de mogelijkheden om ook na 2029 te blijven investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. Door onze goede positie hebben we de mogelijkheid om de politieke besluitvorming af te wachten en kunnen we de gevolgen van de koers die het kabinet vaart op het gebied van de volkshuisvesting betrekken in onze plannen. Verder is het de vraag of de energieprijzen normaliseren of gaan die verder omhoog door de geopolitieke spanningen? Kunnen we onze nieuwbouwwoningen nog wel aansluiten op het elektranetwerk? Zijn er voldoende personeel en materialen voorhanden om onze woningen tijdig te kunnen verbeteren? Wordt de stikstofdiscussie opnieuw een belemmering? Stuk voor stuk belangrijke vragen terwijl wij voortvarend aan de slag gaan met het realiseren van onze doelstellingen uit ons nieuwe Koersplan Duurzaam Dichtbij. Hoe kijkt Woonopmaat naar de toekomst?

Geopolitieke onrust

Sinds president Trump in de VS aan de macht is, is de geopolitieke onrust wereldwijd toegenomen. Er lijkt een nieuwe wereldorde te ontstaan, waarin we als Europa nauwelijks meetellen. Dat heeft gevolgen die zich nu nog lastig laten voorspellen.

De inflatie was in 2024 lager dan in 2023, maar nog steeds zijn mens en materialen (nodig voor bouwprojecten) soms lastig voorhanden. We kennen inmiddels het woord 'energiearmoede', hebben nog steeds te maken met grote aantallen vluchtelingen die op zoek zijn naar een veilige plek om tijdelijk te wonen, zien dat bedrijven om ons heen worden gehackt en merken tegelijkertijd dat het steeds moeilijker is om goed personeel aan te trekken. Onze financiële ratio's zijn gelukkig nog goed en we kunnen tegen een stootje. Toch moeten we, meer dan ooit, onze risico's goed beheersen en rekening houden met verschillende scenario's.

De afgelopen jaren zijn we wel flexibeler en wendbaarder geworden. Dat houden we vast. Ook de ingezette digitalisering zetten we door. Zo kunnen we verschillende groepen huurders nog beter van dienst zijn. Verdere automatisering staat hoog op de agenda om niet alleen onze processen te verbeteren maar ook om goed te monitoren/rapporteren over ontwikkelingen en zo 'in control' te blijven. Tegelijk zorgen we dat Woonopmaat goed beschermd is tegen hackers.

Betaalbaarheid van het wonen

Stijgende consumentenprijzen raken direct de portemonnee van onze bewoners.

Woonopmaat wil een betaalbaar thuis kunnen bieden en daarom hanteerden we de afgelopen jaren een gematigd huurprijsbeleid. Op het moment dat de huurbevriezing voor de jaren 2025 en 2026 definitief is helpt dit onze bewoners. Een groeiende groep huurders leeft immers onder de armoedegrens van het NIBUD. Daar maken we ons zorgen over. Woonopmaat heeft geen invloed op de inkomenspositie van haar bewoners. Wat we blijven doen is het versneld isoleren van woningen en het aanbieden van zonnepanelen.

De komende jaren investeren we gemiddeld ruim 50 miljoen euro per jaar met verdere verduurzaming, renovatie en herstructurering van grote delen van ons bezit. En toch,

ondanks de nieuwbouw neemt de druk op de woningmarkt steeds verder toe. De gemiddelde inschrijftijd voor een woning in Heemskerk/Beverwijk is 8,9 jaar. Dit is inclusief de 3 jaar overgangsregeling. We zetten in op kleiner en betaalbaar bouwen. Dit jaar worden meer dan 300 woningen -/verduurzaamd, leveren we 126 sociale huurwoningen en 100 flexwoningen op en verwachten we ongeveer 500 woningen te verhuren.

Samenwerking brengt ons verder

Alle ontwikkelingen maken dat we steeds meer samen (gaan) optrekken met de gemeenten, het Huurdersplatform, omwonenden, zorg- en welzijnsinstellingen en zakelijke partners als ontwikkelaars en aannemers. We komen echt verder door deze samenwerkingen!

Bijvoorbeeld met de wederkerige meerjarige prestatieafspraken die we in 2025 gaan maken met huurdersorganisaties, collega-corporatie Pré Wonen en de gemeenten. We maken dan onder meer afspraken over plannen en procedures rondom vastgoedontwikkelingen.

Daarnaast geven we met de samenwerkingsovereenkomst met het Huurdersplatform ook vorm aan nieuwe samenwerkingen met bewoners en positioneren we bewonerscommissies verder.

In 2025 zetten we ook in op verdere samenwerking bij vastgoedprojecten. De stem van de bewoners, en waar wenselijk omwonenden, nemen we nadrukkelijk mee en we maken gebruik van kennis van de ontwikkelaar/aannemer waar het gaat om verduurzaming en renovatie. We verkennen de meerwaarde van het werken met co-makers om de renovatieprojecten de komende jaren makkelijker volgens planning en binnen de financiële kaders, voor te bereiden en uit te voeren. Daarnaast gaan we met ViVa! Zorggroep om tafel om de gezamenlijke opgave en impact op het zorgvastgoed in kaart te brengen. Samenwerkingen die ons stuk voor stuk verder brengen om een goed thuis te bieden aan onze bewoners.

Gastvrijheid

Wat er ook allemaal verandert om ons heen; onze gastvrije dienstverlening blijft ook in het 'nieuwe normaal' fier overeind. In ons Koersplan is het een van onze speerpunten voor de komende jaren. We gaan dus verder met het verbeteren van onze dienstverlening en het naar binnen halen van de stem van de huurder. Dit geeft ons veel werkplezier en stimuleert ons om hier mee door te gaan!

Ook voor 2025 hebben we tal van verbeteringen in de planning staan om onze huurders beter en plezieriger van dienst te zijn.

Denk aan een nieuw kantoorconcept 'Het huis van de huurder' en verdere digitalisering. Benieuwd naar andere onderwerpen? Kijk naar onze Klantbeloften 2025!



Tot slot

We gaan in 2025 door met het realiseren van de ambities van ons Koersplan 'Duurzaam Dichtbij'. We leggen de lat voor onszelf hoog voor de komende jaren en zetten naast gastvrijheid ook in op het verder verduurzamen van ons bezit, het bieden van een passende, betaalbare woning en het samen buurtmaken. Het kunnen realiseren van onze portefeuillestrategie hangt samen met de regionale opgave en de solidariteitsvraag.

We zorgen ervoor dat ons eigen Huis op orde is en dus gaan we verder met de ontwikkeling van onze eigen organisatie. We blijven onze grenzen opzoeken om oplossingen te creëren. 'Een fijn thuis' is voor een grote groep huurders en woningzoekenden nog niet vanzelfsprekend. Zij mogen ook in 2025 op onze maximale inzet rekenen!

Sjoerd Hooftman
Mei 2025



DUURZAAM DICHTBIJ
VERSLAG RAAD VAN
COMMISSARISSEN 2024

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Samenvatting belangrijke issues in 2024	4
2. Visie en kaders bij toezicht en bestuur	6
3. Toezicht houden en klankborden.....	9
4. Werkgeversrol	11
5. Activiteiten van de RvC in 2024.....	14
6. Over de Raad van Commissarissen	17
7. VERKLARING	21

VOORWOORD

Woonopmaat is een woningcorporatie in het werkgebied Heemskerk, Beverwijk en Wijk aan Zee. Met circa 8.800 woningen wordt een breed scala aan woonvoorzieningen geboden aan mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren.

Woonopmaat is een stichting met een éénhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen, hierna RvC, met vijf leden (tijdelijk tot september 2025 zes leden). De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde en doet dat op een wijze die getoetst kan worden aan, de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV), de Governancecode woningcorporaties en de eigen Visie op Governance.

De statuten (vastgesteld 2022) geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de RvC en de bestuurder. Deze zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Woonopmaat staan.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2024 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken. Waar mogelijk wordt - bijvoorbeeld voor statuten en reglementen - verwezen naar de website van Woonopmaat.

Mei 2025

1. SAMENVATTING BELANGRIJKE ISSUES IN 2024

Op koers

Het jaar 2024 was het eerste jaar van ons nieuwe Koersplan 2024-2030 'Duurzaam Dichtbij'. We blijven ons met volle inzet richten op onze kerntaak: het bieden van betaalbare, passende woningen voor mensen met een bescheiden portemonnee. Dit is immers ons bestaansrecht en daarmee onze primaire taak. De manier waarop wij dat doen is Duurzaam Dichtbij. Duurzaam: we verankeren duurzaamheid de komende jaren in álle keuzes die we maken. En Dichtbij: in alles wat wij doen, zijn wij in de buurt van onze bewoners, zodat zij zich gezien en gehoord voelen.

De uitkomsten van het visitatierapport (2022) hebben we in dit nieuwe plan verwerkt. Verder is de eerder ingezette lijn grotendeels overleefd. Het concept gastvrijheid bleek meer dan alleen een nieuwe term en is nog steeds leidend voor gedrag. Ook de externe relaties gaven daar in gesprekken met de RvC een positieve terugkoppeling over. Elders in het jaarverslag wordt per 'sleutel' de voortgang verantwoord. We zien dat de organisatie volop aan de slag is met de vernieuwde ambities!

Belanghouders

Woonopmaat hecht zeer aan de samenwerking met de belanghouders zoals het Huurdersplatform en de gemeenten. De RvC ziet daarop toe en ging daar in 2024 ook mee in gesprek, vanzelfsprekend bewust van zijn rol. Ook is in dit jaar buiten aanwezigheid van de bestuurder gesproken met de controller, de Ondernemingsraad en het Managementteam. Wij vinden het belangrijk om te horen wat hen bezighoudt en hoe zij het functioneren, de cultuur en de prestaties van de organisatie beoordelen.

Benoemingen

Begin januari hebben we van de Autoriteit Woningcorporaties een positieve zienswijze ontvangen voor de benoeming van onze nieuwe commissaris. Elger Niels is per 20 februari 2024 – op voordracht van de huurders - benoemd als lid van de Raad van Commissarissen. Verder hebben we vanaf het voorjaar een werving- en selectieprocedure doorlopen voor twee nieuwe commissarissen. Dit in verband met het aanstaande vertrek van twee leden, I. (Ivo) van der Klei en mevrouw (J. Jacqueline) Hoek. Vanwege het voltooien van twee termijnen waren zij beiden niet herbenoembaar en dus hebben we naar twee opvolgers gezocht. Dat zijn respectievelijk M. (Marc) Breij en L. (Leon) Hoppenbrouwers. Zij zijn per 1 januari 2025 benoemd als leden van de Raad van Commissarissen. Tot slot is de heer S. (Sjoerd) Hooftman per 1 maart 2025 benoemd voor een derde termijn als bestuurder.

Projecten

Woonopmaat heeft een ambitieuze projectenportefeuille die in 2024 voortvarend verder werd opgepakt. De organisatie bewaakt dat de ambities in evenwicht blijven met een haalbare en kwalitatief goede uitvoering. De informatie in dit jaarverslag over de vastgoedprojecten is de moeite waard. Jaarlijks bezoeken we als RvC ook een aantal projecten om zelf te zien en te ervaren hoe onze huurders wonen en een duidelijk beeld te krijgen over zaken die goed gaan, zaken die beter kunnen en wat huurders en gemeenten verwachten van Woonopmaat.

Persoonlijke educatie

Blijven leren is voor deze raad geen verplichting, maar een vanzelfsprekendheid. Wij gebruiken de educatie ook om ons met elkaar op een thema te verdiepen. In 2024 hebben de commissarissen samen met de bestuurder en de managers een masterclass van PWC gevolgd op het gebied van ESG (Environment, Social, Governance). Daarnaast hebben alle commissarissen aan verschillende opleidingsactiviteiten voor toezichthouders deelgenomen en hun collega's en de bestuurder geïnformeerd over de inhoud.

2. VISIE EN KADERS BIJ TOEZICHT EN BESTUUR

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de visie op toezicht en besturen en de kaders die daarbij gehanteerd worden.

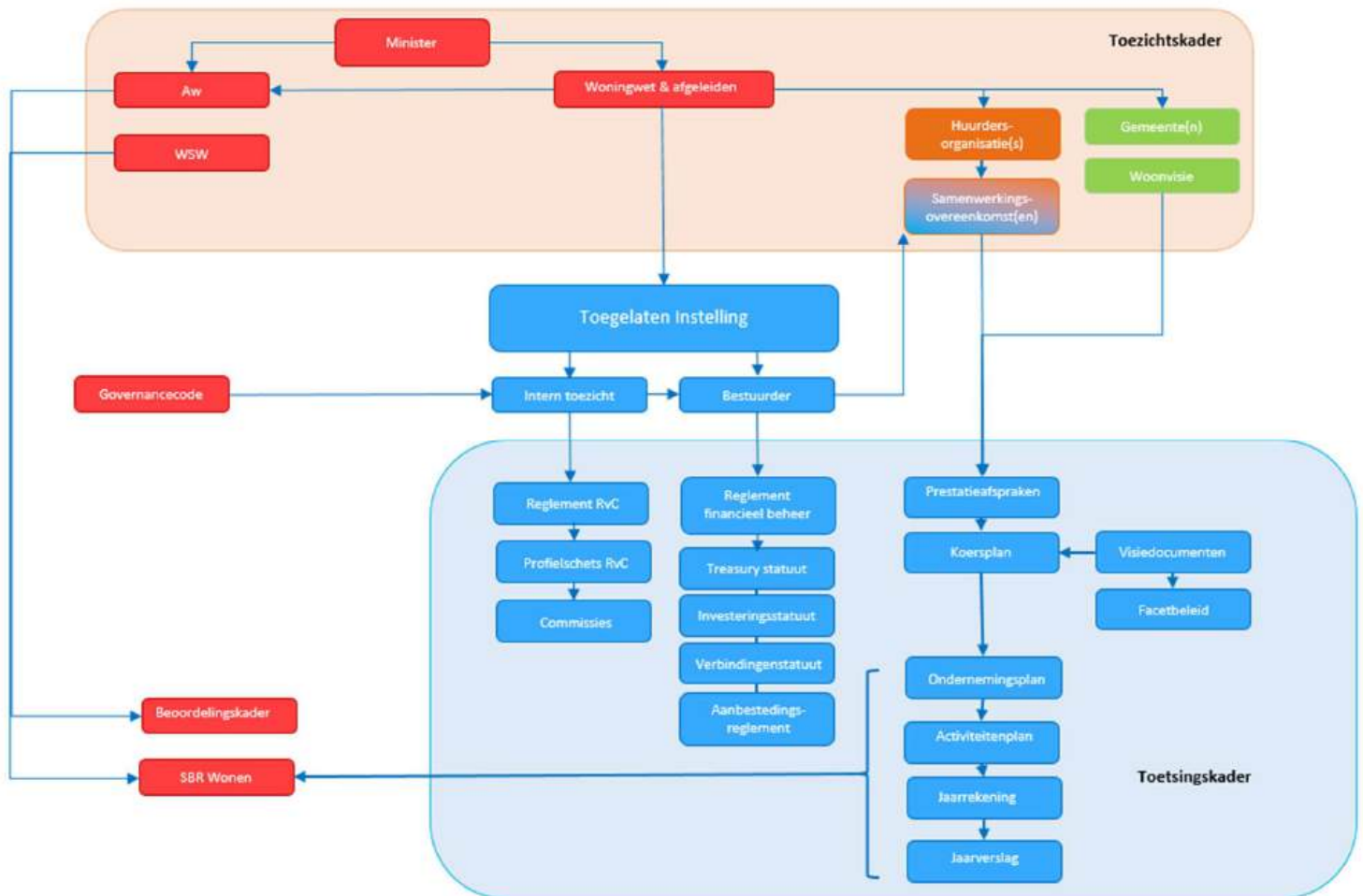
Visie

De RvC geeft op een eigen wijze invulling aan de verschillende rollen die volgens de wet, de statuten en de verschillende reglementen aan de raad zijn toebedeeld. Het merendeel daarvan is vastgelegd in documenten die op de website van Woonopmaat zijn te raadplegen. In het document [Visie op Governance](#) beschrijft de raad op welke wijze de taken worden ingevuld, werkend vanuit de door bestuur en RvC gedragen missie en visie van Woonopmaat en met het besef van de brede maatschappelijke verantwoordelijkheid van de corporatie. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn rolbewustzijn, gelijkwaardigheid, oprechte interesse in het werkveld, integriteit en vertrouwen. Deze begin 2025 geactualiseerde visie kenmerkt zich door een open dialoog met bestuur, management, ondernemingsraad (OR) en Huurdersplatform (HPL) met besef van ieders rol. Met name de rol richting andere belanghouders zoals de gemeenten Heemskerk en Beverwijk is opgenomen in de visie. Bij de open dialoog is de RvC transparant, luistert en vraagt door waar nodig. Op basis daarvan wordt input verzameld die het toezicht verbetert en waarbij signalen vanuit de diverse lagen van de organisatie en vanuit belanghouders worden meegenomen. Ook wordt de RvC door het bestuur in een vroeg stadium betrokken in diverse ontwikkelingen en plannen.

Toezichts- en toetsingskaders

De RvC handelt op basis van een stelsel van externe en interne toezichts- en toetsingskaders die de basis vormen voor de verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden. Het externe kader wordt gevormd door wet- en regelgeving en de beoordelingskaders van het WSW en de Aw. De interne kaders zijn door Woonopmaat zelf opgesteld en voorzien van normen waarmee het toezicht kan worden gestructureerd en geobjectiveerd. We hebben dit schematisch weergegeven in het kader op de volgende pagina. Het geheel is voor de bestuurder leidraad om te besturen en voor ons richtinggevend om toezicht te houden. Daarbij realiseert de RvC zich dat toezicht niet alleen vanaf papier ontstaat en heeft zij aandacht voor de interactie tussen verschillende betrokken gremia (zoals het Huurdersplatform, de gemeente en de ondernemingsraad) en voor hoe huurders daadwerkelijk wonen door letterlijk de wijk in te gaan.

Bij het besturen gaat het om het ontwikkelen van beleid, de realisatie van doelstellingen en het betrekken van de belanghouders bij zowel de beleidsvoorbereiding als de -uitvoering. Primair zijn dit de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform. Intern wordt de bestuurder direct ondersteund door een Management Team (MT) bestaande uit drie managers, een onafhankelijke controller en een bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris is tevens secretaris van de RvC.



Schema toezichts- en toetsingskader Woonopmaat

Governance Code woningcorporaties

De RvC handelt conform de Governancecode woningcorporaties, die in 2024 is herijkt. Hij onderschrijft deze en leeft deze na. In de Governance Kalender zijn de principes/artikelen uit de Governancecode, statuten en reglementen vertaald naar activiteiten zodat jaarlijks kan worden gemonitord of wordt voldaan aan de vereisten.

Organisatie van het toezicht

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft minimaal elk kwartaal een vergadering en verder zo vaak als de RvC of de bestuurder dat nodig acht. Uitgangspunt is fysiek vergaderen op kantoor van Woonopmaat tenzij dit door omstandigheden niet mogelijk is. Dit is een bewuste keuze om ook contact te hebben met de werkorganisatie. Naast regulier overleg zijn er aparte overlegmomenten met het MT, de Controller, de OR en het Huurderplatform (HPL). Specifieke onderwerpen worden in de RvC vaak toegelicht door betrokken medewerkers. Ook worden bijeenkomsten met belanghouders bijgewoond of deelgenomen aan bijzondere bijeenkomsten zoals opleveringen. Op deze wijze houdt de RvC gevoel met wat er leeft in de organisatie, bij de bewoners en bij de belanghouders. Zo hebben we in 2024 gezamenlijk met het MT en het Huurdersplatform een bezoek gebracht aan een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten in Heemskerk en Beverwijk. Ter plaatse gaven medewerkers van Woonopmaat een

toelichting. Door de excursie hebben we nader zicht gekregen op de lokale situatie en de stand van zaken in de planvorming en uitvoering van de projecten.

De onderwerpen op de agenda zijn naar thema gerubriceerd: Strategie, Bedrijfsvoering, Financiën & controlling, Vastgoed, Verhuur- en bewonerszaken, Gemeenten en Huurdersplatform, Governance, Bestuurders- en RvC zaken. Een agendapunt is ter informatie, bespreking, goedkeuring of vaststelling. Ingeval van gevraagde goedkeuring legt de bestuurder zijn voorgenomen bestuursbesluit met zijn overwegingen voor. Deze agendapunten zijn altijd voorzien van het commentaar van de onafhankelijke controller. Voorafgaand aan elke vergadering vergadert de RvC een half uur zonder bestuurder.

De voorzitter heeft ter voorbereiding van de RvC-vergadering overleg met de bestuurder over de agenda. Wanneer nodig hebben de voorzitter, de leden van de raad en de bestuurder tussen de formele vergaderingen door ook contact over de bedrijfsvoering dan wel actuele ontwikkelingen.

Commissies

De raad heeft twee vaste commissies, die onderwerpen voorbereiden voor agendering in de RvC vergaderingen: de auditcommissie en de remuneratie- & selectiecommissie.

De auditcommissie beoordeelt de financiële en operationele prestaties, het risicomanagement en voorgenomen investeringsbesluiten. De commissie bereidt de besluitvorming over deze onderwerpen voor de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat). Aan de vergaderingen van de auditcommissie wordt meestal ook deelgenomen door de bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de controller.

De werkgeversaangelegenheden van de RvC worden voorbereid door de remuneratie- en selectiecommissie. Dit is ook een vaste commissie bestaande uit twee RvC leden. Werving van een nieuw lid of een herbenoeming wordt begeleid door deze commissie. Wanneer sprake is van een voordrachtslid van het Huurdersplatform wordt dit vanaf het begin van de procedure in samenwerking gedaan. Het Huurdersplatform neemt ook bij de andere kandidaten voor de RvC deel aan de selectiegesprekken. De OR wordt advies gevraagd over de voorgenomen benoeming van een regulier RvC lid en maakt altijd kennis met de commissaris die op voordracht van het HPL is benoemd.

3. TOEZICHT HOUDEN EN KLANKBORDEN

De Raad van Commissarissen heeft als toezichthouder de belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goedkeuren van besluiten. Impliciet waar de bestuurder zich verantwoordt over het gevoerde beleid en de effecten daarvan. Expliciet wanneer het besluiten betreft die om (voorafgaande) goedkeuring vragen. Het is van deze tijd dat de RvC met name bij onderwerpen die goedkeuringsplichtig zijn, in een vroeg stadium een rol speelt bij de beleidsontwikkeling of de besluitvorming over grote projecten. Dan gaat het vooral om het inbrengen van kennis en ervaring, het bespreken van verschillende perspectieven, het begrijpen en doorleven van de eerste gedachten, zonder dat het bestuur een bepaalde richting wordt uitgestuurd. Bij een dergelijke betrokken taakinvulling van de raad is bewustzijn van de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van belang. Aan het eind van elke vergadering wordt teruggekeken op de wijze en kwaliteit van vergaderen waaronder ook dit aspect van toezicht houden.

Toezicht op strategie en maatschappelijke prestaties

Uitgangspunt voor de RvC is erop toezien dat Woonopmaat de vastgestelde maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan. Een limitatief aantal bestuursbesluiten wordt, conform de statuten, voor voorafgaande goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Besluiten over goedkeuring worden bijgehouden in een besluitenregister van de RvC.

Bij onderwerpen die (nog) geen goedkeuring van de RvC vragen, vervult de RvC de rol van klankbord voor de bestuurder. Bij verschillende onderwerpen nemen sleutelfiguren uit de organisatie deel aan de beraadslagingen van de RvC.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties (via jaarrekeningen en jaarverslagen), risicomanagement en advies over voorgenomen investeringsbesluiten en uitvoeringsbesluiten bereidt de auditcommissie de besluitvorming van de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat).

In 2024 bestond de auditcommissie uit:

- Ivo van der Klei RA (voorzitter), op 1 januari 2025 opgevolgd door drs. Marc Breij
- Drs. Ing. Astrid van Arum

Belangrijk onderdeel is het bespreken van de tertiaalrapportage / toezichtsrapportage. Daarin wordt uitvoerig gerapporteerd over de voortgang van de realisatie van de doelstellingen, de financiën, de woningtoewijzing, de personele inzet, de klachten, de huurderswaardering en andere relevante zaken op het gebied van de bedrijfsvoering.

Toezicht op verbindingen

Woonopmaat kende een drietal verbindingen die in 2024 zijn opgeheven:

Naam	Toestand 1/1/24	Toestand 9/12/24	Datum ontbinding	Datum beëindiging	Opmerkingen
Woonopmaat B.V.	in liquidatie	beëindigd	23-11-2023	19-9-2024	akte non-verzet d.d. 12-06-2024
ENERGIEopMAAT B.V.	actief	beëindigd	n.v.t.	17-10-2024	beëindigd door fusie met Woonopmaat

GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	in liquidatie	beëindigd	23-11-2023	19-9-2024	akte non-verzet d.d. 12-06-2024
---	------------------	-----------	------------	-----------	------------------------------------

De RvC hield toezicht op deze verbindingen door middel van de reguliere rapportages.

In 2024 is Woonopmaat een kapitaalsbelang aangegaan met WoningNet N.V van 100 aandelen á €1.400. en heeft hiermee minder dan 1% belang in WoningNet N.V.. Door dit minderheidsbelang zal de RvC hier geen toezicht op houden.

Dialoog met belanghouders

De maatschappelijke doelen van Woonopmaat komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghouders. De RvC toetst deze aanpak door de samenwerking met de belanghouders te bespreken met de bestuurder, maar ook door het contact dat de raad zelf heeft met het Huurdersplatform en bij bijzondere gelegenheden met andere belanghouders of relaties. Dat krijgt vorm door deelname aan bijeenkomsten van het bestuur met belanghouder of bijzondere momenten bij projecten.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2020 heeft BDO voor het eerst de jaarrekening gecontroleerd en in vervolg op de interim-controle een managementletter opgesteld. De samenwerking verloopt nog steeds goed. Het beperkte aantal aandachtspunten in de managementletter wordt voortvarend door de organisatie opgepakt. In het najaar heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden tussen de accountant, de voorzitter van de Auditcommissie en de bestuurder. Dit in verband met de periodiek (eens per vier jaar) evaluatie van de accountant. Op basis hiervan heeft de RvC besloten het contract met BDO te verlengen. Naar verwachting gaat in verband met nieuwe wetgeving binnenkort de OOB status voor Woonopmaat eraf. Dat betekent dat Woonopmaat niet meer OOB plichtig is. BDO kan wel als accountant aanblijven maar dat afhankelijk van de ingangsdatum van de nieuwe wet de huidige of een nieuwe partner wordt benoemd.

Overleg met Ondernemingsraad en medewerkers binnen Woonopmaat

Met de OR heeft de RvC twee keer per jaar, waarvan eenmaal buiten aanwezigheid van de bestuurder, overleg. Dit jaar is gesproken over de voortgang op de realisatie van de doelstellingen uit het Koersplan 'Duurzaam Dichtbij' en de organisatieontwikkeling, waaronder de implementatie van het nieuwe Ontwikkelmodel. De integriteit van de bedrijfscultuur is een terugkerend gespreksonderwerp.

Aan de vergaderingen van de RvC wordt bij de onderwerpen bedrijfsvoering, financiën en risicobeheersing structureel deelgenomen door de manager bedrijfsvoering en de (onafhankelijke) concern controller. Daarnaast worden beleidsmatige onderwerpen regelmatig gepresenteerd door andere managers of staffunctionarissen. Voor de RvC is het waardevol om ook een eigen waarneming te hebben van de kwaliteit van de medewerkers die bij Woonopmaat werken. In 2024 heeft de RvC wederom kunnen vaststellen dat de interactie tussen directeur-bestuurder en medewerkers open en gelijkwaardig is.

4. WERKGEVERSROL

De RvC vervult de werkgeversrol voor de directeur/bestuurder. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden heeft de raad een remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie adviseert voorts over werving, selectie en bezoldiging van de RvC (zie ook reglement remuneratiecommissie op de website van Woonopmaat).

De samenstelling van de remuneratiecommissie is in 2024

- Mr. Jacqueline Hoek MRE (voorzitter)
- Elger Niels (vanaf 1 maart 2024). De heer drs. Koos Parie was tot die datum waarnemend lid.

De remuneratiecommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de RvC. Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Functioneren directeur-bestuurder

Het functioneren van de directeur-bestuurder wordt besproken en beoordeeld aan de hand van met de RvC aan het begin van het jaar afgesproken en overeengekomen doelstellingen gerelateerd aan het Koersplan. Ook in 2024 heeft de RvC steeds kunnen ervaren dat het coachend leiderschap op basis van vertrouwen goed werkt. De directeur-bestuurder levert goede prestaties door inzet op een wendbare en flexibele (netwerk)organisatie, thuiswerkbeleid en digitalisering. De nieuwe koers is goed uitgezet en in de organisatie geland en omarmd, teams functioneren, de control-functie en het management team zijn goed bemenst, ervaren en betrokken. In 2023 heeft de directeur-bestuurder een houtskoolschets gemaakt met daarin zijn langetermijnvisie op de gewenste organisatieontwikkeling. Deze houtskoolschets is in 2024 met alle medewerkers besproken en wordt breed gedragen.

Het afgelopen jaar heeft tevens in het teken gestaan van verdere optimalisatie en het uitwerken van een 'risk frame work' (een risicokaart). Tegelijk is de directeur-bestuurder er ook in geslaagd contact te houden met belanghouders (gemeenten, huurdersorganisaties en bewoners). Bewonersbetrokkenheid krijgt via meedoen en meebeslissen echt vorm. Ondanks de externe beperkingen (zoals schaarse bouwlocaties, stikstofproblematiek) is de inzet steeds gericht op nieuwbouw, renovatie, betaalbaar houden van de huur voor de doelgroep en verkorten van de wachttijden voor een woning. Er zijn veel vastgoedprojecten in voorbereiding en ook in uitvoering gebracht.

De directeur-bestuurder en de remuneratiecommissie hebben zoals elk jaar doorgesproken over diens verdere professionele ontwikkeling. De Raad spreekt haar vertrouwen en waardering uit voor de door de directeur-bestuurder geleverde prestatie en getoond leiderschap.

Herbenoeming bestuurder

In 2025 loopt de tweede benoemingstermijn van de bestuurder, S. Hooftman af. De raad was verheugd dat hij zich opnieuw beschikbaar wilde stellen voor een derde termijn. Na

gesprekken met het MT, de OR, het Huurdersplatform en de twee wethouders van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk is de aanvraag voor de zienswijze bij de Aw ingediend. De OR en het Huurdersplatform hebben hun positieve advies met mooie argumenten aangekleed. Na de positieve zienswijze van de Aw is de heer Hooftman per 1 maart 2025 benoemd voor zijn derde termijn.

Bezoldiging 2024 directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder wordt begrensd door de WNT (Wet Normering Topinkomens) en de staffel die de minister heeft ingesteld voor de corporatiesector. De bestuurder is aangesteld voor de duur van vier jaar en de honorering van de bestuurder is conform de WNT, klasse F. Het maximale bezoldigingsbedrag voor 2024 in deze klasse was € 195.000,-- Dit betreft het brutosalair, het werkgeverdeel van de pensioenpremie en de belaste onkostenvergoedingen.

Voor de bestuurder van Woonopmaat is geen bonusregeling en geen variabele beloning van toepassing. De bestuurder maakt geen gebruik van een autoregeling. De bestuurder ontvangt een onbelaste kilometervergoeding voor zakelijk verreden kilometers.

Vergoeding 2024

Periodiek betaalde beloning	€ 172.231,--
Beloning betaalbaar op termijn	<u>€ 22.754,--</u>
Totale vergoeding 2024	€ 194.985,--

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Permanente educatie van de directeur-bestuurder

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie aaneengesloten jaren 108 gecertificeerde PE-punten behalen. Hieraan wordt door de heer Hooftman voldaan. In 2024 behaalde de directeur-bestuurder 41 PE gecertificeerde-punten.

2022	2023	2024	Norm 108
39 PE	37,5 PE	41 PE	Behaald 117,5 PE punten

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2024 bekleedde de directeur-bestuurder een aan Woonopmaat gelieerde nevenfunctie zonder vergoeding: met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke entiteit opgericht voor de grondexploitatie voor de (her)ontwikkeling van elf bouwlocaties in de gemeente Heemskerk. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Woonopmaat hierin. In het najaar van 2023 hebben gemeente en Woonopmaat in gezamenlijkheid besloten deze entiteit te ontbinden, wat in 2024 gerealiseerd is. De heer Hooftman is docent in de VTW-masterclass voor nieuwe commissarissen en de leergang voor aankomende commissarissen. Hij is voorzitter van de vereniging Vol2 (voorheen FUMA '56), een sociëteit voor leidinggevenden waar volkshuisvestelijke thema's besproken worden. Sinds 1 juni 2023 zit de heer Hooftman qualitate qua in bestuur van de stichting Woonservice Kennemerland (onbezoldigd).

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC en de bestuurder hechten aan een open organisatiecultuur en een hoge mate van integriteit. De gedragscode en de meldcode, zoals deze in december is aangepast en geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de RvC, zoals hiervoor aangegeven, niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het management, de controller, de OR en meer incidenteel met andere werknemers.

In 2024 speelden geen integriteitskwesties. Dit blijkt ook uit het verslag van de externe vertrouwenspersoon over 2024. Opnieuw is de gedrags- en meldcode onder de aandacht van de medewerkers gebracht. In het voorjaar van 2025 wordt er weer een 'Week van de integriteit' georganiseerd. Hierin worden in verschillende dialoogsessies integriteitsdilemma's met de medewerkers besproken en is er een lezing over dit onderwerp. RvC-leden sluiten bij een aantal van deze sessies aan. De RvC constateert dat het onderwerp integriteit nadrukkelijk op de agenda staat.

5. ACTIVITEITEN VAN DE RvC IN 2024

In 2024 is door de RvC niet alleen regulier vergaderd. In dit hoofdstuk een verdiepende weergave van de activiteiten van de RvC in 2024.

Vergaderingen in 2024

In het verslagjaar heeft de RvC vijf keer regulier vergaderd. Daarnaast was er twee keer een separaat overleg met de OR, twee keer een overleg met het HPL, twee keer met de concerncontroller en twee keer met het MT.

De Commissies hebben in 2024 ook vergaderd; de auditcommissie vijf keer, de remuneratiecommissie 2 keer regulier. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie een aantal aparte overleggen gehad in het kader van de werving van de nieuwe commissarissen. De onderwerpen die op de agenda stonden staan in onderstaand overzicht.

Commissie	Agendaonderwerpen
Audit	Toezichtsrapportages per tertiaal, de verslagen van de financiële commissie, het controleplan, risicomanagement, het accountantsverslag en de jaarrekening, de managementletter, gehouden audits, advies over voorgenomen investeringen, treasuryjaarplan, kaderbrief 2025, het jaarplan voor 2025 en de begroting voor 2025.
Remuneratie- en selectiecommissie	Bestuursopdracht, functioneren bestuurder, benoeming lid en werving nieuwe leden van de RvC en de zelfevaluatie.

Overleg met belanghouders

Naast de reguliere overleggen met de OR en het HPL hebben de RvC leden op voordracht van het HPL eenmaal een bestuursvergadering van het HPL bijgewoond. Met de bestuurder is van gedachten gewisseld over de ontwikkeling van Woonopmaat naar een organisatie met meer samensturing en het daarbij passende belanghouders-management. In de zomer van 2024 is een bijeenkomst met een excursie georganiseerd voor het Huurdersplatform, het MT en de RvC. De RvC ontvangt ter informatie de digitale nieuwsbrief die de bestuurder vier keer per jaar naar de relaties en belanghouders stuurt.

In december 2023 heeft een afvaardiging van de RvC, net als de bestuurder en de concern controller, een gesprek gevoerd met de toezichthouders van de Autoriteit Wonen (Aw). Deze gesprekken zijn constructief en in goede sfeer verlopen. Mede op basis van deze gesprekken heeft de Aw in haar toezichtbrief van maart 2024 geconcludeerd dat het risicoprofiel van Woonopmaat op alle onderdelen laag is.

Aanwezigheid vergaderingen

RvC lid	Score aanwezigheid RvC vergaderingen	Score aanwezigheid auditcommissie	Score aanwezigheid remuneratiecommissie
Koos Parie	100%	n.v.t.	100% (tot 1-3-2024)
Ivo van der Klei	60%*	100%	n.v.t.
Jacqueline Hoek	100%	n.v.t.	100%
Astrid van Arum	100%	100%	n.v.t.
Elger Niels	100%	n.v.t.	100% (vanaf 1-3-2024)

**De heer Van der Klei heeft zijn afwezigheid vooraf kenbaar gemaakt en heeft zijn input tijdig schriftelijk aan de RvC meegegeven.*

Agendaonderwerpen en goedgekeurde bestuursbesluiten

Thema	Besproken onderwerpen	Goedgekeurde bestuursbesluiten
Strategie / organisatie	Voortgang Koersplan, proces prestatieafspraken gemeenten, voortgang aanbevelingen visitatiecommissie 2022, organisatieontwikkeling, kaderbrief 2025	- Kaderbrief 2025 - Activiteitenplan en Klantbeloften 2025 - Opheffen verbindingen
Bedrijfsvoering, financiën & Controlling	Tertiaalrapportages, Managementletter, Auditplan, risicokaart, risicobereidheid, WSW-brief borgbaarheid en borgingsplafond, Brief Aw rechtmatigheid, toezichtbrief Aw, brief Aw datakwaliteit, oordeelsbrief WSW, verbindingsbrief WSW, begroting en meerjarenprognose, jaarverslag/-rekening, Treasuryjaarplan, financieringsstrategie, aandelen Woningnet, resultaten Aedes Benchmark	- Toezichtrapportages (tertiaalrapportages) - Auditplan / controleplan BDO - Jaarverslag en jaarrekening 2023 - Begroting 2025 - Treasuryjaarplan 2025 - Decharge bestuurder over 2023 - Notitie risicomanagement - Financieringsstrategie - Aanschaf aandelen Woningnet
Vastgoed	Renovatie- en verduurzamingsproject Meerestein-Oost Beverwijk, nieuwbouw flexwoningen Heemskerk, nieuwbouw Groene Tuinen Beverwijk, renovatie- en verduurzamingsproject Groene Tuinen Beverwijk, sloop Van Lennepstraat Heemskerk, renovatie- en verduurzamingsproject Huis van de Huurder Heemskerk, aanbesteding mutatieonderhoud, voortgang projecten en excursie.	- Investeringsbesluit Meerestein-Oost Beverwijk - Uitvoeringsbesluit flexwoningen Heemskerk - Investeringsbesluit nieuwbouw Groene Tuinen, Beverwijk - Uitvoeringsbesluit renovatie Groenen Tuinen Beverwijk - Uitvoeringsbesluit sloop Van Lennepstraat Heemskerk - Uitvoeringsbesluit renovatie Huis van de Huurder Heemskerk
Verhuur- en bewonerszaken / overleg belanghouders	Leefbaarheid in wijken, samenwerking Woonopmaat / Huurdersplatform, huur aanpassing 2023, aansluiting regionaal woonruimteverdeelsysteem, normhuren	- Huuraanpassing 2024
Governance	Zelfevaluatie, PE punten en opleiding RvC, Stagiaire RvC, benoeming nieuwe leden van de RvC, opdracht bestuurder 2024, toezichtskader, Aw handreiking integriteit, jaarplanning 2025, evaluatie accountant, jaarverslag externe vertrouwenspersoon, memo's audits, toepassing VTW pool, bezoldiging RvC, bezoldiging bestuurder, evaluatie reguliere vergaderingen, beoordeling bestuurder.	- Benoeming dhr. E. Niels per 20 februari 2024 - Bestuursovereenkomst 2024 - Zelfevaluatie - Verlening contract accountant - Benoemingen M. Breij en L. Hoppenbrouwers per 1 januari 2025 - Herbenoeming S. Hooftman per 1 maart 2025 - Bezoldiging RvC 2025 - Bezoldiging bestuurder 2025 - Toepassing VTW pool

Overleg met en evaluatie van de accountant

Met de accountant (BDO) zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop het overleg en de terugkoppeling naar de RvC plaatsvindt. In het najaar van 2024 heeft BDO een interim controle uitgevoerd. Op basis hiervan heeft zij haar bevindingen in de managementletter weergegeven. Woonopmaat heeft goede stappen gezet in de processen en laat een groei zien naar meer taakvolwassenheid. De oude bevindingen van BDO zijn opgevolgd.

Woonopmaat komt nu in een sfeer van optimalisatie.

Rond de zomer van 2024 is de periodieke (eens per 4 jaar) evaluatie van (en met) de accountant geweest. Na een interne evaluatie door zowel de organisatie als de RvC, zijn er gesprekken gevoerd met BDO. Zowel op bestuurlijk als uitvoerend niveau. Over en weer zijn aandachts- en verbeterpunten gedeeld, zoals bijvoorbeeld over de personele bezetting bij zowel Woonopmaat als BDO en het beter leren inspelen op de behoeften van de ander. De

samenwerking wordt door beide partijen als plezierig ervaren. De conclusie was dat we tevreden zijn over BDO en daarom het contract willen verlengen.

Onafhankelijke controller

De onafhankelijke controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en adviseert de bestuurder over besluiten met een financieel en juridisch karakter. De controller spreekt minimaal één keer per jaar met de auditcommissie en de RvC. De controller geeft zijn/haar visie op het functioneren van de organisatie, de financiële continuïteit, de vastgoedprojecten en is verantwoordelijk voor een degelijk risicomanagement en voert in dat verband audits uit. De controller heeft de RvC aangegeven dat de organisatie over een goed lerend vermogen beschikt. Zijn adviezen bij bestuursbesluiten en gehouden audits worden opgepakt en de organisatie herkent en erkent de verbeteringen die daardoor gerealiseerd worden.

Deskundigheidsbevordering

Minimaal één keer per jaar spreekt de RvC over de opleidingsbehoefte en –mogelijkheden. In het kader van deskundigheidsbevordering heeft de gehele RvC samen met de bestuurder en het management het onderwerp innovatie uitgediept in een workshop van PricewaterhouseCoopers over ESG (Environment, Social en Governance).

6. OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd. Eind 2024 bestond de RvC uit vijf leden. Dit hoofdstuk gaat over de samenstelling van de RvC.

Profielschetsen

De RvC hanteert een profielschets voor totale raad en voor de leden van de raad (zie website Woonopmaat). De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten die gezien de verwachte ontwikkelingen bij Woonopmaat gewenst zijn. Ook sluit het profiel aan bij de in de Woningwet verplicht gestelde competenties voor toezichthouders. Op basis van het algemene profiel zijn in de weving- en selectieprocedure voor de nieuwe commissarissen de specifieke profielen herijkt.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. De RvC bestaat eind 2024 uit 3 mannen en 2 vrouwen. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale en lokale betrokkenheid.

Benoemingen en aftreden

De samenstelling van de RvC is in 2024 gewijzigd door de benoeming van de heer Elger Niels per 20 februari 2024. De samenstelling van de RvC is eind 2024 als volgt:

Naam commissaris	Benoemd per	Herbenoemd per	Herbenoembaar	Datum aftreden
Koos Parie, voorzitter	28 mei 2018	28 mei 2022	Nee	27 mei 2026
Ivo van der Klei, vicevoorzitter	1 januari 2017	1 januari 2021	Nee	31 december 2024
Jacqueline Hoek	1 oktober 2017	1 oktober 2021	Nee	30 september 2025
Astrid van Arum	28 januari 2019	28 januari 2023	Nee	27 januari 2027
Elger Niels	20 februari 2024	20 februari 2028	Ja	19 februari 2028

Jaarlijks bespreekt de RvC het rooster van aftreden. Het huidige rooster biedt een goede waarborg voor de continuïteit en samenstelling van de RvC.

In 2024 is de werving- en selectieprocedure gestart voor de opvolgers van Ivo van der Klein en Jacqueline Hoek. Na tweemaal een positieve zienswijze van de Aw zijn Leon Hoppenbrouwers en Marc Breij per 1 januari 2025 benoemd als nieuwe commissarissen.

Kerninformatie leden RvC

In het volgende overzicht zijn de voor de functie belangrijkste gegevens en benoemingsdata van de commissarissen opgenomen.

Naam	Drs. Koos Parie
Geboortedatum / woonplaats	25 augustus 1950 / Baarn
Functie	Voorzitter RvC, waarnemend lid remuneratiecommissie per 1-7-2023
Deskundigheidsgebied	Governance, volkshuisvesting, bedrijfsvoering
Beroep	Zelfstandig adviseur, verbonden aan ORKA-advies
Nevenfuncties	
PE-punten in 2024	6
Naam	Ivo van der Klei RA (tot en met 31 december 2024)
Geboortedatum / Woonplaats	27 november 1967 / Abbekerk
Functie	Vicevoorzitter, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Governance, financiën en Control
Beroep	lid Raad van Bestuur Alrijne Zorggroep
Nevenfuncties	-
PE-punten in 2024	20
Naam	mr. Jacqueline Hoek MRE
Geboortedatum / Woonplaats	15 juni 1957 / Maarssen
Functie	Lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Juridisch vastgoed, bouw en aanbesteding
Beroep	Advocaat
Nevenfuncties	Bindend adviseur (onderwijsproducten), Verzekeringsmaatschappij VvAA. Lid Beroepscommissie Examens (COBEX) van de Amsterdamse School of Real Estate (ASRE)
PE-punten in 2024	19
Naam	Drs. Ing. Astrid van Arum
Geboortedatum / Woonplaats	6 maart 1976 / Santpoort Zuid
Functie	Lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed, duurzaamheid en financiën
Beroep	Manager Projecten Staedion
Nevenfuncties	--
PE-punten in 2024	9
Naam	Elger Niels (benoemd per 20 februari 2024)
Geboortedatum / woonplaats	25 juni 1967 / Leiden
Functie	
Deskundigheidsgebied	Dienstverlening, huurdersbetrokkenheid en wonen en zorg
Beroep	Freelance muziekpublicist
Nevenfuncties	Voorzitter en adviseur huurdersbelangenverenigingen
PE punten in 2024	18
Naam	Drs. Marc Breij (benoemd per 1 januari 2025)
Geboortedatum / woonplaats	19 september 1962 / Laren
Functie	Voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Financiën
Beroep	Partner Accent Advies B.V.
Nevenfuncties	Directeur Moondance Beheer B.V., voorzitter bestuur Stichting garantiefonds Rosa Spier Huis, Lid Wilde Ganzen Klachtencommissie, voorzitter RvC Stichting Humanitas Huisvesting
PE punten in 2024	n.v.t.
Naam	Mr. Drs. Leon Hoppenbrouwers (benoemd per 1 januari 2025)
Geboortedatum / woonplaats	14 maart 1963 / Zoeterwoude
Functie	Lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Juridische zaken met vastgoedkennis
Beroep	Notaris
Nevenfuncties	Lid RvC De Leeuw van Putten, bestuurder Duinzicht Holding B.V., bestuurder Mihono B.V.
PE punten in 2024	n.v.t.

Onafhankelijkheid, integriteit en professionaliteit

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van Woonopmaat verklaren dat zij integer en onafhankelijk hun functie vervullen. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonopmaat of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan die uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de eventueel voordragende partij. In 2024 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Integriteit en meldcode (klokkenluidersregeling)

De RvC vindt dat de bestuurder het thema integriteit op een goede wijze aandacht geeft gegeven en dat relevante stappen zijn gezet in het levend houden van het onderwerp. Het thema staat met enige regelmaat bij de corporatie op de agenda. De meldcode (klokkenluidersregeling) is in 2023 herijkt op basis van nieuwe wetgeving en staat samen met gedragscode op de website.

De Raad van Commissarissen stelt de melding van de bestuurder over zijn vastgoedbezit op prijs en stelt vast dat er sprake is van één appartement dat bedoeld is voor privégebruik van de eigen studerende kinderen van de bestuurder, gelegen buiten de woningmarktregio waarbinnen Woonopmaat actief is. De Raad van Commissarissen oordeelt dat dit bezit overtuigend voldoet aan de uitgangspunten van de Handreiking van Aedes/VTW en dat er geen (schijn van) belangverstrengeling of benadeling van Woonopmaat is. Sommige commissarissen bezitten een tweede woning voor eigen gebruik en hebben hiervan melding gemaakt, zowel bij de Aw als bij de voltallige Raad van Commissarissen. De RvC concludeert dat er geen sprake is van belangenverstrengeling aangezien de woningen buiten het woningmarktgebied van Woonopmaat liggen en bovendien niet bestemd zijn voor de doelgroep van een corporatie.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2024 heeft dit zich niet voorgedaan.

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximumaantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie bij een woningcorporatie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. De bestuurder en de leden van de RvC voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen

Woonopmaat heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Permanente educatie

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen waarin ook is vastgelegd het minimale aantal punten vanaf 2015. Voor 2024 gold een minimumaantal van 5 punten, waarbij extra punten uit het voorgaande jaar geteld mogen worden. Alle zittende commissarissen hebben de afgelopen jaren voldaan aan deze PE-verplichting. In het schema onder het kopje 'Kerninformatie leden RvC' staan van elke commissaris het aantal behaalde punten in 2024.

Zelfevaluatie

Rond de jaarwisseling heeft de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden. Alle RvC leden, de bestuurder en de bestuurssecretaris hebben hiervoor een vragenlijst ingevuld. De raad heeft, samen met de bestuurder en de bestuurssecretaris op 3 februari 2025 over de bevindingen van gedachten gewisseld. Alle betrokkenen zijn tevreden over de afgelopen periode. De RvC wordt als een kritische, meedenkende partij gezien die met respect naar elkaar en naar de organisatie zich inzet voor de door Woonopmaat geformuleerde doelen. Vanwege de aanwezigheid van de nieuwe commissarissen is tegelijkertijd met de zelfevaluatie ook naar de toekomst gekeken en is gesproken over de gewenste werkwijze voor de komende tijd.

Beloning

De leden van de RvC volgen de adviesregels van de VTW en de WNT ten aanzien van de vergoedingen van toezichthouders in de sector. De leden van de RvC ontvingen in 2023 bij Woonopmaat een vergoeding van € 15.600,- per jaar. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 23.400,- per jaar. Beide genoemde vergoedingen zijn bruto en exclusief BTW. RvC leden ontvangen geen onkostenvergoeding. Opleidingen en bijeenkomsten worden vergoed door Woonopmaat.

7. VERKLARING

De RvC heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2024 en heeft de jaarrekening over 2024 vastgesteld. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Woonopmaat.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2024 omvat de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichting(en). De jaarrekening is door de accountant BDO gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Met de goedkeuring van de RvC verleent de RvC volledige decharge aan de bestuurder over het gevoerde beleid en beheer.

Dankzij de inzet, deskundigheid en betrokkenheid van ieder en dankzij de openheid en informatievoorziening vanuit het bestuur en de organisatie zijn wij van mening dat wij onze toezichthoudende rol goed hebben kunnen vervullen. Wij hebben gezien en ervaren dat het vertrouwen in Woonopmaat, zowel bij bewoners, Huurdersplatform, gemeenten en andere belanghouders groot is. Dit is een mooie basis om in de komende periode in gezamenlijkheid de nieuwe koers vorm te geven in een politiek-maatschappelijke context met grote uitdagingen. Raad, bestuur en medewerkers doen dat nadrukkelijk vanuit de visie en missie van Woonopmaat en een gedeelde passie voor de volkshuisvesting. Een vergelijkbaar goed samenspel op landelijk niveau tussen de sector en de rijksoverheid zal ook de prestaties op lokaal niveau ten goede komen.

De RvC dankt bestuur, management en medewerkers voor hun inzet in 2024 waarbij elke dag weer is gewerkt aan een 'thuis' voor onze bewoners, dat verdient een groot compliment! Het verdient bewondering dat zowel de digitale als de fysieke 'verhuizingen' zijn geslaagd en dat daarnaast het hoofd geboden is aan een groot aantal uitdagingen – zeker op het gebied van de projecten, maar ook waar het bemensing en de samenwerking met belanghouders betreft.

Woonopmaat functioneert goed en levert mooie prestaties, maar volkshuisvestelijk zijn we er nog lang niet. De RvC realiseert zich dat Woonopmaat in de komende periode naast nieuwbouw en herstructurering forse investeringen moet doen om haar bezit op het juiste kwaliteitsniveau te houden en om mee te kunnen komen in de gewenste energietransitie. De RvC hecht eraan dat Woonopmaat voldoet aan de financiële normen van het WSW en de Aw. Dat lukt voor de komende jaren goed; voor de langere termijn zijn er voorlopige plannen opgemaakt. Hierbij zijn meerdere scenario's in beeld gebracht en is adequate monitoring geborgd. De RvC zal steeds alert blijven en de vinger aan de pols houden.

Heemskerk, 2 juni 2025

Koos Parie
Voorzitter

Jacqueline Hoek
Lid

Marc Breij
Lid (per 1 januari 2025)

Astrid van Arum
Lid

Elger Niels
Lid

Leon Hoppenbrouwers
Lid (per 1 januari 2025)

Jaarrekening 2024

van Stichting Woonopmaat

(t.b.v. accountantscontrole 2024)

Statutaire vestigingsplaats: Heemskerk
Adres: Jan Ligthartstraat 5
1965 BE Heemskerk

Inhoudsopgave

1.	Jaarrekening.....	3
1.1	Balans per 31 december 2024.....	4
1.2	Winst-en-verliesrekening over 2024.....	6
1.3	Kasstroomoverzicht 2024.....	7
1.4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	9
1.5	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening.....	23
1.6	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	27
1.7	Toelichting op de balans.....	28
1.8	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	53
1.9	Financiële Kengetallen.....	63
1.10	Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening.....	64
2.	Afzonderlijke primaire overzichten.....	65
2.1	Afzonderlijke primaire overzichten.....	66
2.2	Balans DAEB tak per 31 december 2024.....	67
2.3	Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2024.....	69
2.4	Kasstroomoverzicht DAEB tak 2024.....	70
2.5	Balans niet-DAEB tak per 31 december 2024.....	72
2.6	Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2024.....	74
2.7	Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2024.....	75
3.	Ondertekening van de jaarrekening.....	77
4.	Overige gegevens.....	78
4.1	Controleverklaring.....	79

1. Jaarrekening

1.1 Balans per 31 december 2024

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1.7.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.550.177	1.410.354
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		81.359	72.409
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		86.426	79.529
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		15.799	5.405
		1.733.761	1.567.697
Materiële vaste activa	1.7.2		
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie		1.220	2.270
Financiële vaste activa	1.7.3		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		0	286
Andere deelnemingen		33	0
Latente belastingvorderingen		852	1.337
		885	1.623
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		1.735.866	1.571.590
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	1.7.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		244	338
Vorderingen	1.7.5		
Huurdebiteuren		123	91
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.574	2.028
Latente belastingvorderingen		208	243
Overige vorderingen		36	170
Overlopende activa		388	320
		4.329	2.852
Liquide middelen	1.7.6	184	2.975
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		4.757	6.165
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		1.740.623	1.577.755

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	1.7.7		
Herwaarderingsreserve		986.348	866.644
Overige reserves		226.128	496.691
Resultaat na belastingen		<u>138.067</u>	<u>-150.860</u>
		1.350.543	1.212.475
VOORZIENINGEN	17.8		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings		10.010	17.555
Voorziening deelneming		<u>0</u>	<u>8</u>
		10.010	17.563
LANGLOPENDE SCHULDEN	1.7.9		
Schulden/leningen overheid		0	17
Schulden/leningen kredietinstellingen		269.169	247.552
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		86.426	79.529
Overige schulden		<u>513</u>	<u>513</u>
		356.108	327.611
KORTLOPENDE SCHULDEN	1.7.10		
Schulden aan kredietinstellingen		9.763	10.069
Schulden aan leveranciers		3.727	1.449
Rekening courant groepsmaatschappijen		0	179
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.060	1.176
Overige schulden		4.507	2.807
Overlopende passiva		<u>4.905</u>	<u>4.426</u>
		23.962	20.106
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		1.740.623	1.577.755

1.2 Winst-en-verliesrekening over 2024

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten		64.981	63.539
Opbrengsten servicecontracten		3.530	3.448
Lasten servicecontracten		-4.049	-4.164
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.664	-3.948
Lasten onderhoudsactiviteiten		-22.332	-20.135
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-3.235	-3.095
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.8.1	35.230	35.645
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		6.167	5.680
Toegerekende organisatiekosten		-357	-291
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.285	-4.367
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.8.2	1.525	1.022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-26.822	-46.734
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		144.320	-123.419
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.8.3	117.498	-170.153
Opbrengst overige activiteiten		1.227	1.297
Kosten overige activiteiten		-2.750	-2.104
Netto resultaat overige activiteiten	1.8.4	-1.523	-807
Overige organisatiekosten	1.8.5	-2.498	-2.103
Kosten omtrent leefbaarheid	1.8.6	-1.861	-1.453
Bedrijfsresultaat		148.371	-137.849
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-2	172
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.797	-6.616
Saldo financiële baten en lasten	1.8.7	-6.799	-6.444
Resultaat voor belastingen		141.573	-144.293
Belastingen	1.8.8	-3.497	-6.795
Resultaat na belastingen		138.076	-151.088
Resultaat deelnemingen	1.8.9	-9	229
Netto resultaat na belastingen		138.067	-150.859

1.3 Kasstroomoverzicht 2024

(bedragen x € 1.000)

	2024	2023
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	65.628	63.365
Vergoedingen	3.673	3.424
Overige bedrijfsontvangsten	465	491
Ontvangen interest	0	109
Saldo ingaande kasstromen	69.767	67.390
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-6.761	-5.354
Onderhoudsuitgaven	-17.359	-19.085
Overige bedrijfsuitgaven	-12.455	-12.845
Betaalde interest	-6.465	-6.490
Sectorspecifieke heffing	-127	0
Leefbaarheid externe uitgaven	-485	-233
Vennootschapsbelasting	-4.474	-3.148
Saldo uitgaande kasstromen	-48.125	-47.155
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	21.642	20.235
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten		
huurwoningen	4.463	5.189
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	1.337	496
Saldo ingaande kasstromen	5.800	5.685
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-23.028	-6.306
Verbeteruitgaven	-20.838	-7.879
Aankoop	-2.594	-3.662
Aankoop woonegelegenheden (VOV)	-1.294	-708
Sloopuitgaven	-406	-245
Investerings overig	-3.285	-3.736
Externe kosten bij aan-/verkoop	-87	0
Saldo uitgaande kasstromen	-51.531	-22.536
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-45.731	-16.851

	2024	2023
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	35
Ontvangsten overig	0	619
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	0	654
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-45.731	-16.197
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	30.000	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-8.988	-10.075
Aflossing ongeborgde leningen	-92	-92
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.919	-10.167
Mutatie liquide middelen	-3.171	-6.130
Liquide middelen per 1 januari	2.975	9.105
Mutaties liquide middelen	-3.171	-6.130
Liquide middelen per 31 december	-196	2.975
Activa - Liquide middelen	184	2.975
Passiva - Schulden aan kredietinstellingen (kortlopend)	-380	0
	-196	2.975

1.4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

1.4.1 Algemeen

Woonopmaat is statutair gevestigd in Heemskerk en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 34057863. Het adres is Jan Ligthartstraat 5 te Heemskerk.

Activiteiten

Woonopmaat is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor personen in de regio Beverwijk en Heemskerk.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Woonopmaat.

Regelgeving

Woonopmaat heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonopmaat zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingen en veronderstellingen

Woonopmaat maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woonopmaat. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Woonopmaat waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015), waarbij Woonopmaat voor het reguliere woningbezit de basis versie toepast.

Voor de waardering van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed past Woonopmaat de full versie van het handboek toe en heeft ze onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde.

De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Woonopmaat beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2024, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Woonopmaat betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Schattingswijzigingen

In het boekjaar 2024 hebben geen schattingswijzigingen voorgedaan.

Lijst van kapitaalbelangen

Woonopmaat stond aan het hoofd van de groep met de volgende kapitaalbelangen:

In 2024 zijn WOONopMAAT B.V. en GEM Herstructurering Heemskerk B.V. geliquideerd en is Woonopmaat een fusie aangegaan met ENERGIEopMAAT B.V..

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in het geplaatst kapitaal	
		2024	2023
WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	0%	100%
ENERGIEopMAAT B.V.	Heemskerk	0%	100%
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	0%	50%

Woonopmaat heeft de volgende kapitaalbelangen in andere deelnemingen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in het geplaatst kapitaal	
		2024	2023
WoningNet N.V.	Weesp	<1%	0%

Geen consolidatie

De bovenstaande groepsmaatschappijen zijn niet geconsolideerd, maar gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde. Van consolidatie is afgezien omdat de bovenstaande maatschappijen van een te verwaarlozen betekenis zijn op het geheel van Woonopmaat.

Fusie met ENERGIEopMAAT B.V.

Woonopmaat is in 2024 gefuseerd met haar 100% deelneming ENERGIEopMAAT B.V. (hierna EOM). Deze fusie is geëffectueerd op 17 oktober 2024, met EOM als verdwijnende vennootschap. De financiële gegevens van EOM zijn met ingang van 1 januari 2024 opgenomen in de jaarrekening van Woonopmaat. In lijn met de in eerdere jaren gehanteerde consolidatievrijstelling ("te verwaarlozen betekenis") zijn de vergelijkende cijfers van Woonopmaat niet aangepast. In de hierna opgenomen tabel is het effect van de fusie op de cijfers van Woonopmaat inzichtelijk gemaakt.

Jaarrekeningpost (bedragen x € 1.000)

Balans	2024	2023*
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	0
Leningen u/g aan groepsmaatschappijen	0	0
Overige reserve	1.410	1.410
Herwaarderingsreserve	-1.410	-1.410
Vlottende activa	n.v.t.	10
Kortlopende schulden	n.v.t.	3

Resultatenrekening	2024	2023*
Opbrengst overige activiteiten	52	49
Kosten overige activiteiten	114	48
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-217	-211
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-38	-70
Resultaat deelnemingen	-117	-135

* niet verwerkt in de vergelijkende cijfers.

Door de fusie is Woonopmaat eigenaar geworden van een WKO-installatie met een oorspronkelijke aanschafwaarde van € 2,25 miljoen. Omdat in de waardering van de deelneming EOM al rekening was gehouden met de grondslagen van Woonopmaat en deze installatie geen effect heeft op de marktwaardering van de complexen die gebruik maken van deze installatie, leidt de fusie niet tot gewijzigde standen voor vastgoed in exploitatie. Door toevoeging van de aanschafwaarde aan de betreffende complexen is er voor een deel van die complexen wel sprake van een wijziging in de herwaarderingsreserve ten gunste van de overige reserve.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonopmaat de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

1.4.2 Vastgoedbeleggingen

Activeringscriteria

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald,

de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investerings-subsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW 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.

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Woonopmaat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Woonopmaat verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de

DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij 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 intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijving

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op balansdatum een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Woonopmaat worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele 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 onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Woonopmaat een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op het bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop.

Het terugkooprecht wordt als recht op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake het terugkooprecht wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (nieuwbouw). Met ingang van 2021 worden lopende investeringen in bestaande complexen (renovatie, woningverbetering) direct verwerkt als na-investering in Vastgoed in exploitatie, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de

marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering naar de lagere marktwaarde wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie 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, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- 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:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden.

1.4.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over vijftig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

1.4.4 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Woonopmaat in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming. Deze waardering vindt plaats vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Woonopmaat in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover Woonopmaat niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van Woonopmaat in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt Woonopmaat of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. Woonopmaat bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent Woonopmaat het bedrag aan bijzondere waardevermindering, als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Andere deelnemingen

Andere deelnemingen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

1.4.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkooprecht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkooprecht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

1.4.6 Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

1.4.7 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Woonopmaat, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

1.4.8 Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Onderdeel van het eigen vermogen zijn de ongerealiseerde herwaarderingsreserves. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waardereren 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.

Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

1.4.9 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woonopmaat op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 1,88% (2023: 1,88%) wordt gehanteerd die de actuele marktrente weergeeft.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waardereren marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Gelet op het kortlopende karakter van deze voorziening vindt waardering plaats op basis van nominale waarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingverplichtingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorziening deelnemingen

Een voorziening deelnemingen wordt gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat Woonopmaat zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft). Op balansdatum is er geen sprake van verplichting waarvoor een pensioenvoorziening gevormd dient te worden.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Woonopmaat beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Woonopmaat leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

1.4.10 Langlopende schulden

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

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

Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Woonopmaat zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

1.4.11 Kortlopende schulden

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

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

1.4.12 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

1.4.13 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe 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.

1.4.14 Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

1.5 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

1.5.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met 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 toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

1.5.2 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonopmaat, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

1.5.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

1.5.4 Overheidsbijdragen

Hieronder worden exploitatiebijdragen of subsidies van overheidsinstellingen verantwoord.

1.5.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

1.5.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

1.5.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woonopmaat verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

1.5.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten. Zie 1.5.10 voor de waardering van omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling.

1.5.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat worden hieronder verantwoord.

1.5.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

1.5.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

1.5.12 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer en erfpachtopbrengsten toegerekend.

1.5.13 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

1.5.14 Kosten omtrent leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake *sociale activiteiten* omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten voor nieuwe bewoners, bestrijding van woonoverlast en buurtbemiddeling.

De uitgaven inzake *fysieke activiteiten* omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, schoonmaakacties en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging en brandpreventie.

1.5.15 Rentebaten en rentelasten

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

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

1.5.16 Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonopmaat een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Fiscale eenheid

Woonopmaat vormde met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Beide vennootschappen zijn in 2024 opgehouden te bestaan. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vond plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig was.

1.5.17 Resultaat deelneming

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

1.5.18 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Woonopmaat neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woonopmaat de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

1.5.19 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten binnen het functionele model toegerekend.

1.6 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verwerving van groepsmaatschappijen en de ontvangsten uit hoofde van de vervreemding van groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels 'ontvangsten' en 'uitgaven verbindingen' en 'ontvangsten' en 'uitgaven overig'. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoop prijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and finance leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

1.7 Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

1.7.1 Vastgoed beleggingen

De vastgoed beleggingen bestaan uit:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed beleggingen | DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. 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%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderings ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 net niet tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. In de validatie van het handboek 2023 blijven 61 van de 69 (88%) portefeuilles binnen de gestelde bandbreedte tussen basis- en full-waardering

Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In COROP-regio IJmond bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 1,20% te laag.

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.

Het verloop van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
Stand per 1 januari	1.410.354	1.539.989	72.409	78.044
Mutaties:				
Opleveringen	9.387	0	0	0
Aankopen	2.821	3.871	0	0
Investerings	22.635	11.974	321	243
Onrendabele deel aankopen en investeringen	-3.415	-1.693	-198	2
Onrendabele deel opleveringen vanuit voorziening	-2.800	-1.280	0	-122
Desinvesteringen	-2.583	-2.751	-651	-1.246
Herclassificatie	-10.406	-11.154	223	-779
Saldering voorziening onrendabele investeringen	-10.881	-8.916	0	0
Aanpassing marktwaarde	135.065	-119.686	9.255	-3.733
Totaal	139.823	-129.635	8.950	-5.635
Stand per 31 december	1.550.177	1.410.354	81.359	72.409
Ongerealiseerde waardeinstijging	875.888	771.688	43.513	35.595

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. Daarnaast is complex Grebbestraat opgeleverd en is het complex van Lennepstraat uit exploitatie genomen. Beiden zijn geherclassificeerd naar en van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

		2024	2023
Eengezinswoningen	<i>basis</i>	777.585	687.868
Meergezinswoningen	<i>basis</i>	776.810	723.781
Bedrijfsmatig onroerend goed	<i>full</i>	431	425
Maatschappelijk onroerend goed	<i>full</i>	8.436	7.978
Zorgvastgoed (intramuraal)	<i>full</i>	52.883	51.299
Zorgvastgoed (extramuraal)	<i>basis</i>	5.360	555
Parkeergelegenheden	<i>basis</i>	10.031	10.857
Totaal		1.631.536	1.482.763

In de waardering van de eengezinswoningen en meergezinswoningen zijn respectievelijk 10 en 30 eenheden die full gewaardeerd zijn met een marktwaarde van EGW 835 en MGW 2.178 inbegrepen. Dit betreffen de flexwoningen aan de Bilderdijkstraat.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 wordt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging		6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%

Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2024) maakt voor wat betreft de andere parameters onderscheid tussen woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

De belangrijkste parameters van de basisversie marktwaarde hebben zich als volgt ontwikkeld:

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Leegwaardestijging	5,80%	9,90%	2,00%	2,00%	2,00%

	2024	2023
Mutatiegraad woningen (gemiddeld)	6,27%	6,24%
Mutatiegraad woningen (bandbreedte)	4%-45%	4%-30%
Disconteringsvoet woningen (gemiddeld)	6,78%	6,75%

De bepaling van de disconteringsvoet start met de disconteringsvoet van het referentieobject. Deze is bepaald op 5,77% (2023: 6,76%) Daarnaast is de disconteringsvoet afhankelijk van:

- Bouwjaar verdeeld naar zeven klassen;
- Verhuureenheid verdeeld naar twee typen;
- Regio;
- Gebied verdeeld naar vier typen; én
- Waardering verdeeld naar twee waarderingsscenario's.

Inschakeling taxateur

Woonopmaat hanteert het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2024) voor de waardering van de zelfstandige woonegelegenheden en voor de parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed, het intramurale zorgvastgoed en de flexwoningen past Woonopmaat de full variant toe. In 2022 is al het vastgoed in exploitatie dat full gewaardeerd wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De twee daarop volgende jaren zal er jaarlijks een markttechnische update uitgevoerd worden door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonopmaat en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woonopmaat heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal onroerend goed inclusief flexwoningen) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Bij complex 1146602 en complex 2553602 is er sprake van een aflopende huurstream gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Ook wordt er een vergoeding betaald voor onderhoud en belasting/verzekering. Dit is doormiddel van de schematische vrijheid verwerkt in de waardering.

Markthuur

De markthuur is als vrijheidsgraad gebruikt. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de database van Envalue.

Markthuur (stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Bij de complexen 2557502, 1374502 en 1146602 is de exit yield door de taxateur overschreven. De eindwaardeberekening conform het Handboek gaf bij deze complexen een onrealistische eindwaarde gezien de kasstream.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Onderhoud

Bij de complexen 2591102 en 2592302, bij deze eenheden wordt er minder onderhoud uitgevoerd ten opzichte van reguliere woningen. Daarom is de onderhoudsnorm hier lager ingeschat ten opzichte van het Handboek.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Er is geen sprake van erfpacht. Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

Exploitatiescenario

Voor de twee complexen met Flexwoningen (tijdelijke woningen) is het scenario doorexploiteren afgedwongen. Uitponden acht taxateur niet realistisch gezien de tijdelijke vergunning voor deze woningen (15 jaar). Na het verstrijken van deze termijn dienen de woningen verplaatst te worden

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 783.792.893

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

Gemiddelde streefhuur per maand voor:	DAEB	Niet-DAEB
Eengezinswoningen	748	1.093
Meergezinswoningen	606	906
Zorgeneid, extramuraal	951	0
Norm beheerlasten per jaar per woning	893	893
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.756	3.313
Aantal verhuureenheden met EFG label	511	2

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woonopmaat is als volgt:

Het huidige streefhuurbeleid van Woonopmaat is in oorsprong gebaseerd op onderscheid in prijs/kwaliteit en een gemiddelde streefhuur van 70% van maximaal redelijk over het gehele bezit. In de loop der jaren is dit onderscheid in prijs/kwaliteit steeds meer onder druk komen te staan door sturing vanuit de overheid op huur- en inkomensgrenzen.

- De indexering van de passendheidsgrenzen is door wetgeving beperkt, waardoor streefhuren steeds vaker moeten worden “afgetopt” om woningen bereikbaar te houden voor passend toewijzen (passendheidsgrenzen).
- De maximaal redelijke huren stijgen door verduurzaming (= extra punten) sneller dan de passendheidsgrenzen, waardoor de haalbaarheid van gemiddeld 70% nog verder onder druk is komen te staan.

Het huidige streefhuurbeleid is ingericht op 70%. Maar we constateren dat door aanpassing van het WWS-punten na verduurzaming zodanig veel punten worden toegevoegd dat diezelfde 70% na verduurzaming niet meer kan worden gerealiseerd.

Om deze reden is in 2025 opdracht gegeven tot herijking van het huurbeleid welke een nieuwe balans aanbrengt tussen betaalbaarheid en financiële uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven op een wijze die uitlegbaar is aan huurders en stakeholders.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

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

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

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting. (MJOB) van Woonopmaat. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4. De norm van Woonopmaat is minimaal 3

Woonopmaat beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 2025.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonopmaat conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woonopmaat een periodieke actualisatie. Eens in de 4 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonopmaat rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op het jaar 2024.

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

In de MJOB houdt Woonopmaat rekening met de volgende cycli:

Type	Levensduur
Gevelconstructie: Metselwerk	80 jaar
Gevelconstructie: Voegwerk	40 jaar
Gevelconstructie: Plaatselijk metselwerk	15 jaar
Gootconstructie hout	48 jaar
Buitenkozijnen; hout & kunststof	48 jaar
Dakraam kunststof dubbelwandig	20 jaar
Lichtkoepel kunststof	20 jaar
Gevelbekleding volkeren	48 jaar
Buitenschilderwerk diversen hout	6 jaar
Binnen schilderwerk	12 jaar
Dakbedekking plat dak	36 jaar
Dakbedekking hellend dak	48 jaar
Cv-ketel HR	17 jaar
Duurzame installaties: Omvormer	12 jaar
Duurzame installaties: PV panelen	24 jaar
Duurzame installaties: Warmtepomp	17 jaar
Hemelwaterafvoer: Kunststof	24 jaar
Hemelwaterafvoer: Ondereind staal	36 jaar
Hydrofoor	17 jaar
Boiler 80 liter	17 jaar
Afzuigkap - motor loos	17 jaar
Mechanische ventilatie-unit	17 jaar
Groepenkast	24 jaar
Elektra armaturen - lamp - verlichting	36 jaar
Liften: Diverse aandrijving, besturing en deuren	12 jaar
Liften: Aandrijving en besturing	24 jaar
Liften: Installatie in de schacht	36 jaar
Liften: Cabinebekleding	48 jaar
Liften: Deuren en drukknoppen	24 jaar

Badkamer, keuken en toilet werkzaamheden zijn opgenomen in de cycli, deze worden via mutatieonderhoud uitgevoerd en meegenomen in de beleidswaarde.

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

EFG labels

Woonopmaat heeft nog 513 woningen waarop een EFG label van toepassing is. Voor deze complexen is een correctie doorgevoerd op de MJOB.

Achterstallig onderhoud

Er is voor Woonmaat geen sprake van achterstallig onderhoud. Om die reden is hier dan ook geen rekening mee gehouden voor de markt- en beleidswaardewaardering.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2025 - 2034.

Sensitiviteitsanalyse

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

(x1000)	DAEB	Niet-DAEB
€ 25,- hogere streefhuur	55.890	1.400
€ 25,- lagere streefhuur	-60.300	-1.405
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-32.154	-1.004
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	32.154	1.004
€ 100,- hogere beheerkostennorm	-32.154	-1.004
€ 100,- lagere beheerkostennorm	32.154	1.004
0,5% hogere mutatiegraad	1.138	156
0,5% lagere mutatiegraad	-522	-46
0,5% hogere disconteringsvoet	-55.600	-6.060
0,5% lagere disconteringsvoet	64.207	7.081

WOZ-informatie vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde bedraagt circa € 2.446 miljoen (waardepeildatum 1 januari 2024).

Zekerheden en beperkingen vastgoed in exploitatie

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Woonopmaat betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woonopmaat heeft een verkoopplan opgesteld waarin de verwachting is dat ongeveer 70 woningen in de komende vijf jaar verkocht zullen worden. Hiervan zullen naar verwachting 14 woningen in het komend boekjaar (2025) worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 4.700.000.

Vastgoed beleggingen | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	79.529	71.827
Mutaties:		
Desinvesteringen	-712	-370
Herclassificatie naar voorraad	-244	-338
Herclassificatie naar Vastgoed i.e	-2.567	-2.792
Aanpassing marktwaarde	10.420	11.202
Totaal	6.897	7.702
Stand per 31 december	86.426	79.529
Ongerealiseerde waardeinstijging	66.947	59.360

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden per 31 december 2024 bedraagt 352 (2023: 367). Woonopmaat heeft een terugkooprecht op haar vastgoed verkocht onder voorwaarden. De woningen zijn verkocht tegen 75% van de marktwaarde én worden bij eventuele terugkoop ook tegen 75% van de marktwaarde teruggekocht. In 2012 is gestart met het afbouwen van de verkopen onder voorwaarden.

In 2024 zijn 12 (2023: 19) teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen. 3 Teruggekochte woningen zijn in 2024 (2023: 2) doorverkocht, waarvan 1 woning vanuit Vastgoed bestemd voor verkoop.

Uit 2024 is er 1 teruggekochte woning in de voorraad aanwezig (2023: 1) welke bestemd is voor verkoop.

De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming zijnde Vastgoed beleggingen | DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie of anderszijds Vastgoed bestemd voor verkoop. Deze eenheden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting;

Vastgoed beleggingen | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van de post vastgoed in ontwikkeling is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	5.405	3.765
Mutaties:		
Opleveringen	-9.387	0
Investerings	25.155	8.737
Desinvesteringen	0	0
Herclassificatie	11.700	11.933
Onrendabel deel van de oplevering	2.800	0
Saldering voorziening onrendabele investeringen	-10.301	-8.000
Afwaardering sloop	-9.573	-11.030
Totaal	10.394	1.640
Totale verkrijgingsprijs	43.296	15.828
Cumulatieve waardevermindering	-27.497	-10.423
Stand per 31 december	15.799	5.405

Onder het vastgoed in ontwikkeling vallen nieuwbouwprojecten en grondposities ten behoeve van toekomstig vastgoed in exploitatie.

In 2024 is het complex Grebbestraat opgeleverd en in exploitatie genomen. Complex van Lennepstraat is uit exploitatie genomen en geherclassificeerd voorafgaande aan de sloop uit exploitatie genomen. De marktwaarde is geherclassificeerd naar activa in ontwikkeling waarop vervolgens als gevolg van het sloopbesluit een afwaardering heeft plaatsgevonden.

Verder is eind 2024 de sloop gestart van het kantoorpand van Woonopmaat aan de Jan ligthartstraat. Deze is geherclassificeerd naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

1.7.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	6.917	6.577
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-4.647	-4.366
Boekwaarde	2.270	2.211
Mutaties:		
Investerings	812	355
Desinvesteringen	-15	-149
Herclassificatie i.o	-1.517	0
Afwaarderingen	0	134
Afschrijvingen	-330	-281
Totaal	-1.050	59
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	2.924	6.917
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-1.704	-4.647
Boekwaarde	1.220	2.270

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Inrichtingskosten kantoor: 10 jaar
- Hard- en software: 5 jaar
- Software AX (licentie): 6 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar

Het kantoorgebouw wordt gesloopt in 2024 en is de boekwaarde is geherclassificeerd naar Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

1.7.3 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de deelnemingen in groepsmaatschappijen, andere deelnemingen, latente belasting-vorderingen en leningen u/g.

	31-12-2024	31-12-2023
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	286
Andere deelnemingen	33	0
Latente belastingvordering(en)	852	1337
Totaal	885	1.623

Van het totaal aan de financiële vaste activa heeft een bedrag van nihil een verwachte looptijd van korter dan een jaar.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van de deelnemingen in groepsmaatschappijen is als volgt:

A : WOONopMAAT B.V.

B : GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.

C : ENERGIEopMAAT B.V.

	A	B	C	Totaal
Stand per 1 januari 2024				
Boekwaarde	286	-8	-1.881	-1.603
Af: Voorziening deelneming	0	8	1.881	1.889
	286	0	0	286
Mutaties:				
Liquidatie deelneming	-285	1	15	-269
Aandeel in het resultaat	-1	7	-15	-9
Voorziening deelnemingen	0	-8	0	-8
Totaal	-286	0	0	-17
Stand per 31 december 2024				
Boekwaarde	0	0	0	0
Af: Saldering / Voorziening deelneming	0	0	0	0
	0	0	0	0

In 2024 zijn WOONopMAAT B.V en GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V. geliquideerd en is De deelneming in ENERGIEopMAAT B.V. is in 2024 gefuseerd met Woonopmaat. Het resultaat van deze deelneming in 2024 betreft een aanpassing van de deelnemingswaarde, zodat die overeenkomt met de nettovermogenswaarde van ENERGIEopMAAT B.V. op het moment van de fusie.

Andere deelnemingen

In 2024 is Woonopmaat een kapitaalsbelang aangegaan met WoningNet N.V van 100 aandelen á €1.400. en heeft hiermee minder dan 1% belang in WoningNet N.V.. In 2024 is verder een storting van werkkapitaal gedaan van €31.505.

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari 2024	0	0
Mutaties:		
Storting kapitaal	33	0
Stand per 31 december 2024	33	0

Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd. Bij een aantal jaarrekening-posten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingen worden hierna toegelicht.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 1,89% (2023: 1,88%) Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige vennootschapsbelasting tarieven.

Vastgoed in exploitatie

Er is een latente belastingverplichting gevormd voor het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering. De fiscale boekwaarde ultimo 2023 bedraagt € 953 miljoen. Voor het vastgoed in exploitatie zal geen fiscale afwikkeling plaats vinden, omdat deze ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de latente belastingverplichting bij waardering tegen contante waarde naar nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 175.066.000.

Vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed in ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden aan het vastgoed in exploitatie. Hier ligt het feitelijke afwikkelmoment ver in de toekomst, waardoor de waardering tegen contante naar nihil tendeert. De nominale waarde van de actieve belastinglatentie bedraagt € 9.639.000.

Afschrijvingen

Voor een aantal complexen is het mogelijk om fiscaal af te schrijven, het potentieel is 10 jaar. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd. De nominale waarde bedraagt € 944.000.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop en doorverkoop tegen 100% af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie gevormd tegen contante waarde met een looptijd van 10 jaar (de nominale waarde ultimo 2024 bedraagt € 256.000).

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk – vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde bedraagt € 62.535.

De latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	<i>Balans</i>		<i>Winst- en verliesrekening</i>	
	2024	2023	2024	2023
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verkopen onder voorwaarden	233	545	312	-4
- afschrijvingen	890	1.105	215	806
- leningen	-63	-70	-7	-2
Totaal latente belastingen	1.060	1.580	520	800
Waarvan kortlopend	-208	-243		
Totaal latente belastingvorderingen	852	1.337		

	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verkopen onder voorwaarden	25	97	111	233
- afschrijvingen	192	523	175	890
- leningen	-9	-25	-29	-63
Totaal latente belastingen	208	595	257	1.060

Leningen u/g

Deze post bestaat uit

	31-12-2024	31-12-2023
Leningen u/g	0	0
Totaal	0	0

Het verloop van de uitgegeven leningen is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	0	535
Mutaties:		
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	0	-35
Saldering/voorziening deelneming	0	-500
Totaal	0	-535
Stand per 31 december	0	0

De lening u/g betrof een vordering op de deelneming ENERGIEopMAAT B.V. Per ultimo boekjaar is er geen vordering meer aanwezig wegens de fusie met ENERGIEopMAAT B.V..

1.7.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkooprecht, bestemd voor verkoop. Deze post bestaat uit:

	31-12-2024	31-12-2023
Voorraad woningen	244	338
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	244	338

Per ultimo boekjaar is er 1 woning aanwezig welke bestemd is voor verkoop.

1.7.5 Vorderingen

De vlottende vorderingen bestaan uit de volgende posten:

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	123	91
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.574	2.028
Latente belastingvorderingen	208	243
Overige vorderingen	36	170
Overlopende activa	388	320
Totale vorderingen	4.329	2.852

De onder de vorderingen opgenomen bedragen hebben een looptijd van minder dan een jaar of zijn direct opeisbaar.

Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurders begrepen.

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	499	337
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-376	-246
Totaal huurdebiteuren	123	91

Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	3.526	2.028
Omzetbelasting	48	0
Totaal belastingen en premies	3.574	2.028

De post vennootschapsbelasting betreft het saldo van de betaalde voorlopige aanslagen en de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Doordat de voorlopige aanslagen hoger zijn dan de verwachte definitieve aanslagen, betreft het een te ontvangen bedrag.

Latente belastingenvorderingen

De latente belastingenvorderingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Tijdelijk verschil uit hoofde van:		
- verkopen onder voorwaarden	25	60
- afschrijvingen	192	192
- leningen	-9	-9
Totaal latente belastingvorderingen	208	243

Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Overige debiteuren	36	170
Totaal overige vorderingen	36	170

Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Verrekeningen met VVE's	0	20
Overige overlopende activa	388	300
Totaal overlopende activa	388	320

1.7.6 Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Banken	184	2.975
Totaal liquide middelen	184	2.975

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting. Negatieve bankrekening saldi is gepresenteerd onder de kortlopende schulden

1.7.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
Herwaarderingsreserve	986.348	866.644
Overige reserves	226.128	496.691
Resultaat boekjaar	138.067	-150.860
Totaal	1.350.543	1.212.475

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

A : DAEB vastgoed in exploitatie

B : Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

C : Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

	A	B	C	Totaal
Stand per 1 januari 2023	910.975	40.975	50.786	1.002.736
Desinvesteringen	-3.194	-803	-2.627	-6.624
Mutatie herwaardering	-136.093	-4.577	11.201	-129.469
Stand per 31 december 2023	771.688	35.595	59.360	866.643
Desinvesteringen	-2.659	-436	-2.833	-5.928
Mutatie herwaardering	106.859	8.354	10.420	125.633
Stand per 31 december 2024	875.888	43.513	66.947	986.348

Overige reserve

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	345.832	360.599
Resultaat boekjaar	138.067	-150.860
Mutatie door herwaardering	-119.705	136.093
Stand per 31 december	364.194	345.832

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het volledige resultaat na belastingen over het boekjaar 2024 volledig ten lasten van de overige reserves te brengen.

1.7.8 Voorzieningen

De voorzieningen bestaan uit de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en de voorziening latente deelnemingen.

	31-12-2024	31-12-2023
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	10.010	17.555
Voorziening deelnemingen	0	8
Totaal	10.010	17.563

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	17.555	13
Mutaties:		
Saldering vastgoed in exploitatie	-10.881	-8.916
Saldering vastgoed in ontwikkeling	-19.874	-8.000
Beëindiging projecten	-101	
Dotatie	23.732	34.458
Vrijval	-421	0
Totaal	-7.545	17.542
Stand per 31 december	10.010	17.555

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op het DAEB-vastgoed.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen bestaat uit de volgende posten:

	31-12-2024	31-12-2023
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	0	8
Totaal	0	8

Per ultimo boekjaar 2024 zijn de deelnemingen geliquideerd en heeft Woonopmaat derhalve geen voorziening deelnemingen meer.

1.7.9 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden/leningen overheid	0	17
Schulden/leningen kredietinstellingen	269.169	247.552
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	86.426	79.529
Overige schulden	513	513
Totaal	356.108	327.611

Schulden/ leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de leningen aan overheid en kredietinstellingen is als volgt:

A : leningen van overheid

B : leningen van kredietinstellingen

	A	B	Totaal
Nominale waarde	126	345.310	345.436
Cumulatieve aflossingen	-105	-91.733	-91.838
Restschuld per 1 januari 2024	21	253.577	253.597
Te amortiseren agio	0	4.040	4.040
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-10.065	-10.070
Stand per 1 januari 2024	16	247.552	247.568
Mutaties:			
Opgenomen leningen inclusief agio	0	35.000	35.000
Aflossingen	-4	-10.065	-10.070
Extra aflossingen	-16	-4.000	-4.016
Leningen volledig afgelost - Nominale waarde	-126	-5.000	-5.126
Leningen volledig afgelost - cumulatieve aflossingen	126	5.000	5.126
Amortisatie agio	0	-99	-99
Totaal	-21	20.836	20.815
Nominale waarde	0	375.310	375.310
Cumulatieve aflossingen	0	-100.798	-100.798
Restschuld per 31 december 2024	0	274.512	274.512
Te amortiseren agio	0	3.941	3.941
Aflossingsverplichting komend boekjaar	0	-9.283	-9.283
Stand per 31 december 2024	0	269.169	269.169
Looptijd < 1 jaar	0	9.283	9.283
Looptijd 1-5 jaar	0	91.992	91.992
Looptijd >5 jaar	0	173.236	173.236
Totaal	0	274.512	274.512

De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen

A : Leningen aan overheid
B : Leningen aan kredietinstellingen

	A	B	Totaal
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	0	220.444	220.444
Nederlandse Waterschapsbank N.V.	0	54.068	54.068
Totaal	0	274.512	274.512

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningen van overheid en kredietinstellingen ultimo het boekjaar bedraagt 2,5% (2023: 2,47%).

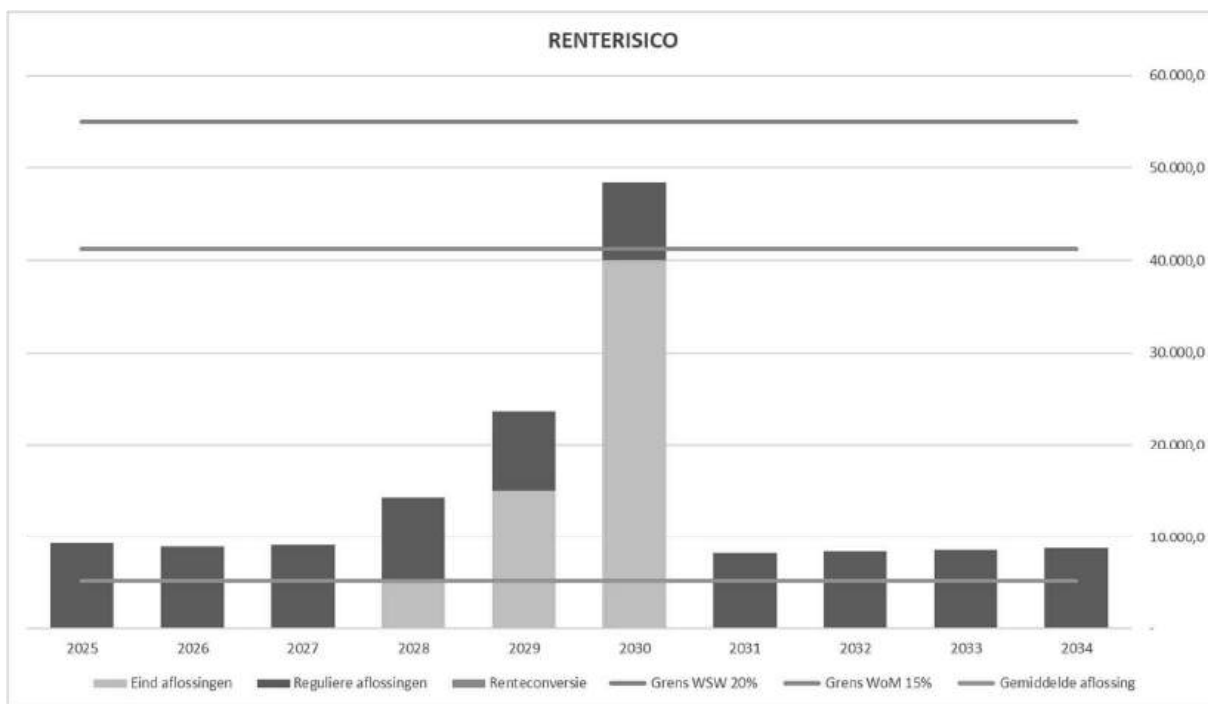
Op één lening na wordt de complete leningenportefeuille geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De restschuld van de niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde lening is € 368.887. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Woonopmaat zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.631 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Het risico van de leningen betreft:

- Het renterisico op het moment van renteherziening indien deze hoger of lager is dan de oude contractrente;
- Het rente- en beschikbaarheidsrisico bij de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt Woonopmaat voor de komende tien jaar zijn renterisico. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15% op jaarbasis acceptabel is. Dit percentage is gerelateerd aan de schuldpositie per ultimo van het laatste verslagjaar.

De komende tien jaar vinden er geen renteconversies plaats en wordt er € 144 miljoen afgelost. Op basis van de leningportefeuille per ultimo 2024 wordt het door Woonopmaat gewenste maximale renterisico van 15% zoals opgenomen in financieel statuut in 2029 overschreden. Op basis van een interne analyse is besloten om dit risico te accepteren. Door de verwachte autonome groei van de leningportefeuille voldoet het renterisico in 2029 op basis van de leningportefeuille per ultimo 2026 aan de 15%-norm.



De leningen zijn grotendeels afgesloten bij de N.V. Bank Nederlands Gemeenten (BNG). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Het tegenpartij risico is hiermee gemitigeerd.

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2024 2,36%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt conform WSW € 288,3 miljoen (2023: € 257,5 miljoen).

Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2024	2023
Stand per 1 januari	79.529	71.827
Mutaties:		
Herclassificaties	0	-338
Terugkopen	-3.523	-3.162
Waardemutaties	10.420	11.202
Totaal	6.897	7.702
Stand per 31 december	86.426	79.529

Woonopmaat heeft ultimo 2024 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 352 woningen (2023: 367 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

A : Achtergestelde lening

B : Waarborgsommen

	A	B	Totaal
Stand per 1 januari 2024	500	13	513
Mutaties:			
Opgenomen leningen	0	0	0
Aflossingen	0	0	0
Stortingen	0	0	0
Totaal	0	0	0
Stand per 31 december 2024	500	13	513

De achtergestelde (renteloze) lening is een lening ten behoeve van de bouw van de Kerkweg. De looptijd bedraagt 20 jaar (einddatum 06-03-2029). Tot zekerheid voor terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van het verder verschuldigde is ten behoeve van de schuldeiser een recht van hypotheek, onderscheidenlijk pand, gesteld.

1.7.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan overheid en kredietinstellingen	9.763	10.069
Schulden aan leveranciers	3.727	1.449
Rekening courant groepsmaatschappijen	0	179
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.060	1.176
Overige schulden	4.507	2.807
Overlopende passiva	4.905	4.426
Totaal	23.962	20.106

De schulden aan overheid en kredietinstellingen is het deel van de leningen dat in het komend boekjaar wordt afgelost. Ook zit hier een kortlopende schuld aan de Rabobank per 31-12-2024

Rekening courant groepsmaatschappijen

De rekening courant groepsmaatschappijen bestaan uit:

	31-12-2024	31-12-2023
Rekening courant WOONopMAAT B.V.	0	179
Totaal	0	179

Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaan uit:

	31-12-2024	31-12-2023
Loonbelasting	229	170
Omzetbelasting	831	1.006
Totaal	1.060	1.176

Overige schulden

De post overige schulden is als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	4.507	2.807
Totaal	4.507	2.807

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt te specificeren:

	31-12-2024	31-12-2023
Nog te betalen rente	2.966	2.568
Vooruitontvangen huur	616	1.107
Afrekening service- en stookkosten	158	275
Overig	1.165	475
Totaal	4.905	4.425

1.7.11 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Verplichtingen

Woonopmaat is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 39,3 miljoen. De verplichtingen zijn als volgt te specificeren:

Binnen één jaar:	€	38.103.541
Tussen een jaar en vijf jaar:	€	1.213.370
Meer dan vijf jaar:	€	-

Huurverplichtingen

Woonopmaat heeft per 31 december 2024 een huurverplichtingen van onroerend goed van in totaal € 66.760,-

De einde-looptijd van de lopende huurverplichting is 30 augustus 2025 en is voorts Maandelijks opzegbaar met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.

Operationele lease

Woonopmaat heeft als lessee operationele leasecontracten voor kopieermachines en koffiemachines afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Binnen één jaar:	€	11.463
Tussen een jaar en vijf jaar:	€	32.101
Meer dan vijf jaar:	€	-

De leaseovereenkomsten voor kopieermachines en koffiemachines hebben een gemiddelde resterende looptijd van 44 maanden waarbij de leasebetaling een vast bedrag per maand is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen.

Obligo WSW

Als deelnemer in de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is Woonopmaat in 2021 voor het eerst aangesproken om een deel van het obligo te storten. Deze obligoheffing vindt zijn grondslag in gewijzigde afspraken tussen WSW en zijn deelnemers als gevolg van het strategisch programma van het WSW. Een van die afspraken is dat het risicovermogen van WSW minimaal 0,65% van het geborgde schuldrestant moet zijn. De obligoheffing is voor 2024 vastgesteld op 0,0297% van het gewogen geborgde schuldrestant primo jaar, wat voor Woonopmaat neerkomt op € 76.369.

Daarnaast heeft Woonopmaat eind oktober 2021 een obligolening afgesloten bij NWB Bank voor een hoofdsom gelijk aan 2,6% van het geborgde schuldvolume primo boekjaar, wat voor 2024 neerkomt op een maximumbedrag van € 6.686.000. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen. Op de obligolening rust een 'Trekingsrecht'.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Als gevolg van het opheffen van WOONopMAAT B.V. en de fusie tussen Woonopmaat en ENERGIEopMAAT B.V. zijn de fiscale eenheid voor de omzetbelasting (Woonopmaat en ENERGIEopMAAT B.V.) en de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting (Woonopmaat, ENERGIEopMAAT B.V. en WOONopMAAT B.V.) in 2024 opgehouden te bestaan.

Procedures

Er zijn geen lopende procedures.

1.7.12 Financiële instrumenten

Algemeen

Woonopmaat maakt in de normale bedrijfsuitoefening geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten die Woonopmaat blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's.

Kredietrisico

Woonopmaat heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De geldmiddelen zijn ondergebracht bij een bank met AA-status en zodoende niet risicovol.

Renterisico

Woonopmaat loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonopmaat risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonopmaat risico's over de marktwaarde.

Valutarisico

Woonopmaat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Liquiditeitsrisico

Woonopmaat bewaakt de liquiditeitspositie onder andere door middel van maandelijks opvolgende liquiditeitsprognoses. Vanuit deze prognoses blijkt of er voldoende liquiditeit beschikbaar is om aan lopende en toekomstige verplichtingen te kunnen voldoen. Geplande investeringen en aflossingen leiden tot financieringsvraagstukken, waarvoor toegang tot de kapitaalmarkt nodig is. Het financieel beleid van Woonopmaat is erop gericht om aan de voorwaarden van het WSW te voldoen, waardoor het mogelijk is om geborgde financieringen aan te trekken. Woonopmaat ontvangt jaarlijks van het WSW een verklaring van borgbaarheid. Deze verklaring beslaat een periode van drie jaar. Uit de verklaring van het WSW van juni 2023 blijkt dat Woonopmaat voor de periode 2023 tot en met 2025 gebruik mag maken van de faciliteiten van het WSW en dus geborgd mag lenen.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Woonopmaat en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

1.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

1.8.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	61.375	59.926
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.158	3.039
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.324	1.305
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet- DAEB	63	106
	65.920	64.376
Huurderving	-899	-825
Dotatie dubieuze debiteuren	-40	-12
Totaal huuropbrengsten	64.981	63.539

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,3% (1 juli 2023: 3,1%). Wel heeft er een inkomensafhankelijke huurverlaging plaatsgevonden in 2023

Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.533	3.577
Derving wegens oninbaarheid	-3	-129
Totaal	3.530	3.448

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Lasten servicecontracten

	2024	2023
Servicecontracten	3.699	3.778
Toegerekende organisatiekosten	350	386
Totaal	4.049	4.164

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Kosten klantencontactcentrum	39	695
Toegerekende organisatiekosten	2.900	2.566
Overig lasten verhuur en beheeractiviteiten	726	687
Totaal	3.664	3.948

Onder de kosten klantencontactcentrum vallen de kosten ad € 531.000 voor de terugbetaling van de opties als gevolg van de overstap naar Woonservice in 2023.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Klachtenonderhoud	5.388	3.845
Mutatieonderhoud	4.946	5.383
Kort cyclisch onderhoud	1.760	1.825
Onderhoudskosten VVE's	2.316	1.812
Lang cyclisch onderhoud en overig	5.674	5.382
Toegerekende organisatiekosten	2.248	1.888
Totaal	22.332	20.135

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen exploitatie	2.741	2.644
Verzekeringen	494	451
Totaal	3.235	3.095

1.8.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2024	2023
Verkoop huurwoningen	4.704	5.200
Verkoop teruggekochte woningen VOV	1.463	480
Totaal	6.167	5.680

Toegerekende organisatiekosten (verkoop)

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	357	291
Totaal	357	291

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2024	2023
Boekwaarde verkoop huurwoningen	3.235	3.997
Boekwaarde verkoop teruggekochte woningen VOV	1.050	370
Totaal	4.285	4.367

Resultaat verkopen huurwoningen

	2024	2023
Verkoopopbrengst	4.804	5.365
Af: Verkoopkosten	-100	-165
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.235	-3.997
	1.469	1.203

De verkoopopbrengst betreft 13 verkochte woningen (2023: 16 woningen) en 3 garageboxen (2023: 4 garageboxen). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde bedraagt € 1.469.000.

Resultaat verkoop teruggekochte woningen VOV

	2024	2023
Verkoopopbrengst	1.483	497
Af: Verkoopkosten	-20	-17
Af: Boekwaarde	-1.050	-370
	413	110

De verkoopopbrengst 2024 betreft 3 na terugkoop verkochte VOV woningen, waarvan 1 uit voorraad (2023: 2 woningen).

Resultaat verkoop gronden

Er zijn geen gronden verkocht.

1.8.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-3.613	-1.246
Afwaardering vastgoed wegens sloop	0	-11.030
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	421	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-14.057	-34.458
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	-9.573	0
Totaal	-26.822	-46.734

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	135.065	-119.686
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.255	-3.733
Totaal	144.320	-123.419

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	0
Totaal	0	0

1.8.4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Beheersactiviteiten voor VvE's	268	318
Vorbereiding en toezicht projecten	532	899
Diverse opbrengsten	427	80
Totaal	1.227	1.297

Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Beheeractiviteiten voor VvE's	980	1.064
Vorbereiding en toezicht projecten	1.770	1.040
Totaal	2.750	2.104

1.8.5 Overige organisatiekosten

	2024	2023
Obligoheffing WSW	76	369
Overige bijdragen en heffingen	50	49
Overige organisatiekosten	2.372	1.685
Totaal	2.498	2.103

1.8.6 Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
Leefbaarheid	483	268
Toegerekende organisatiekosten	1.378	1.185
Totaal	1.861	1.453

1.8.7 Financiële baten en lasten

	2024	2023
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	172
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rente op leningen overheid	0	-1
Rente op leningen kredietinstellingen	-6.744	-6.520
Rente op banktegoeden	0	0
Overige rentelasten	-8	-16
Borgstellingsvergoeding WSW	-49	-79
Totaal	-6.799	-6.444

1.8.8 Belastingen

	2024	2023
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	3.300	5.630
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-323	365
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	520	800
Totaal	3.497	6.795

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herinvesteringsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Effectieve belastingdruk

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief luidt als volgt:

	2024	2023
Toepasselijk tarief	25,8%	25,8%
Mutatie marktwaarde fiscaal onbelast	-26%	-22%
Verskil afwaardering en onrendabele investeringen	5%	-8%
Fiscaal hoger onderhoud	-2%	1%
Fiscaal hogere afschrijving	-1%	-1%
Beperking fiscale renteaftrek	1%	0%
Verskil boekwaarde verkopen en toepassing HIR	0%	0%
Overige mutaties	-1%	-1%
Effectief tarief	2%	-5%

Het verschil tussen het toepasselijke vennootschapsbelastingtarief van 25,8% en de effectieve belastingdruk 2024 van 2% heeft vooral te maken met de waardering van het vastgoed. De waardering in de jaarrekening is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat, terwijl fiscaal een stelsel gebaseerd op de historische kostprijs wordt gehanteerd. De overige verschillen hebben een kleine impact op de belastingdruk.

1.8.9 Resultaat deelnemingen

	2024	2023
WOONopMAAT B.V.	1	79
GEM Herstr. Heemskerk Beheer B.V.	-7	0
ENERGIEopMAAT B.V.	15	150
Totaal	9	229

1.8.10 Toerekening organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling van de lonen en salarissen vindt plaats op basis van fte/uren en de overige kosten worden verdeeld op basis van een percentage ontleend aan de urenverdeling.

De toe te rekenen organisatiekosten bestaan uit:

	2024	2023
Afschrijvingen	335	281
Lonen en salarissen	9.650	7.876
Huisvestingskosten	345	190
Kosten automatisering	1.015	868
Toezicht en representatie	106	316
Algemene kosten	1.036	831
Totaal	12.487	10.362

De bovenstaande organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:

	2024	2023
Lasten servicecontracten	733	696
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.900	2.566
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.248	1.889
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	357	291
Kosten overige activiteiten	2.750	2.104
Overige organisatiekosten	2.121	1.631
Kosten omtrent leefbaarheid	1.378	1.185
Totaal	12.487	10.362

Lonen en salarissen

De lonen en salarissen zijn de grootste kostenpost van de toe te rekenen organisatiekosten. Deze bestaan uit de volgende posten:

	2024	2023
Salarissen	5.062	4.565
Inleenkrachten	2.256	1.169
Sociale lasten	930	814
Pensioenlasten	577	581
Overige personeelskosten	825	747
Totaal	9.650	7.876

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt plaats indien en voor zover de middelen van het

pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2024 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 129,0% (2023: 131,5%). De minimum vereiste dekkingsgraad volgens De Nederlandsche Bank is 104,2%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen.

Eind 2024 had Woonopmaat 90 (2023: 83) personeelsleden in dienst (met een fte-waarde van 81,32 (2022: 72,57 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2024	2023
Bestuur	1,00	1,00
Financiën	9,56	9,50
Exploitatie en onderhoud	54,43	47,88
Projectontwikkeling	4,89	3,00
Overige	11,44	11,19
Totaal	81,32	72,57

Het gemiddelde aantal fte over 2024 bedraagt 78,02 (2023: 74,99).

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie, te weten BDO Audit & Assurance B.V., en het gehele netwerk waartoe BDO Audit & Assurance B.V. behoort, zijn als volgt weer te geven:

	2024	2023
Onderzoek naar de jaarrekening	158	150
Andere controleopdrachten (dVi)	21	17
Controlekosten voorgaande jaren	35	29
Totaal	214	196

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

1.8.11 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woonopmaat van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor Stichting Woonopmaat is € 195.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. Door de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) zijn door bindende beroepsregels de vergoedingen verder gemaximeerd. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC in klasse F is € 29.250 en de maximale bezoldiging voor leden is € 19.500 per jaar.

De bestuurder heeft een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen

bedragen in euro's

Bedragen x € 1	Sjoerd Hooftman	
	2024	2023
Functie	directeur bestuurder	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Omvang dienstverband	1 fte	1 fte
Dienstbetrekking	ja	ja
Individueel WNT-maximum	195.000	187.000
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	172.231	165.751
Beloningen betaalbaar op termijn	22.754	21.194
Subtotaal	194.985	186.945
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0
Totale bezoldiging	194.985	186.945

Toezichthoudende topfunctionarissen
bedragen in euro's

Bedragen x € 1	K. Parie		I. van der Klei	
	2024	2023	2024	2023
Functie	voorzitter		lid	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	29.250	28.050	19.500	18.700
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.400	22.440	15.600	14.960
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	23.400	22.440	15.600	14.960

Bedragen x € 1	A. van Arum		J. Hoek	
	2024	2023	2024	2023
Functie	lid		lid	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	19.500	18.700	19.500	18.700
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.600	15.890	15.600	14.960
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	15.600	15.890	15.600	14.960

Bedragen x € 1	E. Niels	
	2024	2023
Functie	lid	
Duur dienstverband	20/2 -31/12	
Individueel WNT-maximum	16.836	
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.495	
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	
Totale bezoldiging	13.495	

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.

1.9 Financiële Kengetallen

	2024	2023
1. ICR (Rentedeckingsgraad)	4,3	4,1
2. Solvabiliteit Marktwaaarde	78%	77%
3. Solvabiliteit Beleidswaarde	56%	47%
4. Loan to value (op basis van de beleidswaarde)	35%	43%
5. Dekkingsratio	17%	17%
6. Current ratio	0,2	0,3
7. Rentabiliteit eigen vermogen	11%	-11%
8. Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	2,50%	2,47%

1. De rentedeckingsgraad geeft aan hoe vaak de rente uit de operationele activiteiten kan worden betaald. De rentedeckingsgraad (ICR) is bepaald aan de hand van het kasstroomoverzicht 2024. De ICR is berekend vanuit de som van de kasstroom uit operationele activiteiten en de betaalde interest. Deze som is gedeeld door de betaalde interest.
2. De Solvabiliteit marktwaaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet. Er is gebruik gemaakt van de balans per 31 december 2024.
3. De Solvabiliteit beleidswaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet indien het vastgoed gewaardeerd wordt op beleidswaarde.
4. De Loan to Value (LTV) geeft aan welk deel van de beleidswaarde wordt geleend met langlopende schulden, de leningenportefeuille. Zowel de beleidswaarde als de langlopende schulden zijn overgenomen uit de toelichting op de balans.
5. De dekkingsratio geeft de verhouding van de leningportefeuille op basis van de marktwaaarde en de marktwaaarde in verhuurde staat weer.
6. De current ratio is de verhouding tussen de vlottende activa en de kortlopende schulden per 31 december 2024.
7. De rentabiliteit van het eigen vermogen is bepaald door het jaarresultaat te delen door het eigen vermogen per 1 januari van het jaar. Het jaarresultaat komt uit de Winst- en verliesrekening over 2024. Het eigen vermogen per 1 januari 2024 komt uit de balans per 31 december 2024.
8. De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille, waarbij rekening is gehouden met de omvang en resterende looptijd van de individuele leningen.

1.10 Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening

Voorjaarsnota: besluit tot huurbevriezing

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

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

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

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 6,1% (€ 47,8 miljoen). Als gevolg hiervan stijgt de LTV van 35% tot 37,5% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR zal met circa 0,23 (2025) en 0,5 (2026) punten dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 2,68 (2025) en 2,48 (2026) (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Woonopmaat te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

2. Afzonderlijke primaire overzichten

2.1 Afzonderlijke primaire overzichten

2.1.1 Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonopmaat onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

2.1.2 Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonopmaat bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren van woningen in de vrije sector. De strategie van Woonopmaat is er in hoofdlijnen op gericht om de niet-DAEB activiteiten beperkt te houden. Woonopmaat focust zich op haar kerntaak, zijnde de DAEB-activiteiten. Procentueel gezien bestaat momenteel zo’n vier procent van de activiteiten uit niet-DAEB activiteiten.

2.1.3 Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de Woningen en overige onroerende zaken in exploitatie administratief gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is eveneens een scheiding aangebracht.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woonopmaat zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonopmaat is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn waar mogelijk verdeeld op basis van het vastgoed en anders evenredig verdeeld.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen.
- Huuropbrengsten, servicecontracten, onderhoudskosten en verkopen zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonopmaat een verdeelsleutel toegepast op basis van de splitsing DAEB en niet-DAEB.

2.2 Balans DAEB tak per 31 december 2024

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.550.176	1.410.354
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		67.786	62.466
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		15.799	5.405
		<u>1.633.761</u>	<u>1.478.225</u>
Materiële vaste activa			
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie		1.220	2.269
		<u>1.220</u>	<u>2.269</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen		700	1.047
aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		87.735	76.491
		<u>88.435</u>	<u>77.538</u>
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		1.723.416	1.558.032
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		244	0
		<u>244</u>	<u>0</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren		118	86
Vorderingen op groepsmaatschappijen op de DAEB-balans		0	473
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.224	2.618
Latente belastingvorderingen		190	207
Overige vorderingen		36	170
Overlopende activa		379	316
		<u>4.947</u>	<u>3.870</u>
Liquide middelen		158	1.914
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		5.349	5.784
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		1.728.765	1.563.816

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve		986.348	866.644
Overige reserves		226.128	496.691
Resultaat boekjaar		<u>138.067</u>	<u>-150.859</u>
		1.350.543	1.212.476
VOORZIENINGEN			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings		<u>10.010</u>	<u>17.555</u>
		10.010	17.555
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid		0	17
Schulden/leningen kredietinstellingen		269.169	247.552
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		67.786	62.466
Overige schulden		<u>511</u>	<u>513</u>
		337.466	310.548
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen		9.763	10.069
Schulden aan leveranciers		3.727	1.449
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.050	1.176
Overige schulden		4.506	2.807
Overlopende passiva		4.865	4.374
Schulden aan de niet-DAEB tak		<u>6.835</u>	<u>3.362</u>
		30.746	23.237
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		1.728.765	1.563.816

2.3 Winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2024

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	61.786		60.417
Opbrengsten servicecontracten	3.403		3.384
Lasten servicecontracten	-3.873		-4.158
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.569		-3.759
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.911		-19.400
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.105		-2.951
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		32.732	33.533
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.179		4.759
Toegerekende organisatiekosten	-263		-224
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.806		-3.685
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.110	850
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.768		-46.780
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.065		-119.686
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		108.296	-166.466
Opbrengst overige activiteiten	1.187		1.263
Kosten overige activiteiten	-2.751		-2.104
Netto resultaat overige activiteiten		-1.565	-841
Overige organisatiekosten		-2.419	-2.043
Kosten omtrent leefbaarheid		-1.861	-1.453
Bedrijfsresultaat		136.294	-136.420
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2		101
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.792		-6.634
Rentebaten interne lening	11		49
Saldo financiële baten en lasten		-6.779	-6.484
Resultaat voor belastingen		129.514	-142.904
Belastingen		-2.691	-6.158
Resultaat na belastingen		126.824	-149.062
Resultaat deelneming in DAEB-tak		11.243	-1.797
Netto resultaat na belastingen		138.067	-150.859

2.4 Kasstroomoverzicht DAEB tak 2024

(bedragen x € 1.000)

	2024	2023
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	62.474	60.395
Vergoedingen	3.566	3.362
Overige bedrijfsontvangsten	436	489
Ontvangen interest	11	52
Saldo ingaande kasstromen	66.488	64.298
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-6.482	-5.146
Onderhoudsuitgaven	-16.983	-18.437
Overige bedrijfsuitgaven	-11.910	-12.530
Betaalde interest	-6.465	-6.458
Sectorspecifieke heffing	-127	0
Leefbaarheid externe uitgaven	-485	-233
Vennootschapsbelasting	-4.324	-3.148
Saldo uitgaande kasstromen	-46.775	-45.951
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	19.713	18.347
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten		
huurwoningen	3.926	4.280
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	0	496
Saldo ingaande kasstromen	3.926	4.776
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-23.028	-6.306
Verbeteruitgaven	-20.517	-7.873
Aankoop	-2.594	-4.874
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-244	-371
Sloopuitgaven	-406	-245
Investerings overig	-3.285	-3.728
Externe kosten bij aan-/verkoop	-60	0
Saldo uitgaande kasstromen	-50.134	-23.396
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-46.208	-18.620

	2024	2023
FVA		
Ontvangsten overig	2.967	3.821
Ontvangsten aflossing interne lening	473	1.667
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>-366</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	3.440	5.122
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-42.768	-13.499
 3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	30.000	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-8.988	-10.075
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-92</u>	<u>-92</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.919	-10.167
 Mutatie liquide middelen	 <u>-2.136</u>	 <u>-5.318</u>
 Liquide middelen per 1 januari	 1.914	 7.233
Mutaties liquide middelen	<u>-2.136</u>	<u>-5.318</u>
Liquide middelen per 31 december	<u>-222</u>	<u>1.914</u>
 Activa - Liquide middelen	 158	 1.914
Passiva - Schulden aan kredietinstellingen (kortlopend)	<u>-380</u>	<u>0</u>
	<u>-222</u>	<u>1.914</u>

2.5 Balans niet-DAEB tak per 31 december 2024

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		81.360	72.409
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		<u>18.640</u>	<u>17.063</u>
		100.000	89.472
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		0	286
Andere deelnemingen		33	0
Latente belastingvorderingen		<u>152</u>	<u>290</u>
		185	576
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		100.185	90.048
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>338</u>
		0	338
Vorderingen			
Huurdebiteuren		5	4
Latente belastingvorderingen		18	36
Vorderingen op de DAEB-tak		6.835	3.362
Overlopende activa		<u>9</u>	<u>3</u>
		6.866	3.405
Liquide middelen		26	1.061
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		6.892	4.804
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		107.077	94.852

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	53.640	43.958	
Overige reserves	22.852	34.330	
Resultaat boekjaar	<u>11.243</u>	<u>-1.797</u>	
		87.735	76.491
VOORZIENINGEN			
Voorziening deelnemingen	<u>0</u>	<u>8</u>	
		0	8
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.640	17.063	
Overige schulden	2	0	
		18.642	17.063
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan groepsmaatschappijen op de niet DAEB-balans	0	473	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	660	590	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	179	
Overlopende passiva	<u>40</u>	<u>48</u>	
		700	1.290
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		107.077	94.852

2.6 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2024

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten		3.194	3.122
Opbrengsten servicecontracten		127	64
Lasten servicecontracten		-177	-7
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-95	-189
Lasten onderhoudsactiviteiten		-421	-737
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-130	-143
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.498	2.110
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.384	3.128
Toegerekende organisatiekosten		-94	-66
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.701	-2.569
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		589	493
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-228	-273
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		9.255	-3.733
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		9.027	-4.006
Opbrengst overige activiteiten		42	34
Netto resultaat overige activiteiten		42	34
Overige organisatiekosten		-80	-59
Kosten omtrent leefbaarheid		0	0
Bedrijfsresultaat		12.077	-1.428
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	85
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9	4
Rentelasten interne lening		-11	-49
Saldo financiële baten en lasten		-19	40
Resultaat voor belastingen		12.058	-1.388
Belastingen		-806	-638
Resultaat na belastingen		11.252	-2.026
Resultaat deelnemingen		-9	229
Netto resultaat na belastingen		11.243	-1.797

2.7 Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2024

(bedragen x € 1.000)

	2024	2023
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	3.154	2.970
Vergoedingen	107	62
Overige bedrijfsontvangsten	29	2
Ontvangen interest	0	88
Saldo ingaande kasstromen	3.290	3.123
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-279	-209
Onderhoudsuitgaven	-375	-648
Overige bedrijfsuitgaven	-545	-315
Betaalde interest	-11	-64
Vennootschapsbelasting	-150	0
Saldo uitgaande kasstromen	-1.360	-1.235
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.930	1.888
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten		
huurwoningen	934	2.812
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	1.337	0
Saldo ingaande kasstromen	2.270	2.812
MVA uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	-321	-6
Aankoop	-396	-691
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-1.051	-338
Investerings overig	0	-9
Externe kosten bij aan-/verkoop	-27	0
Saldo uitgaande kasstromen	-1.794	-1.043
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	476	1.769

	2024	2023
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	35
Ontvangsten overig	0	985
Uitgaven overig	<u>-2.967</u>	<u>-3.821</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	-2.967	-2.801
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.491	-1.032
3. Financieringsactiviteiten		
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-473</u>	<u>-1.667</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-473	-1.667
Mutatie liquide middelen	<u>-1.035</u>	<u>-811</u>
Liquide middelen per 1 januari	1.061	1.872
Mutaties liquide middelen	<u>-1.035</u>	<u>-811</u>
Liquide middelen per 31 december	<u>26</u>	<u>1.061</u>
Activa - Liquide middelen	26	1.061
Passiva - Schulden aan kredietinstellingen (kortlopend)	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>26</u>	<u>1.061</u>

3. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De bestuurder van Stichting Woonopmaat verklaart dat hij op 2 juni 2025 de jaarrekening over het verslagjaar 2024 heeft opgesteld.

S.F. Hooftman
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 2 juni 2025

K. Parie
Voorzitter

M. Breij
Lid, voorzitter Auditcommissie

J. Hoek
Lid

A. van Arum
Lid

E. Niels
Lid

L. Hoppenbrouwers
Lid

4. Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2024 wordt na saldering van de mutatie van de ongerealiseerde resultaten toegevoegd aan de overige reserve.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonopmaat

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woonopmaat te Heemskerk gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 30,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Gegeven de voorgenomen stelselwijziging in 2026 is ervoor gekozen de beleidswaarde te controleren met een lagere materialiteit van € 15,6 miljoen. Deze materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa op basis van de beleidswaarde in plaats van marktwaarde in verhuurde staat.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,52 miljoen (beleidswaarde € 0,78 miljoen) respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 66.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonopmaat heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonopmaat bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt - mutatis mutandis - voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 1.631.536.000 wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Woonopmaat. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonopmaat past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 28-32 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. 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 niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonopmaat aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

	Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 32-35 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonmaat gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen;

	▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ De sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties Op pagina 35 in de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarden zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2025.
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonopmaat vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Alkmaar, 3 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA