

Jaarstukken 2024

WONINGBELANG



Jaarstukken 2024 Woningbelang

Inhoud

A. Bestuursverslag 2024	7
1 Inleiding.....	8
2 Over Woningbelang.....	9
2.1 Onze missie	9
2.2 Werkgebied	9
2.3 Leidende principes	9
2.4 Koersplan 2023-2025	10
2.5 Ons vastgoed	10
Woningbezit	10
Koopwoningen	13
Huurwoningen	13
2.6 Woonruimteverdeling	13
Passend toewijzen	14
2.7 Urgentie	15
Maatschappelijke urgentie	15
Medische urgentie	15
Statushouders	15
Woningtekort.....	16
Ingeschreven woningzoekenden	16
Reacties op woningaanbod	16
Aantal vrijgekomen woningen in 2024	17
Gemiddelde inschrijftijd	17
2.8 Verkoop.....	20
Verkoopvijver.....	20
Koopgarant.....	20
Terugkoop Koopgarant woningen	20
Strategisch voorraadbeleid (SVB)	21
3 Vijf maatschappelijke thema's	22
3.1 Beschikbaarheid.....	22
Nieuwbouw.....	22
3.1.1.1 Gerealiseerd in 2024	22
3.1.1.2 In uitvoering	22
3.1.1.3 In voorbereiding	23
Beschikbaar houden voor de doelgroep	26
3.1.1.4 Woningaanpassing	26
Doorstroming.....	26

Jaarstukken 2024 Woningbelang

3.1.1.5	Verhuishwens.....	26
3.1.1.6	Starters	27
	Bijzondere doelgroepen.....	27
3.1.1.7	Statushouders	27
3.1.1.8	Plan DOOR!	27
3.1.1.9	Nieuwe Start Woonzorg.....	28
3.2	Betaalbaarheid	28
	Huurprijsbeleid	28
	Jaarlijkse huurverhoging.....	28
	Huurharmonisatie	28
	Schuldhelpverlening en betalingsregelingen.....	29
	Woonlasten	29
3.2.1.1	De Voorzieningenwijzer.....	29
3.3	Leefbaarheid	29
	Wijkcommissies en wijkraden	30
	Wijkgericht werken	31
	Onderhoud woonomgeving en woongebouwen.....	31
	Woonleefcirkel de Bogen.....	32
	Veiligheid	32
	Achterpadverlichting	32
	Kansen- en sanctiebeleid	32
	Woonfraude (onrechtmatige bewoning).....	32
	Overtredingen Opiumwet.....	33
	Overlast.....	33
	Buurtbemiddeling	34
	Vangnetoverleg	34
	Multi Probleem casuïstiekoverleg (MPC) Bergeijk	34
3.4	Duurzaamheid.....	34
	Duurzame ambities	35
	Wat hebben we in 2024 gedaan?	35
	Onderhoud	37
3.4.1.1	Mutatieonderhoud	37
3.4.1.2	Reparatieverzoeken	37
3.4.1.3	Planmatig onderhoud	37
3.4.1.4	Binnenonderhoudsverzoeken.....	38
3.4.1.5	Asbest.....	38
3.5	Inclusiviteit	38

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Wat hebben we in 2024 gedaan?	39
4 Klantgerichte organisatie	40
4.1 Kwaliteit van onze dienstverlening.....	40
Aedes Benchmark	40
4.2 Klantwaarderingssysteem	40
Trouwe huurders	40
4.3 Inspraak en zeggenschap	41
Raambeleid bewonersparticipatie.....	41
Stichting Huurdersbelangen WB (SHWB).....	41
Bewonerscommissies	41
Klachten en complimenten	41
Geschillencommissie.....	41
Seniorenmarkt.....	42
Zelf aangebrachte veranderingen	42
4.4 Onze klant informeren	42
Website	42
Woningbelangstelling	43
Folders	43
Media	43
Bijeenkomsten.....	43
5 Continuïteit.....	44
5.1 Financiële continuïteit.....	44
5.2 Uitleg verschil Marktwaaarde / Beleidswaarde	45
5.3 Risicomanagement.....	48
Risicoanalyse	48
Strategische risico's.....	49
Operationeel – tactische risico's	50
Financiële risico's	50
Frauderisico's.....	51
5.4 Treasury	52
5.5 Toekomst.....	53
Toekomst van de sector.....	53
Bestaansrecht Woningbelang	53
Wat wil Woningbelang bereiken.....	53
De strategie om succesvol te blijven.....	54
6 Lokale binding en samenwerking	55
6.1 Samenwerking	55

Jaarstukken 2024 Woningbelang

6.2	Visitatie	55
6.3	Prestatieafspraken gemeenten.....	55
	Valkenswaard	56
	Bergeijk	57
6.4	Regionale samenwerking Woningcorporaties	57
6.5	Dialogotafels	58
7	De organisatie	59
7.1	Organisatiestructuur	59
7.2	Bestuurlijke organisatie	59
7.3	Ondernemingsraad.....	60
	Overleg met de directeur-bestuurder	60
	Overleg met RvC.....	60
7.4	Aedes.....	60
7.5	Personeelsvereniging.....	60
7.6	Huisvesting	61
7.7	Medewerkers.....	61
7.8	Medewerkersmotivatiemeting (MMM).....	61
7.9	Personeelsbijeenkomsten	62
	Personeelslunches	62
	Organisatiebijeenkomsten	62
	Organisatieactiviteiten buiten werktijd.....	62
7.10	Personeelsevaluatiesysteem	62
7.11	Competentiemanagement	63
7.12	Loopbaanontwikkeling	63
	Functiegebonden scholing.....	63
	Individueel loopbaanontwikkelingsbudget.....	63
	Loopbaanwijzer	64
	Stage bij Woningbelang.....	64
	Expeditie Loopbaan.....	64
	WerkenbijdeWoco	64
7.13	Individueel Keuzebudget (IKB).....	65
7.14	Integriteitsbeleid.....	65
7.15	Arbobeleid	65
7.16	Doelmatige organisatie	66
7.17	ICT.....	67
7.18	Verenigingen van eigenaren	67
	Beheerwerkzaamheden voor derden.....	68

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Kengetallen	68
B) Jaarverslag Raad van Commissarissen 2024	69
Inleiding	70
Algemeen	70
Samenstelling van de Raad van Commissarissen	71
Werkwijze	72
Auditcommissie	74
Selectie- en remuneratiecommissie	74
Professionalisering Governance	74
Inhoudelijk toezicht	77
Visitatie	77
Integriteit	77
Honorering	78
C) Jaarrekening 2024	79
Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)	80
Winst- en verliesrekening 2024	82
Kasstroomoverzicht 2024	83
Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht	84
Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	87
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	100
Financiële instrumenten en risicobeheersing	103
Toelichting op de balans per 31 december 2024	105
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	123
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	133
Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	141
Ondertekening van de jaarrekening	144
D) Overige gegevens	145
Statutaire resultaatbestemming	146
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	147

A. Bestuurs- verslag 2024

WONINGBELANG



Valkenswaard, 27 juni 2025

1 Inleiding

In 2024 hebben we bij Woningbelang vol overtuiging verder gebouwd aan onze maatschappelijke opgave. Met een duidelijke focus op **beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid** hebben we koers gehouden op de ambities uit ons koersplan. Deze zijn volledig in lijn met zowel de Nationale Prestatieafspraken (NPA) als de Regionale Woondeal. Daarnaast hebben we structureel geïnvesteerd in **leefbaarheid** en **inclusiviteit** in onze wijken – thema's die onlosmakelijk verbonden zijn met onze visie op een perspectiefvolle samenleving.

Het afgelopen jaar zijn er in zowel Bergeijk als Valkenswaard nieuwe woningen opgeleverd, waarmee we concreet invulling hebben gegeven aan de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen. Ook op het vlak van verduurzaming hebben we forse stappen gezet. De resultaten stemmen hoopvol: we zien dat de ambities die we jaren geleden formuleerden, nu daadwerkelijk hun beslag krijgen in tastbare resultaten voor onze huurders. We liggen goed op koers!

2024 was tegelijkertijd een jaar vol externe uitdagingen. Denk aan geopolitieke spanningen die hun weerslag hadden op de kapitaalmarkten, en aan binnenlandse crises zoals de vluchtelingenproblematiek, wooncrisis, energiecrisis en stikstofproblematiek. Deze ontwikkelingen raken ons werk in het hart. Maar ze bieden ons óók kansen om onze rol als maatschappelijke verhuurder verder te versterken en onze toegevoegde waarde voor huurders te vergroten.

De sector waarin wij opereren verandert in rap tempo. De invoering van bijvoorbeeld de Omgevingswet, aanpassingen in de wetgeving rondom de huurtoeslag, en herijkingen in de NPA én de regionale woondeal vragen om wendbaarheid en visie. Zeker in onze woningmarktregio zijn ambities en uitdaging ontzettend groot! Tegelijkertijd constateren we dat het financiële fundament onder ons werk steeds meer onder druk komt te staan. Dit vraagt om scherpe keuzes en een stevige bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Ondanks deze dynamiek kijk ik met trots terug op wat we samen met collega's, partners en belanghouders hebben bereikt. Dankzij een solide bedrijfsvoering en grote betrokkenheid van onze medewerkers hebben we ook dit jaar een hoge klantwaardering weten te behouden.

We blijven ons met volle overtuiging inzetten voor onze huurders en voor de samenleving waarin wij actief zijn. Met vertrouwen kijk ik uit naar de voortzetting van deze koers in 2025.

Maarten Meulepas
directeur-bestuurder

2 Over Woningbelang

Al ruim 100 jaar werken we aan wonen. In totaal hebben we circa 4.300 huurwoningen in Valkenswaard en Bergeijk. Op verzoek hebben we ook geïnvesteerd in huisvesting voor bijzondere doelgroepen in Eindhoven en bouwden we een aantal Koopgarantwoningen in Waalre. We hebben ook maatschappelijk vastgoed zoals gezondheidscentra en zorgwoningen.

2.1 Onze missie

Woningbelang biedt mensen die zich niet op de vrije woningmarkt kunnen redden, huisvesting in een leefbare, duurzame en inclusieve omgeving binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en vooral in Valkenswaard en Bergeijk.

2.2 Werkgebied

Woningbelang is werkzaam in de Kempen-gemeenten en Eindhoven en richt zich primair op haar thuishuizen Valkenswaard en Bergeijk.

2.3 Leidende principes

Het liefst praten we over de bedoeling van Woningbelang. Samen met de hele organisatie hebben we het motto “Samen (ge)woon goed” bedacht. Dit geeft ons richtlijnen voor hoe we naar ons werk kijken.

samen

De huidige vraagstukken van Woningbelang vragen om samenwerking op allerlei manieren: Samenwerken met onze (sociale) partners, met corporaties, co-makers en met onze huurders. Wij zijn betrokken bij onze huurders en wijken waar we signaleren, samenwerken en verbinden. ‘Zorgen dat’ in plaats van ‘zorgen voor’ is onze rol en dat doen we samen met ons omvangrijke netwerk. Binnen Woningbelang werken collega’s en afdelingen er samen aan om tot een goed resultaat te komen.

(ge)woon

Wij bouwen en verhuren duurzame woningen met een gewoon goede basiskwaliteit in prettige en inclusieve wijken, waar huurders hun thuis kunnen realiseren. De woningen en woonomgeving toetsen we aan de criteria veilig, heel en schoon. We reageren alert op wat we zien en horen. En dat alles doen we zo goedkoop als alleen Woningbelang dat kan. We garanderen een goede kwaliteit dienstverlening en een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding. Dat vinden wij gewoon.

goed

Wat wij gewoon vinden, doen we vervolgens heel goed. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, maar ook wat we niet doen. We leggen daarbij graag uit waarom. Omdat vaak geldt dat (in één keer) goed uiteindelijk ook goedkoper is, sturen we op kwaliteit. Daarmee besparen we op onnodige kosten en borgen we de betaalbaarheid van onze woningen. Omdat ons beleid en onze processen altijd voor verbetering vatbaar zijn, worden we graag elke dag beter! We geven vertrouwen en investeren in onze goede medewerkers.

2.4 Koersplan 2023-2025

Woningbelang heeft in het koersplan haar ambities voor de periode 2023-2025 beschreven. De vijf maatschappelijke vraagstukken waaraan we een bijdrage leveren zijn:

1. Hoe realiseren we voldoende woningen?
2. Hoe houden we de woonlasten betaalbaar?
3. Hoe zetten we ons in voor leefbare wijken?
4. Hoe dragen we bij aan verduurzaming?
5. Hoe werken we aan een inclusieve samenleving?

Deze maatschappelijke vraagstukken kennen onderliggende ambities. Daarvoor wordt verwezen naar het koersplan 2023-2025 van Woningbelang. Naast de maatschappelijke vraagstukken zijn in het koersplan ook de voorwaarden voor succes benoemd, dit zijn een klantgerichte organisatie, continuïteit, innovatie en ICT, lokale binding en betrokken en bevlogen Woningbelangers.

In hoofdstuk 3 zijn de in het koersplan 2023 – 2025 opgenomen maatschappelijke vraagstukken en succesvoorwaarden met de tot nu toe bereikte resultaten beschreven.

2.5 Ons vastgoed

Ultimo 2024 heeft Woningbelang 4.294 woningen in exploitatie. We verhuren ook een aantal garages, parkeerplaatsen, maatschappelijk vastgoed en bedrijfspanden.

Woningbezit

De volgende tabel geeft inzicht in het woningbezit van Woningbelang. De tabel geeft de verdeling weer naar woningtype en huurprijs. Meer dan 99% van onze woningen valt (volgens de normen van de Europese regelgeving) binnen de betaalbaarheidsgrens van €879,66 (peildatum 2024). Slechts 23 woningen zijn duurder dan € 879,66.

85% van het totaal aantal woningen valt binnen de betaalbare huur voor mensen met recht op huurtoeslag. Van de in totaal 4.294 eenheden hebben er 3.635 een huur lager dan €697,07. Het grootste deel (70%, 2.989 woningen) heeft zelfs een huur lager dan € 650,43.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Ons Vastgoed

Verdeling woningbezit naar woningtype en huurprijs:

Aanbod Woningbelang	Goedkope huur		Betaalbare huur				Dure sociale huur		Vrije sector huur		Onzelfstandige wooneenheden (geen nultreden)		Totaal		
31-12-2024	< € 454,47		€ 454,47 - € 650,43		€ 650,43 - € 697,07		€ 697,07 - € 879,66		> € 879,66						
	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	Totaal
Eengezinswoning	58	1	1.447	194	430	82	544	61	3	14	0	0	2.482	352	2.834
Appartement	128	7	265	32	4	2	1	0	0	0	0	0	398	41	439
Nultreden eengezinswoning	0	3	153	66	34	11	7	7	2	2	0	0	196	89	285
Nultreden appartement	0	2	438	50	64	18	3	7	2	0	0	0	507	77	584
Zorgwoning	13	0	69	20	0	0	6	0	0	0	4	3	92	23	115
Beschermde woning	6	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	8	28	8	36
Woonwagen	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Totaal	206	13	2394	362	532	113	561	75	7	16	4	11	3.704	590	4.294

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Aanbod overige onroerende zaken	Valkenswaard	Bergeijk	Totaal
Garage	75	0	75
Parkeerplaats	5	0	5
Berging	6	0	6
Bedrijfsruimten (Daeb)	8	0	8
Bedrijfsruimten (niet Daeb)	2	0	2
Standplaats	0	1	1
Tuin (incl. recht van overpad)	17	0	17
Totaal	113	1	114

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Koopwoningen

Woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) per gemeente. (Zie voor het verloop paragraaf 2.9).

Gemeente	Aantal 2024	Aantal 2023
Bergeijk	18	21
Waalre	27	27
Valkenswaard	11	11
Totaal	56	59

peildatum 31-12-2024

Huurwoningen

Op 31 december 2023 had Woningbelang een totaal woningbezit van 4.224 woningen. Op 31 december 2024 heeft Woningbelang een totaal woningbezit van 4.294 woningen.

Valkenswaard

Op 31 december 2023 had Woningbelang in Valkenswaard een woningbezit van 3.657 woningen. In 2024 zijn er 22 woningen opgeleverd (Pr Claushof) en 1 woonwagen (Loonderweg). Er zijn 30 appartementen op De Meule aangekocht van Mooiland. Er zijn 6 woningen verkocht op de vrije markt (Vogelkersstr 11, Dr. Schaepmanstr 7, Mgr Poelstr 8, Kempischebaan 109, Kerstroosstraat 103 en Vogelkersstraat 7). Daardoor had Woningbelang op 31 december 2024 3.704 woningen in Valkenswaard.

Bergeijk

Op 31 december 2023 had Woningbelang in Bergeijk een woningbezit van 567 woningen. In 2024 zijn 30 nieuwbouwwoningen aan 't Hof opgeleverd. En er zijn 7 woningen verkocht op de vrije markt (Luiwerk 9, Frater Romboutsstraat 8, Koningin Julianalaan 36, De Wieken 7, Prinses Marijkestraat 59, Prinses Margrietstraat 2 en Blauwe Hoef 13). Daardoor had Woningbelang op 31 december 2024 590 woningen in bezit.

Eindhoven

Op 31 december 2023 had Woningbelang in Eindhoven geen woningen meer. In 2024 zijn er geen mutaties geweest in Eindhoven. Daardoor had Woningbelang op 31 december 2024 nog steeds geen woningen in Eindhoven.

2.6 Woonruimteverdeling

Woningbelang hanteert het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie. De inschrijfduur bepaalt in dit systeem aan wie een woning wordt aangeboden. Woningzoekenden met een urgentieverklaring krijgen voorrang op andere woningzoekenden. Ingeschreven woningzoekenden kunnen voor een woning in aanmerking komen door te reageren op de vrijkomende woonruimte die geadverteerd wordt op de website van Wooniezie. Ze kunnen reageren op alle woningen van de corporaties die bij Wooniezie zijn aangesloten en die passend zijn bij het inkomen van de woningzoekende. Aan urgent woningzoekenden bieden we rechtstreeks een passende woning aan.

In reactie op ontwikkelingen op de woningmarkt hanteren we bij sommige woningen bijzondere voorwaarden. Deze kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de samenstelling van een huishouden, inkomen of leeftijd. Zo wordt, om de doorstroming te bevorderen bij nieuwbouw van seniorgeschikte woningen, voorrang gegeven aan huurders van Woningbelang die weer een woning vrijmaken. Om woningzoekenden zonder zelfstandige

Jaarstukken 2024 Woningbelang

woonruimte te ondersteunen bij het vinden van woonruimte wordt bij een deel van het woningbezit voorrang gegeven aan deze doelgroep.

In 2022 zijn we gestart met de “Verhuiswens”, een voorrangregeling voor 65 plussers. Hierbij krijgen senioren voorrang om door te stromen naar een nultreden huurwoning van Woningbelang zodat de vrijkomende eengezinswoning beschikbaar komt voor andere woningzoekenden. Ook in 2024 hebben we de Verhuiswens voorrangregeling doorgezet. Woningbelang wil proberen om dit proces ook via Wooniezie te laten verlopen. Dat is een ambitie voor de toekomst.

Naast de eigen toewijzing door Woningbelang zijn er ook woningen tijdelijk verhuurd en in gebruik gegeven. Dit besteed Woningbelang uit aan Gapph (voorheen Interveste). In 2024 hebben zij in totaal 20 woningen voor Woningbelang beheert, waarvan 18 zijn verhuurd in het kader van de leegstandswet (7 nieuwe in 2024) en 2 woningen in gebruik zijn gegeven (anti-kraak).

Passend toewijzen

In 2024 moet minimaal 95% passend gehuisvest worden. Dat betekent dat woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag een woning tot de eerste aftoppingsgrens krijgen aangeboden. In 2024 is 96,97% in een passende woning gehuisvest.

Totaal Woningbelang	Passend toewijzen		
Eenpersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 67 jaar (AOW), inkomen < grens Wht	98	0	100,00%
67 jaar of ouder, inkomen < grens Wht	14	3	82,35%
Tweepersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 67 jaar(AOW), inkomen < grens Wht	19	1	95,00%
67 jaar of ouder, inkomen < grens Wht	5	1	83,33%
Drie- en meerpersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 67 jaar (AOW), inkomen < grens Wht	24	0	100,00%
67 jaar of ouder, inkomen < grens Wht	0	0	100,00%
Totaal Toewijzingen inkomen < grens WHT	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
aantal toewijzingen,jonger dan 67 jaar inkomen < grens Wht	141	1	99,30%
aantal toewijzingen,ouder dan 67 jaar inkomen < grens Wht	19	4	82,61%
Totaal Woningbelang Passend toegewezen	160	5	96,97%

2.7 Urgentie

Een woningzoekende kan door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn dringend (andere) huisvesting nodig hebben. Hiervoor bestaat de urgentieregeling. Een urgentieverklaring leidt tot voorrang bij de woningaanbieding. Woningbelang maakt hierbij onderscheid tussen sociale en medische urgentieaanvragen. Ook geldt een voorrangsregeling voor statushouders en voor huurders die verplicht moeten verhuizen door herstructurering.

Maatschappelijke urgentie

De Urgentiecommissie, een onafhankelijke commissie bestaande uit drie leden, beoordeelt maandelijks de maatschappelijke urgentieaanvragen van Woningbelang en collega-corporatie WSZ uit Eersel. In 2024 zijn 9 maatschappelijke urgentieaanvragen ingediend. Hiervan zijn er 7 toegekend en 2 afgewezen.

Ook hebben we besloten één woning ter beschikking te stellen aan een urgent woningzoekende op basis van een directiebesluit. Een directiebesluit kan bijvoorbeeld worden genomen op het moment dat een woning grondig moet worden verbouwd of als er sprake is van hele ernstige woonoverlast waarbij er geen andere mogelijkheden meer zijn. De woningzoekende is nog in afwachting van een passend woningaanbod.

Medische urgentie

Aanvragen voor medische urgentie worden beoordeeld door JPH Consult. Daarnaast kan een verhuisadvies van de WMO van de gemeente Valkenswaard of Bergeijk worden omgezet in een medische urgentie. In 2024 vroegen 3 woningzoekenden medische urgentie aan. Twee keer werd deze toegekend; een aanvraag werd afgewezen

Overzicht aangevraagde urgenties in 2024					
		Aangevraagd	Toegekend	Afgewezen	In behandeling
Medische urgentie	JPH Consult	1	0	1	0
	WMO-verhuisadvies	2	2	0	0
Maatschappelijke urgentie		9	7	2	0
Totaal		12	9	3	0

Hoeveel woningzoekenden in 2024 met urgentie zijn gehuisvest, is te zien in volgende tabel.

Overzicht gehuisveste urgenties in 2024				
		Valkenswaard	Bergeijk	Nog te huisvesten in 2025
Medische urgentie	MO-zaak	0	0	0
	WMO	1	0	0
	Valkenhof indicatie*	8		
Maatschappelijke urgentie		5	0	3
Directie-besluit		0	0	1
Herstructurering		0	0	0
Totaal		6	0	4

*Dit is een specifiek wooncomplex waar zorg en wonen onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden. Deze aantallen lopen niet mee in de urgenties van Woningbelang.

Statushouders

Jaarlijks draagt de landelijke overheid gemeenten op om een deel van de statushouders in hun gemeente te huisvesten. Gemeenten doen daarvoor een beroep op de

Jaarstukken 2024 Woningbelang

woningcorporaties. Zowel in Valkenswaard als Bergeijk zijn statushouders aangemerkt als urgent en is deze urgentiestatus vastgelegd in de prestatieafspraken. In 2024 hebben we op verzoek van de gemeente Valkenswaard 36 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders en in totaal 55 personen gehuisvest. In de gemeente Bergeijk hebben we 8 woningen beschikbaar gesteld en daarbij 10 personen gehuisvest. Daarnaast bewoont een groep vluchtelingen uit de Oekraïne nog steeds de tijdelijke opvanglocaties in Bergeijk en Valkenswaard. Woningbelang is eigenaar van deze vijf locaties.

Woningtekort

Zoals in heel Nederland is er in Valkenswaard en Bergeijk op dit moment sprake van een woningtekort. Dit komt tot uiting in het aantal reacties op een vrijkomende woning. In Valkenswaard werd gemiddeld door 433 woningzoekenden op een vrijkomende woning gereageerd. In Bergeijk waren dit er 344. In Valkenswaard was de behoefte naar eengezinswoningen het grootst o.b.v. reacties. In Bergeijk was het aanbod appartementen beperkt wat mogelijk het aantal reacties per vrijgekomen appartement heeft doen oplopen.

In 2024 hebben 1.345 huishoudens uit Valkenswaard of Bergeijk één of meerdere keren gereageerd op het woningaanbod van Woningbelang. We zien helaas nog geen vermindering van de gespannen sociale huurwoningmarkt.

Ingeschreven woningzoekenden

Eind 2024 stonden er 211.988 woningzoekenden ingeschreven bij Wooniezie, waarvan 12.357 woningzoekenden uit Valkenswaard of Bergeijk (eind 2023 waren dat er in totaal 11.341 bij Woningbelang – een stijging van 8,96%). Onderstaande tabellen geven een beeld van de ingeschreven woningzoekenden en hun herkomst per 31 december 2024. Afgezet tegen het aantal woningzoekenden dat in 2024 heeft gereageerd, blijkt dat veel woningzoekenden preventief staan ingeschreven. 78,30% woonachtig in Valkenswaard of Bergeijk staan ingeschreven maar hebben nog nooit op een woning gereageerd.

Ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd		
Leeftijd	Aantal	Percentage
18 tot 35 jaar	90.020	42,46%
35 tot 66 jaar (AOW)	88.501	41,75%
66 (AOW) jaar en ouder	33.467	15,79%
Totaal	211.988	100,00%
Herkomst ingeschreven woningzoekenden		
Woonplaats	Aantal	Percentage
Valkenswaard	9.465	4,47%
Bergeijk	2.892	1,36%
Overig	199.420	94,07%
Onbekend	211	0,10%
Totaal	211.988	100,00%

Reacties op woningaanbod

In 2024 hebben 17.445 ingeschreven woningzoekenden minimaal éénmaal gereageerd op het woningaanbod van Woningbelang.. Dat is 8,23% van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden. In 2022 was dit 5,1% en 2023 was dit 7,6%

De reagerende woningzoekenden die niet afkomstig zijn uit Valkenswaard of Bergeijk zijn voor het grootste gedeelte afkomstig uit de regio Eindhoven.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Aantal vrijgekomen woningen in 2024

In 2024 werden in totaal 332 woningen (opnieuw) verhuurd, waarvan 53 nieuw in exploitatie zijn genomen (nieuwbouw). Daarnaast zijn 30 huurcontracten overgenomen van Mooiland.

In 2024 werd 270 keer het huurcontract beëindigd.

Toelichting huuropzegging	Totaal	percentage	V'Waard	Bergeijk	Eindhoven
Naar woning buiten bezit Woningbelang	128	47,41%	102	26	0
Huuropzegging door overlijden	63	23,34	58	5	0
Huuropzegging door herstructurering	1	0,37	0	1	0
Doorstroming	64	23,70	55	9	0
Gedwongen huurbeëindigingen	8	2,96	5	3	0
Huuropzegging door verkoop	3	1,11	0	3	0
Omklapper	3	1,11	3	0	0
Totaal	270	100,0%	223	47	0

Gedwongen huurbeëindigingen	Aantal
Huurachterstand	3
Overlast	
Onrechtmatige bewoning	3
Overtreding opiumwet	2
Totaal	8

Gemiddelde inschrijftijd

In 2024 stonden woningzoekenden gemiddeld 8,4 jaar ingeschreven voordat ze aan de beurt waren voor een woning in de MRE regio. In 2023 was de gemiddelde inschrijftijd 7,8. In 2022 was de gemiddelde inschrijftijd 7,7 jaar. De wachttijd blijft stijgen.

De gemiddelde wachttijd van de woningzoekenden die gereageerd hebben op ons aanbod en dus niet met voorrang worden geholpen is 11 jaar en 2 maanden. Dat is een daling ten opzichte van 2023 toen was de wachttijd 12 jaar en 6 maanden.

De volgende tabel geeft inzicht in hoe onze opnieuw verhuurde woningen naar woningtype verdeeld zijn.

Verdeling opnieuw verhuurde woningen naar woningtype

In 2024 zijn 332 nieuwe huurcontracten afgesloten (inclusief nieuwbouw en woningen vrijgekomen in 2023).

Woningtype	Totaal	percentage	V'waard	Bergeijk
Eengezinswoning	163	49,10%	146	17
Appartement	102	30,72%	66	36
Nultreden eengezinswoning	14	4,22%	5	9
Nultreden appartement	39	11,75%	36	3
Seniorenwoning	3	0,90%	3	0
Zorgwoning	10	3,01%	10	
Woonwagen	1	0,30%	1	
Totaal	332	100,00%	268	64

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Toewijzingen

De volgende tabel geeft inzicht in de toewijzing van de in 2024 verhuurde woningen naar huishoudensgrootte en inkomenscategorie, afgezet tegen de huurprijscategorieën. De tabel is inclusief de toewijzingen van 7 intermediaire verhuurders.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Totaal Woningbelang	Huurgrenzen			
1. Eenpersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk kwaliteitskortingsgrens € 454,47	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 454,47 lager dan of gelijk 1e aftoppingsgrens € 650,53	hoger dan 1e aftoppingsgrens € 650,53 en lager dan of gelijk aftoppingsgrens € 879,66	hoger dan aftoppingsgrens € 879,66
Jonger dan 67 jaar, inkomen < of gelijk grens Wht €27.725	8	90	0	0
Jonger dan 67 jaar , inkomen > grens Wht € 27.725	2	5	71	0
67 jaar en ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 27.225	0	14	3	0
67 jaar en ouder, inkomen > grens Wht € 27.225	0	2	9	0
2. Tweepersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk kwaliteitskortingsgrens € 454,47	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 454,47 lager dan of gelijk 1e aftoppingsgrens € 650,53	hoger dan 1e aftoppingsgrens € 650,53 en lager dan of gelijk aftoppingsgrens € 879,66	hoger dan aftoppingsgrens € 879,66
Jonger dan 67 jaar, inkomen < of gelijk grens Wht € 37.625	0	19	1	0
Jonger dan 67 jaar, inkomen > grens Wht € 37.625	0	0	33	0
67 jaar of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 36.675	0	5	1	0
67 jaar of ouder, inkomen > grens Wht € 36.675	0	6	14	1
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk kwaliteitskortingsgrens € 454,47	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 454,47 lager dan of gelijk 1e aftoppingsgrens € 697,07	hoger dan 1e aftoppingsgrens € 697,07 en lager dan of gelijk aftoppingsgrens € 879,66	hoger dan aftoppingsgrens € 879,66
Jonger dan 67 jaar, inkomen < of gelijk grens Wht € 37.625	0	24	0	0
Jonger dan 67 jaar, inkomen > grens Wht € 37.625	0	3	19	1
67 jaar of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 36.675	0	0	0	0
67 jaar of ouder, inkomen > grens Wht € 36.675	0	0	1	0
Totaal Woningbelang	10	168	152	2

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Onderstaande tabel geeft inzicht in hoe onze in 2024 verhuurde woningen zijn verdeeld naar leeftijd van de bewoner.

Leeftijd	aantal	Percentage
18 t/m 35 jaar	167	50,30%
36 t/m 64 jaar	99	29,82%
65 jaar en ouder	66	19,88%
Totaal	332	100,00%

2.8 Verkoop

In 2024 heeft Woningbelang 1 woning met Koopgarant verkocht. Er zijn 15 woningen op de vrije markt verkocht.

Verkoopvijver

Woningbelang heeft een vastgestelde verkooplijst met woningen om te verkopen tegen een marktconforme prijs. Deze lijst bestond uit 15 woningen (verspreid bezit). In 2024 is een uitbreiding van de verkooplijst vastgesteld. Hierdoor zijn 165 woningen in Valkenswaard toegevoegd die voor verkoop in aanmerking komen. Zittende huurders van Woningbelang krijgen voorrang bij aankoop van zo'n woning en betalen de taxatiewaarde. Als een leegstaande woning te koop wordt aangeboden, krijgen huurders van Woningbelang of huurders van een sociale huurwoning van een andere corporatie in de desbetreffende gemeente gedurende 4 weken voorrang bij aankoop. Dit is wettelijk bepaald. In 2024 zijn er 6 woningen van deze lijst vrijgekomen en verkocht. Daarnaast is met de gemeente Bergeijk afgesproken dat een deel van het Vestia bezit mag worden verkocht. Binnen deze afspraak zijn destijds 104 woningen opgenomen. Voor iedere woning die Woningbelang verkoopt, worden twee sociale nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Woningbelang. In 2024 zijn er 7 oud-Vestia woningen verkocht.

Koopgarant

Sinds 2007 is Woningbelang licentiehouder van Koopgarant en past dit product toe op starterswoningen. Koopgarant houdt in dat de koper de woning koopt met een korting en vervolgens volledig eigenaar wordt van de woning met de bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, koopt Woningbelang de woning weer terug. De winst of het verlies wordt verdeeld tussen de verkoper en Woningbelang. Woningbelang kan deze woning vervolgens wederom met een korting aan een nieuwe koper verkopen. Door de woning met een korting te verkopen, wordt deze betaalbaar voor mensen die anders geen woning zouden kunnen kopen.

Op basis van het Koersplan 2023/2025 is besloten om in het kader van "De Gouden Driehoek" te voorzien in betaalbare koopwoningen.

Terugkoop Koopgarant woningen

In 2024 zijn er meerdere mutaties geweest in de voorraad koopgarantwoningen. Woningen zijn aangekocht en daarna opnieuw verkocht.

Op basis van afspraken met gemeenten en de startersvereniging zijn de woningen als volgt afgehandeld:

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Adres	Jaar verzoek terugkoop	Jaar van terugkoop	Jaar van (door)verkoop	Afkoop Koopgarant (erfpacht)
Dijkbeemd 6 Waalre	2023	2023	Met koopgarant 2024	
Biesveld 4 Bergeijk	2023	2024	Zonder koopgarant 2024	
Eikenberg 46 Bergeijk	2023	2024	Zonder koopgarant 2024	
Eikenberg 17 Bergeijk	2024			2024
Wilgenroosstraat 22 Valkenswaard	2024	2024	Met koopgarant 2025	

Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Periodiek wordt de portefeuillestrategie van Woningbelang geactualiseerd. Hierbij wordt gekeken naar de vraag en het aanbod van woningen voor onze doelgroepen op dit moment en naar de toekomst. Op basis van deze analyse zijn de diverse kans- en risicomarkten benoemd. Vervolgens is een wensportefeuille bepaald voor onze thuismarkten Valkenswaard en Bergeijk.

In 2023 hebben we de portefeuillestrategie van Woningbelang herijkt o.b.v. met name de regionale Woondeal van de MRE regio en de geactualiseerde Woonvisie van de gemeente Valkenswaard.

In 2024 heeft Woningbelang de Wijkanalyses Leefbaarheid en Wijkanalyses SVB geactualiseerd. Ook is de wijkvisie geactualiseerd en is gekeken in welke wijken dan SVB-acties moeten worden genomen om aan de wijkvisie te kunnen voldoen.

Met deze input én SAM (StrategischAssetManagement) van Ortec, kunnen we een betere doorvertaling maken van onze portefeuillestrategie, via de wijkanalyses en wijkvisie, naar de complexen. Hierdoor kunnen we een bredere afweging maken welke complexen we jaarlijks willen bekijken. In 2022 zijn complexsessies gehouden voor de oud-Vestia complexen in Bergeijk en voor Het Gegraaf. In 2023 zijn complexsessies gehouden voor alle complexen in de wijken Turfberg, Hoge Akkers, Kerkakkers en Dommelen. In 2024 zijn de complexen in Geenhoven, Bergeijk, Centrum en Borkel besproken. Nu zijn alle complexen besproken.

Streven is om elke 3 jaar ieder complex te bespreken waarbij jaarlijks ongeveer een derde van de portefeuille aan bod komt.

Vanaf 1-1-2024 is een Assetmanager aangesteld die 18 uur per week hieraan besteedt en wordt de vastgoedsturing verder verbeterd. Er wordt momenteel gekeken of er meerwaarde te behalen is met een nieuw softwarepakket voor vastgoedsturing. Ook wordt voor assetmanagement/vastgoedsturing een waardeketen ingericht, zodat we de door de directie vastgestelde conclusies uit complexsessies beter kunnen borgen in de organisatie.

3 Vijf maatschappelijke thema's

Woningbelang is een maatschappelijk ondernemer op het gebied van wonen. We zetten ons actief in om mensen en maatschappelijke instellingen huisvesting te bieden in een leefbare omgeving. Als maatschappelijk ondernemer richten we ons daarbij op actuele maatschappelijke vraagstukken:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Leefbaarheid
4. Duurzaamheid
5. Inclusiviteit

We leveren een bijdrage aan de oplossing van deze maatschappelijke vraagstukken. In ons Koersplan 2023 – 2025 hebben we dit concreet gemaakt in de vorm van ambities en bijbehorende resultaten. We maken jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en onze huurderbelangenorganisatie (SHWB).

3.1 Beschikbaarheid

Nieuwbouw

3.1.1.1 Gerealiseerd in 2024

In 2024 zijn de volgende projecten opgeleverd in Valkenswaard:

- 22 duurzame woningen op de locatie Emmalaan, waarvan 15 eengezinswoningen en 7 levensloopbestendige woningen
- 1 woonwagen op locatie Loonderweg

In Bergeijk hebben we 30 levensloopbestendige huurappartementen op de locatie Hof / Sterrepad opgeleverd.

3.1.1.2 In uitvoering

Sloop-nieuwbouw:

Wilde Wingerd Valkenswaard

Woningbelang heeft eind 2018 een sloopbesluit genomen om de 60 woningen aan de Wilde Wingerd te vervangen door nieuwbouw. Het nieuwe plan gaat uit van 32 grondgebonden woningen en 26 levensloopbestendige appartementen. De grond van 12 grondgebonden woningen wordt verkocht aan de gemeente. 20 grondgebonden woningen blijven dan over voor Woningbelang. Het bestemmingsplan voor de gehele herontwikkeling is in november 2023 onherroepelijk geworden. De sloop is in april 2024 afgerond. Uit het archeologisch proefsleuvenonderzoek kwamen diverse vondsten, waardoor een vervolgonderzoek nodig bleek. De uitvoering hiervan is eind juni 2024 afgerond. Aansluitend zijn de bouwrijp en nuts-werkzaamheden opgepakt. Vanwege problemen met de aanleg van de kabels en leidingen startte de bouw van de grondgebonden woningen 5 weken later dan gepland. Hiervoor is Brabant Water door Woningbelang aansprakelijk gesteld. De bouw van het appartementencomplex is 2 december 2024 gestart. De bouw van de grondgebonden woningen is uiteindelijk 16 december gestart. Bouwbedrijf Baken bouwt het appartementencomplex en BAM Wonen de 20 grondgebonden Flow-woningen (hout, biobased). Planning oplevering voor de grondgebonden woningen is mei/juni 2025; voor het appartementengebouw wordt dit eind 2025.

Nieuwbouw:

Hooge Berkt fase II Bergeijk

In oktober 2022 tekende Woningbelang de turn-key koopovereenkomst voor de bouw van 54 sociale huurwoningen op de locatie Hooge Berkt fase II in Bergeijk. In 2023 is het plan geoptimaliseerd en worden er zelfs 61 woningen gerealiseerd. In september 2024 is de bouw voor fase I en II gestart. De woningen worden gefaseerd opgeleverd in 2025 en 2026. Het project Hooge Berkt is een samenwerking tussen de gemeente Bergeijk, Woningbelang, Van Wanrooij Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelmaatschappij b.v. en O.C. Hooge Berkt B.V.

3.1.1.3 In voorbereiding

Sloop-nieuwbouw:

Hastelweg Eindhoven

Deze herontwikkeling gaat uit van de bouw van 81 appartementen, geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren. Het oude gebouw is al geheel gesloopt, op het afknibbelen van paalfunderingen na. Dit is in 2024 volledig afgerond.

In 2022 is het bestemmingsplan (unaniem) vastgesteld door de Eindhovense gemeenteraad. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingediend door 4 omwonenden. Op 6 september 2023 is het bestemmingsplan vernietigd; op één van de 12 beroepsgronden gaf de rechter de bezwaarmakers gelijk. Hierna is direct het bestemmingsplan op dat punt (aantal parkeerplaatsen) gewijzigd én zijn actualisaties uitgevoerd. Dit gewijzigde plan is op 28 november 2023 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld. Opnieuw is beroep ingesteld bij de Raad van State door 2 omwonenden. Op 1 april 2025 vindt de hoorzitting plaats. Onduidelijk is wanneer de uitspraak volgt.

Eind 2023 is, na het vaststellen van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning aangevraagd. De omgevingsvergunning is op 3 mei 2024 verleend. Twee omwonenden hebben ook hiertegen bezwaar gemaakt. Deze bezwaren zijn in december 2024 ongegrond verklaard. Één van de bezwaarmakers heeft nu beroep ingesteld bij de rechter (Rechtbank Oost-Brabant). Wijst ook de rechter het beroep af, dan kan men nog naar de Raad van State. Kortom, ook dit traject kan nog lang duren en is op dit moment onduidelijk. Wél wordt een overleg ingepland met de bezwaarmaker om te kijken of we er zonder rechtsprocedure uit kunnen komen. Immers, zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is gaan we met de aannemer in overleg voor opdrachtverstrekking voor de realisatie. We hopen nog in 2025 te kunnen starten met de bouw.

Willibrorduslaan 134A – Valkenswaard

Voor de locatie Willibrorduslaan is een voorstel uitgewerkt om een beneden- bovenwoning te slopen en hiervoor een concept woning van Elk toe te passen. Deze bestaat uit 3 appartementen, waardoor we 1 woning extra toevoegen. Deze nieuwe woning heeft een CLT kern met circulaire keuken en badkamer. De gevel is in houtskeletbouw uitgevoerd en is het isolatiemateriaal cellulose. De building circularity index (BCI) van deze woningen is > 60%. Mooie ontwikkelingen op dit gebied.

We hebben een omgevingsdialoog georganiseerd voor de omwonenden en er zijn diverse gesprekken geweest met de directe burens. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend en onherroepelijk. Helaas is er een foutieve ruimtelijke procedure gevolgd, waardoor de oorspronkelijke vergunning is ingetrokken. Door Woningbelang is een nieuwe aanvraag ingediend op basis van de BOPA. Project vertraagt daarmee helaas enkele maanden. Inmiddels zijn de aanvullende onderzoeken uitgevoerd en is de vergunning opnieuw

aangevraagd bij de gemeente Valkenswaard. De omwonenden zijn hierover geïnformeerd. Naar verwachting wordt de nieuwe vergunning medio 2025 onherroepelijk en starten we na de zomer met de realisatie.

Waalreseweg (kantoor Woningbelang + 19 appartementen)- Valkenswaard

Na een uitgebreid vooronderzoek is in 2022 het haalbaarheidsonderzoek naar sloop-nieuwbouw van het kantoor van Woningbelang gecombineerd met appartementen goedgekeurd. In 2022 is gestart met het actualiseren van het bestemmingsplan en is een architect geselecteerd om de ontwerpfase mee op te starten. Ook zijn de direct omwonenden geïnformeerd en was er overleg met de gemeente Valkenswaard over de te doorlopen ruimtelijke procedure. Het bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van september 2024. En heeft tot en met eind november 2024 ter inzage gelegen. Er is geen beroep aangetekend bij de Raad van State, wat betekent dat het bestemmingsplan op dit moment onherroepelijk en in werking is.

Ook is het plan in 2024 aanbesteed en hebben we een bouwkundig aannemer geselecteerd voor de bouw. Naar verwachting wordt komend voorjaar de omgevingsvergunning aangevraagd. En als alles volgens planning verloopt, moeten we eind 2025 tijdelijk verhuizen en aansluitend wordt gestart met de sloop en de nieuwbouw.

Le Sage ten Broekstraat en Chr. Ruys de Beerenbrouckstraat Valkenswaard

Het is de bedoeling om de bestaande bebouwing aan de Le Sage ten Broekstraat en de 2-kapper aan de Ruys de Beerenbrouckstraat te slopen en op deze plek nieuwbouw te realiseren. In 2020 zijn in samenwerking met de gemeente Valkenswaard de mogelijkheden hiervoor onderzocht. Het voornemen is om op deze locatie een appartementengebouw te bouwen met circa 40 tot 45 appartementen.

In 2021 is het haalbaarheidsonderzoek verder uitgewerkt en is onderzocht of een inpassing van buurthuis 't Pumpke mogelijk is in het totaalplan. In maart 2024 heeft de gemeente Valkenswaard besloten dat het buurthuis moet verhuizen naar een andere locatie. De locatie Le Sage ten Broekstraat wordt volledig ingezet voor Woningbelang. De afgelopen periode is in overleg met de gemeente een voorkeursscenario uitgewerkt. Hierover wordt in de raadsvergadering van januari 2025 een besluit genomen. Het plan voorziet vooralsnog in 42 eenheden in de sociale huur. Het komend jaar wordt de ruimtelijke procedure verder doorlopen. Na 1 januari 2027 komt de locatie beschikbaar. Hopelijk kunnen we dan direct doorpakken met sloop, bouwrijp maken en de nieuwbouw.

Hertogin Johannastraat Valkenswaard

Het plangebied bestaat uit 20 patiowoningen die qua grootte en indeling niet meer aansluiten bij de vraag en ook op energetisch vlak voldoen de woningen niet meer. In 2023 is daarom besloten om voor deze locatie voor sloop en nieuwbouw te kiezen. Er is een plan uitgewerkt waarbij de 20 patiowoningen worden gesloopt en er 41 woningen worden teruggebouwd. Het komend jaar wordt de ruimtelijke procedure voorbereid en ingediend.

Nieuwbouw:

Valkenstaete Valkenswaard

Met Multi Vastgoed is een principe akkoord bereikt over de turnkey afname van één appartementengebouw met 35 appartementen. Dit gebouw maakt deel uit van een veel grotere ontwikkeling. Tevens horen hier 28 parkeerplaatsen en een gezamenlijke fietsenberging bij. Er is door 2 partijen beroep aangetekend bij de Raad van State en we zijn in afwachting van behandeling hiervan. Daarna kan de planning worden herzien.

Overige nieuwbouw in Valkenswaard

In overleg met de gemeente Valkenswaard zijn voor diverse locaties, haalbaarheidsstudies uitgevoerd. We bekijken nu welke mogelijkheden we hebben op deze locaties voor nieuwbouw. Tegelijkertijd doen zich ook andere locaties voor zoals het EMA-terrein, Lijsterbeslaan, hoek Leenderweg/Vlasroot en Smolders terrein in Borkel en Schaft. Ook hier onderzoeken we de mogelijkheden en de haalbaarheid voor het toevoegen van betaalbare woningen.

Kleine Kept Bergeijk

In overleg met de gemeente Bergeijk en de ontwikkelaar is er een plan ontwikkeld op de locatie Kleine Kept in Bergeijk. In deze planopzet is ook rekening gehouden met een nieuwbouwcomplex voor Thof Wonen. Het plan voorziet in 16 eenheden, waarvan 2 als gemeenschappelijke ruimte kunnen worden ingezet.

Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk en dat geldt ook voor de omgevingsvergunning. De verschillende overeenkomsten tussen ontwikkelaar en bouwer zijn inmiddels ondertekend. Ook is er gestart met het bouwrijp maken van de locatie. Helaas is er nog een onverwachte vervuiling naar voren gekomen. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld. Daardoor loopt de start bouw vertraging op. Naar verwachting start de bouw nu medio maart 2025.

Kapelledries Bergeijk

Middels het RvC besluit van februari 2024 is besloten om grond aan te kopen van gemeente Bergeijk om daar 14 zeer duurzame woningen te ontwikkelen. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld door de gemeente. Hierop zijn 2 bezwaren gemaakt richting RvS. Woningbelang heeft besloten om op deze locatie de duurzame variant van de eengezinswoning van de WoonST 2.0 van Hurks te realiseren. Voorjaar 2025 wordt hiervoor de omgevingsvergunning aangevraagd. Als alles volgens planning verloopt, gaat in het najaar de eerste schop in de grond.

Weebosserweg Bergeijk

In overleg met de gemeente Bergeijk en een ontwikkelaar is invulling gegeven aan de locatie Weebosserweg. Ook in dit plan is rekening gehouden met een aandeel sociale huur. Na een lang traject is overeenstemming bereikt tussen Woningbelang en de ontwikkelaar. Woningbelang neemt op deze locatie 14 sociale huurwoningen (bestaande uit 10 eengezinswoningen en 4 beneden- en bovenwoningen) af. Inmiddels is het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk. Start bouw staat gepland voor voorjaar 2025.

Dr. A. Hoynk van Papendrechtstraat

Het haalbaarheidsonderzoek A. Hoynk van Papendrechtstaat is voor de zomer afgerond. We zijn in gesprek met de gemeente Bergeijk over de te doorlopen procedure en het stedenbouwkundig plan. Ook hebben we overeenstemming bereikt over de aankoop van het KPN-gebouw. De 3 bewoners van de betrokken woningen aan de A.H. van Papendrechtstraat zijn door Woningbelang geïnformeerd. Begin 2025 wordt een eerste omgevingsdialoog georganiseerd en maken we een aanvang met de ruimtelijke procedure.

Overige nieuwbouw in Bergeijk

Met de gemeente Bergeijk is ook gesproken over woningbouw op de locaties Abtshof/Dr. Rauppstraat en Koningin Julianalaan. In 2025 worden deze haalbaarheidsonderzoeken verder afgerond. Daarnaast zijn er enkele projectontwikkelaars waarmee Woningbelang in gesprek is om nieuwbouw in Bergeijk te realiseren.

Beschikbaar houden voor de doelgroep

3.1.1.4 Woningaanpassing

Door aanpassingen aan te brengen in bestaande woningen zorgen we ervoor dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Comfortabel wonen

Huurders van 55 jaar of ouder en huurders met een lichamelijke beperking kunnen gebruik maken van onze regeling om een aantal aanpassingen te doen aan de woning die het gebruiksgemak van de woning vergroten. Hierdoor kunnen betreffende huurders veilig en comfortabel blijven wonen. Het gaat om eenvoudige voorzieningen, zoals wandbeugels in de douche of toiletruimte, douchezitje, verhoogde toiletpot, extra trapleuning en het plaatsen van drempeloverbruggingen. We brengen deze voorzieningen aan zonder huurverhoging.

In 2024 werden in 83 woningen hulpmiddelen geplaatst of aanpassingen gedaan. Gemiddeld bedroegen de kosten circa € 651 per adres. De totale kosten voor Comfortabel Wonen in 2024 zijn circa € 54.000.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is er voor mensen met een lichamelijke beperking. Zij kunnen bij hun gemeente voorzieningen aanvragen die het gebruik van hun woning makkelijker maken. De gemeente beoordeelt de aanvragen en maakt een programma van eisen. Woningbelang brengt in opdracht van de gemeente de benodigde voorzieningen aan. Het gaat dan vaak om grotere aanpassingen dan bij de regeling Comfortabel wonen. Bijvoorbeeld het verbouwen van een badkamer, het realiseren van een aanbouw of het aanbrengen van een stomawastafel.

In 2024 zijn door Woningbelang in opdracht van de gemeente bij 11 woningen WMO-aanpassingen uitgevoerd. Ook is in 2024 onderhoud aan de via WMO aangebrachte aanpassingen door Woningbelang uitgevoerd. In nagenoeg alle gevallen, zowel nieuwe WMO-aanpassingen als onderhoud, vergoedt de gemeente deze kosten. In totaal gaat het om een bedrag van circa € 36.200.

Telelock

Het bieden van een veilige toegang tot een wooncomplex met (zorgbehoevende) bewoners is van groot belang. Door de toepassing van Telelock, verdwijnen de overbodige en onveilige sleutelkastjes bij de voordeuren en schil van de wooncomplexen. Met een digitale registratie kan een deur worden geopend. In 2024 zijn 2 opdrachten verstrekt om centrale toegangsdeuren van complexen te voorzien van een Telelocksloot. Ook het complex De Meule en nieuwbouw Hof Noord is voorzien van een Telelocksloot. De kosten per centrale toegangsdeur zijn eenmalig en bedraagt ca. € 900, betaald door Woningbelang. De Telelocksloten voor de eigen voordeur, worden door de huurders zelf betaald en zijn opgenomen in een abonnement. In totaliteit zijn nu 22 Complexen voorzien van een telelock.

Doorstroming

3.1.1.5 Verhuishwens

In 2024 hebben we “De Verhuishwens” gecontinueerd om de doorstroming van 65-plussers naar een passende woning te bevorderen. Huurders van 65+ met een niet-nultreden woning worden benaderd. Indien de huurder geïnteresseerd is, leggen we in een persoonlijk gesprek uit wat de mogelijkheden zijn. Deze gesprekken zorgen ervoor dat de senioren bewust gaan nadenken over de woning waarin ze oud willen worden. Woningbelang helpt met een

gerichte toewijzing van een deel van de nultreden woningen. Doordat de senioren een andere woning van Woningbelang vrijmaken, heeft een starter of gezin kans op een passende woning.

In 2024 kwamen in totaal 77 woningen vrij door doorstroming. Dat is nagenoeg gelijk ten opzichte van 2023, waar er 79 woningen vrij kwamen als gevolg van doorstroming.

27 doorstromingen werden gerealiseerd door het “Verhuiswens” project. 1 Doorstroming (herstructurering) kwamen tot stand door Nieuwbouw aan te bieden. 16 Urgenties konden bediend worden met doorstroming en de overige 33 doorstroming vonden plaats binnen het reguliere verhuur traject (via Wooniezie).

De vrijgekomen woningen kunnen dan weer aangeboden worden aan andere huurders.

3.1.1.6 Starters

Starters zijn woningzoekenden zonder zelfstandige huisvesting. We willen voorkomen dat jongeren door onvoldoende huisvestingsmogelijkheden vertrekken. Dus is het van belang dat er voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar is. De wachttijden moeten acceptabel zijn voor starters met inkomen lager dan € 47.699. Daar werken we aan door:

- De reguliere verhuur van woningen.
- (Een deel van de) bestaande woningen (zowel huur als koop) met voorrang aan te bieden aan starters.
- De doorstroming te bevorderen, ook bij nieuwbouw.
- Nieuwe woningen te bouwen speciaal voor starters.

In 2024 hebben we 150 huishoudens zonder zelfstandige woonruimte (waaronder statushouders) kunnen helpen, waarvan er 108 in de leeftijd van 18 t/m 35 jaar zijn.

Bijzondere doelgroepen

Onze maatschappij kent een aantal doelgroepen die vanwege fysieke, psychische of sociale problematiek bijzondere aandacht verdienen bij de invulling van hun woon- en leefomgeving. Ook dit zijn belangrijke doelgroepen van Woningbelang. Woningbelang heeft panden voor het huisvesten van deze doelgroepen.

3.1.1.7 Statushouders

Nederlandse gemeenten hebben een taak op het gebied van huisvesting van vluchtelingen met een verblijfstatus. Woningbelang vervult ca. 85% van de huisvestingstaak van de gemeente Valkenswaard en ca. 61% van de gemeente Bergeijk. Zie voor cijfers 2024 paragraaf 2.7.3.

3.1.1.8 Plan DOOR!

Plan DOOR! is een samenwerkingsverband tussen zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties uit Eindhoven en de regio die vraag en aanbod bij elkaar proberen te brengen. De zorg- en welzijnsinstellingen dragen kandidaten voor die weer een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen. De woningcorporatie levert de woning. Gedurende het eerste jaar vindt er altijd nog woonbegeleiding plaats. Als na een jaar blijkt dat de kandidaat goed huurderschap heeft getoond, wordt het huurcontract op zijn of haar naam gezet. Het uitgangspunt is dat Woningbelang maximaal 6 woningen per jaar beschikbaar stelt voor Plan DOOR!. In 2024 heeft Woningbelang 3 DOOR! kandidaten gehuisvest. In deze periode zijn 3 DOOR! contracten omgezet naar een zelfstandig huurcontract vanwege goed huurderschap.

3.1.1.9 Nieuwe Start Woonzorg

In 2024 hebben we voor het eerst een pand in Luyksgestel in verhuur gegeven aan Zorgpartij Nieuwe Start Woonzorg. Met deze verhuur kan Nieuwe Start Woonzorg huisvesting bieden aan 3 cliënten in een begeleid wonen situatie.

3.2 Betaalbaarheid

Huurprijsbeleid

Ons huurbeleid is gebaseerd op drie pijlers:

- Doel: Betaalbaarheid voor de doelgroep
- Uitgangspunt: prijs-kwaliteitverhouding
- Randvoorwaarde: (Financiële) continuïteit van Woningbelang.

Woningbelang bekijkt elk jaar haar huurbeleid. We kijken dan of bovengenoemde pijlers standhouden. Zodat we ook naar de toekomst toe kunnen blijven voldoen aan de behoefte aan betaalbare huisvesting voor onze doelgroep.

We streven naar een huurprijs die betaalbaar is voor onze doelgroepen, die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning én die de financiële continuïteit van Woningbelang borgt. De norm die we hiervoor hebben vastgesteld is dat minimaal 85% van onze DAEB-woningvoorraad met de huurprijs beneden de maximale betaalbaarheidsgrens (voor 2024 vastgesteld op € 697) blijft. Zo kunnen we onze groep actief woningzoekenden het beste van dienst zijn. We zien dat meer dan de helft van onze actief woningzoekenden 1- en 2 persoonshuishoudens zijn die recht hebben op huurtoeslag. Dit zijn huishoudens die slechts tot een huurprijs van € 650 mogen huren.

Per 1-7-2024 (met terugwerkende kracht) is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. Tegelijkertijd is het Woningwaarderingssysteem (WWS) aangepast. Gemiddeld kregen woningen van Woningbelang er hierdoor 7 punten bij. Indien we niks zouden aanpassen aan ons huurbeleid, kunnen we het doel om voldoende woningen betaalbaar te houden voor onze primaire en secundaire doelgroep, niet meer behalen. Daarom is een aanpassing in het huurbeleid doorgevoerd, zodat we ongeveer evenveel betaalbare woningen behouden als voor de WWS-wijziging. Dit is per 1-1-2025 ingegaan.

Jaarlijkse huurverhoging

In 2024 is er een algemene huurverhoging doorgevoerd voor de sociale huurwoningen van 5,8% met inachtneming van ons geldend huurbeleid.

Alleen een aantal bedrijfsruimten, geliberaliseerde woningen en enkele andere objecten hebben een afwijkend huurverhogingsvoorstel gehad.

Huurharmonisatie

Het gemiddelde huur percentage t.o.v. maximaal redelijke huur van alle woningen bedraagt per ultimo 2024 ca. 57,46%. In 2022 lag dit op (63,95%). Dit daalde in 2023 naar 57,48% als gevolg van de Wet Eenmalige Huurverlaging 2023. Hierop is geen herstel omdat de Wet Betaalbare huur in 2024 zorgde voor WWS punten toename en daarmee nieuwe hogere maximale redelijk huur.

Bij mutatie worden de huren opgetrokken naar de streefhuur en dat is in 2024 ook uitgevoerd. In 2024 zijn er 280 woningen verhuurd na mutatie. Hiervan kregen er 250 een huurharmonisatie. Daarnaast zijn er 52 Woningen nieuwbouw verhuurd in 2024 die met hun kale huur starten op de vastgestelde streefhuur.

Schuldhulpverlening en betalingsregelingen

Convenant Schuldhulpverlening

In 2021 hebben Woningbelang en de gemeente Valkenswaard het Convenant Schuldhulpverlening aangepast in het kader van de wetswijziging in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. In 2022 hebben Woningbelang en de gemeente Bergeijk het convenant Vroegsignalering ondertekend.

Het doel van het convenant is om mensen met betalingsproblemen in een zo vroeg mogelijk stadium een helpende hand te bieden. Woningbelang signaleert betalingsproblemen en verwijst mensen actief door naar Schuldhulpverlening om te voorkomen dat betalingsproblemen zich opstapelen. Het doel is dat we hiermee voorkomen dat schulden zo hoog oplopen dat mensen hun huis uit moeten.

Betalingsregelingen

Woningbelang voert een consequent incassobeleid. We treden zorgvuldig op bij betalingsachterstanden en maken duidelijke afspraken voor betalingsregelingen met huurders. Hiermee kunnen we veel huisuitzettingen voorkomen. Desondanks hebben er in 2024 twee gedwongen huurbeëindigingen wegens wanbetaling plaatsgevonden.

Woonlasten

3.2.1.1 De Voorzieningenwijzer

Gemeente Valkenswaard heeft zich in 2023 aangesloten bij “De Voorzieningenwijzer”. Dit is een digitale tool waarmee inwoners kunnen controleren of ze aanmerking komen voor sociale voorzieningen en hulpregelingen, zoals toeslagen, vergoedingen, gemeentelijke minimaregelingen en speciale fondsen. Woningbelang werkt samen met de gemeente, Cordaad Welzijn, Lumens, MEE en Schuldhulpmaatje om De Voorzieningenwijzer in te zetten. In 2024 zijn er in totaal 161 inwoners van Valkenswaard geholpen door De Voorzieningenwijzer. Zij hebben een aanzienlijke besparing kunnen realiseren op hun uitgaven. 5 inwoners zijn in dit proces persoonlijk begeleid.

3.3 Leefbaarheid

In het leven van mensen zijn sociale omstandigheden doorslaggevend voor hun bestaansmogelijkheden. Goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is hier een belangrijk onderdeel van. Naast het voorzien in diverse soorten huisvesting werken we ook aan de veiligheid en leefbaarheid in een wijk.

Woningbelang heeft als doel om bewoners te faciliteren om zelf, maar ook samen, te werken aan leefbare en veilige wijken. Wijken voor jong en oud, waarbij huidige en toekomstige bewoners en gebruikers de wijk als prettig, leefbaar en veilig ervaren.

Onze wijkaanpak heeft tot doel de fysieke, sociale en algemene kenmerken van de woonomgeving te verbeteren samen met en voor de bewoners in de wijk. Het gaat hierbij onder andere om de vraag: hoe prettig is het wonen in de buurt? Het uitgangspunt is stimuleren van bewoners en het bewustmaken van bewoners: u wilt iets, wat kunt u daar zelf aan doen, hoe kunnen wij en/of eventueel andere professionals u daarbij helpen? We doen het samen.

Wat doet Woningbelang:

- (Mede) ervoor zorgen dat de wijk schoon, heel en veilig is.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

- Bewonersinitiatieven faciliteren om met behulp van fysieke maatregelen prettige en leefbare wijken in stand te houden of te verbeteren. Voorwaarde is dat deze maatregelen direct het belang van Woningbelang en haar bewoners raken.
- Bewoners en organisaties faciliteren om elkaar te ontmoeten. Woningbelang stimuleert hen om deel te nemen aan initiatieven. Deze initiatieven versterken de samenhang en sociale betrokkenheid van de bewoners in de wijk en daarmee verhogen zij de kwaliteit van de leefomgeving.
- Participeren in Wijkplannen en andere wijkinitiatieven.
- Faciliteren van wijkcommissies.
- Indien mogelijk een bijdrage leveren om de integratie en/of veiligheid in wijken te vergroten.
- Stimuleren van buurtbemiddeling.
- Samen met andere partijen voorkomen dat de leefbaarheid en veiligheid in wijken achteruitgaan door deelname aan het Vangnetoverleg van gemeente Valkenswaard en het overleg Multi Probleem Casuïstiek van gemeente Bergeijk.

Door gebruik te maken van de deskundigheid van wijkbewoners spelen we in op de verwachtingen en behoeften. De betrokkenheid en het draagvlak in wijken wordt groter als je huurders er direct bij betreft. Helaas merken we een dalende trend als het gaat om de vrijwillige inzet van mensen.

Wijkcommissies en wijkraden

In alle wijken (met uitzondering van het Centrum) zijn wijkcommissies/wijkraden actief.

Hieronder een overzicht van wat er het afgelopen jaar in diverse wijken door Woningbelang is gedaan:

- Het onderhouden van de verharding van paden en pleinen.
- Het faciliteren van actieve bewoners.
- Het onderhouden van groenstroken in de wijk die eigendom zijn van Woningbelang.
- Het uitreiken van cadeaubonnen aan diverse huurders die hun tuin altijd netjes onderhouden.
- Onder bewoners inventariseren wat de wensen zijn voor het binnenterrein Lindestraat waaraan hun woning grenst. Hun ideeën worden gebruikt voor herinrichting van dit terrein in 2025.
- Het opnieuw in onderhoud nemen van diverse groenstroken.
- Oliebollenbonnen uitgereikt aan nieuwe bewoners van nieuwbouwprojecten.
- Ge(graaf) een plantje. Bewoners uit de wijk konden bij de sloop/nieuwbouw Wilde Wingerd planten meenemen voor hun eigen tuin.
- Diverse activiteiten rondom renovatie in het Gegraaf, o.a. soepmiddag/ijsjesmiddag.
- Huurder die 75 jaar in woning woont, in het zonnetje gezet.
- Huurders die minimaal 50 jaar in hun woning wonen, hebben we getrakteerd op chocola.
- Huisbezoeken afgelegd in diverse complexen naar aanleiding van de ZZZB methodiek.
- Blauwe papierklo's verwijderd uit algemene ruimtes in verband met brandveiligheid.
- Diverse gereedschappen gekocht voor bewonerscommissies, o.a. bladblazer en onkruidverwijderaar.
- Kerstboomverlichting voor een buitenboom verstrekt aan een bewonerscommissie (incl stroompunt aanlaten leggen).

Jaarstukken 2024 Woningbelang

- Pannen en inductieplaat geleverd voor de kookclub Jozefplein, bewoners kunnen tegen kostprijs eten

Waardering voor de wijk

Hieronder staat een overzicht. Hierin staan de rapportcijfers die onze huurders geven aan hun wijk in Valkenswaard en Bergeijk. Dit onderzoek is gehouden in 2022.

	Centrum	Geenhoven	Turfberg	Hoge Akkers	Kerkakkers	Het Gegraaf	Dommelen	Borkel	Bergeijk (alle woningen)	Totaal gemiddeld
Cijfer*	7,9	7,2	7,5	8,0	7,4	6,6	7,1	8,0	7,1	7,3

* van 1 = 'heel slecht' tot 10 = 'heel goed'

Wijkgericht werken

Woningbelang werkt wijkgericht. Het woningbezit van Woningbelang is hierom geografisch verdeeld onder vier woonconsulenten. Iedere woonconsulent Leefbaarheid is het aanspreekpunt voor een van de delen voor wat betreft de onderwerpen leefbaarheid, veiligheid en overlast. Door deze manier van werken weet de klant wie zijn aanspreekpunt is bij overlast en onderwerpen die aan leefbaarheid raken. Hetzelfde geldt voor de partijen met wie wij samenwerken in de gemeentes Valkenswaard en Bergeijk. Daarnaast is voor de consulenten zelf en hun collega's ook duidelijker wie welke werkzaamheden oppakt.

Deze manier van werken wordt zowel door onze huurders en door de organisatie als prettig ervaren.

In 2024 hebben we de ZZZB methodiek toegepast in een aantal complexen. Bij de ZZZB (Zoet Zuur Zoet Bitter) methode worden de problemen in de buurt, na onderzoek, zeer gericht aangepakt. Nieuwe huurders worden gescreend (bitter), probleemgevallen moeten verhuizen (zuur), kwetsbare mensen geholpen (zout) en welwillende bewoners gesteund (zoet). De volgorde, timing, mate en duur van de vier principes worden in samenhang uitgevoerd (umami). Alleen maatwerk werkt bij dergelijke ingewikkelde en ernstige problematiek. Samen met de partners onderzoeken we welke interventies, hoe klein ook, een beweging in gang zetten. Deze methode blijven we in de toekomst breed inzetten.

Onderhoud woonomgeving en woongebouwen

Woningbelang investeert ieder jaar in de woonomgeving, zo ook in 2024. Woningbelang faciliteert bewonersinitiatieven, spoort bewoners aan de eigen woonomgeving netjes te houden en neemt haar verantwoordelijkheid als de bewoners hier zelf geen rol in (kunnen) spelen. Woningbelang verzorgde groenonderhoud, liet bomen kappen of snoeien, verzorgde het incidenteel en planmatig onderhoud (bestrating) van achterpaden en pleinen, het verwijderen van graffiti en het bijhouden van gemeenschappelijke ruimten. Ook werden er verschillende zijtuinen terug in eigen beheer genomen. Hiervoor werd heel veel verharding en schuttingen verwijderd en groen teruggeplaatst (In totaal 1634m²), hetgeen bijdraagt aan een prettigere woonomgeving met een meer open karakter. Ook heeft Woningbelang een aantal keren de Japanse duizendknoop moeten bestrijden. Vanwege de hoge kostenpost voor het bestrijden en beheersbaar houden van deze ongewenste exoot, heeft het voltallige personeel uitleg gekregen over deze plant, zodat we deze al in een vroeg stadium kunnen

Jaarstukken 2024 Woningbelang

herkennen en gepaste acties kunnen ondernemen. In het complex aan het Elcomapark werden op kosten van Woningbelang aan de wanden mosschilderijen geplaatst en een (kunst)hangplant aan het plafond gehangen om de centrale hal op te fleuren. In het complex aan de Julianastraat werden om diezelfde reden diverse wanddecoraties aangebracht. In totaal is in 2024 een bedrag van circa € 301.000 uitgegeven aan het onderhoud woonomgeving en woongebouwen.

Woonleefcirkel de Bogen

We zijn in 2024 gestart met pilot 'Woonleefcirkel de Bogen'. Deze pilot is een samenwerking met gemeente, Valkenhof en Woningbelang. In deze pilot is het gebied (300 meter) rondom zorgcentrum De Bogen aangewezen als Woonleefcirkel. Een woonleefcirkel is een (deel) van een wijk, buurt of dorp waar optimale voorwaarden zijn geschept voor levensbestendig wonen. De wijk nodigt uit tot ontmoeting en activiteiten en faciliteiten zijn binnen handbereik. Het doel van een woonleefcirkel is enerzijds het ervoor zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, ook als men in de toekomst zorg of andere ondersteuning nodig heeft. Anderzijds is een woonleefcirkel 'gewoon' een (deel van een) wijk waarin je prettig woont, veilig opgroeit en oud kan worden en jezelf zijn. Een omgeving waarin formele en informele ondersteuners elkaar weten te vinden en versterken. Waarin mensen elkaar ontmoeten, naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen als dat nodig is. Het stimuleert sociale cohesie. We zijn in maart 2024 gestart met kennismakingen met stakeholders die in de wijk actief zijn. Wat zit er en wat kunnen zij eventueel betekenen voor de buurt. In juni is er een kick-off geweest voor de buurt. We hebben iedereen uitgenodigd om onder het genot van een drankje en een frietje te spreken en uit te leggen wat een woonleefcirkel is. Vervolgens zijn er nog twee bijeenkomsten geweest waarin wij de buurtbewoners hebben gemotiveerd activiteiten te organiseren voor de buurt. Er zijn diverse initiatieven ontstaan: tweewekelijkse koffieochtend, handwerkclub, fotografie cursus. Ook is er een deelkast geplaatst en een informatiebord. Geheel ontworpen door buurtbewoners. Buurtbewoners mogen ook deelnemen aan activiteiten in zorgcentrum de Bogen. In 2025 hopen we een buurtwerkgroep op te richten die de activiteiten verder gaat uitbreiden. Ook is er een website in ontwikkeling.

Veiligheid

Woningbelang vindt veiligheid heel erg belangrijk. Daarom nemen we deel aan het vangnetoverleg en het woonoverlast overleg. Binnen het woonoverlast overleg worden casussen besproken die een integrale aanpak vereisen.

Achterpadverlichting

Woningbelang heeft op veel plaatsen achterpadverlichting aangebracht. Het doel van de achterpadverlichting is het gevoel van veiligheid van de bewoners vergroten. Bewoners kunnen het zelf aangeven als ze achterpadverlichting wensen op plekken waar dit nog niet aangebracht is.

Kansen- en sanctiebeleid

Woningbelang is aangesloten bij het kansen- en sanctiebeleid van de MRE regio.

Woonfraude (onrechtmatige bewoning)

Ook de aanpak van woonfraude draagt bij aan de leefbaarheid in onze wijken. Onder woonfraude verstaan we alle vormen van onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning. Woningbelang treedt actief op tegen woonfraude.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Wanneer een huurder die met Woningbelang een huurovereenkomst heeft afgesloten niet zelf de woning bewoont, is er sprake van onrechtmatige bewoning. Daar waar er vermoedens zijn van onrechtmatige bewoning wordt actie ondernomen, vaak in samenwerking met de gemeente.

Er is op het gebied van woonfraude een intensieve samenwerking met de gemeente Valkenswaard. De woonconsulent intensief beheer legt tezamen met de bevolkingscontroleur huisbezoeken af teneinde, woonfraude vast te stellen, dan wel te ontkrachten dat er sprake is van woonfraude. Alle 21 binnengekomen meldingen van woonfraude zijn opgepakt en in vrijwel alle gevallen wordt ook een huisbezoek afgelegd. Dit heeft o.a. geleid tot gedwongen opzeggingen van de huur en diverse correcte in- en uitschrijvingen. Er vindt altijd, indien mogelijk (sommige meldingen zijn anoniem), een terugkoppeling plaats naar de melder om op deze wijze de meldingsbereidheid inzake woonfraude te verhogen. In Bergeijk werden 10 meldingen van woonfraude gedaan.

Overtredingen Opiumwet

Worden in een woning activiteiten verricht die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn? Dan beëindigt Woningbelang de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang of wordt de rechter gevraagd tot ontbinding en ontruiming van het gehuurde. Woningbelang stelt de veiligheid van de omwonenden voorop.

Het brandgevaar als gevolg van het gebruik van groeilampen bij een hennepkwekerij en het vaak illegaal aftappen van elektriciteit is onacceptabel groot. Bovendien geeft de aanwezigheid van een hennepkwekerij (stank)overlast voor omwonenden.

Worden in een woning meer drugs aangetroffen dan de voor eigen gebruik toegestane hoeveelheid? Dan wordt de woning beschouwd als een illegaal verkooppunt van verdovende middelen. Dit tast zowel de veiligheid als het gevoel van veiligheid van de omwonenden aan.

Het verbod op hennepteelt en het overtreden van de Opiumwet staat nadrukkelijk vermeld in de algemene huurvoorwaarden van Woningbelang. De huurder krijgt in geval van overtreding van de Opiumwet in de woning de keuze om zelf de huur op te zeggen. Sluit de burgemeester een woning op grond van artikel 13b Opiumwet bestuursdwang? Dan kan Woningbelang zonder tussenkomst van de rechter zelf de huur beëindigen. In 2024 is er bij 2 woningen een overtreding van de Opiumwet geconstateerd in een woning van Woningbelang.

Overlast

Harde muziek, hondengeblaf, her en der geparkeerde auto's kunnen allemaal ergernissen tussen burens veroorzaken. Het uitgangspunt bij overlast is het zo snel mogelijk bespreekbaar maken om zo tot een oplossing te komen. Vaak is men zich niet bewust van de overlast die veroorzaakt wordt. In veel gevallen leidt het bespreken van ergernissen al tot duidelijkheid en begrip; een eerste stap in de goede richting. Wanneer huurders er onderling niet uit komen, kan Woningbelang Buurtbemiddeling inschakelen. Bij overlast waarbij een psychische-, psychiatrische- en/of verslavingsachtergrond een rol speelt, werkt Woningbelang samen met verschillende (zorg)partijen. Als een geïntegreerde aanpak gewenst is, brengt Woningbelang de overlast in tijdens het sociaal teamoverleg, het vangnetoverleg, het Woonoverlastoverleg (Valkenswaard) of Multi Probleem Casuïstiek overleg (Bergeijk). Ook worden er buiten de hierboven genoemde overleggen aparte casus overleggen gepland. Dit om snel te handelen en niet te wachten tot een volgend overleg.

Buurtbemiddeling

Valkenswaard

Vanaf 1 juli 2011 is in de gemeente Valkenswaard het project Buurtbemiddeling van start gegaan. Vanuit het integraal veiligheidsbeleid is daarvoor het convenant Buurtbemiddeling ondertekend. De bemiddeling is ondergebracht bij de maatschappelijke zorginstelling Lumens in samenwerking met Cordaad Welzijn en wordt ondersteund door de gemeente Valkenswaard, Woningbelang en Woonbedrijf. Buurtbemiddeling wordt uitgevoerd door vrijwilligers die hiervoor een opleiding hebben gehad. Bij Buurtbemiddeling wordt getracht een conflict tussen (buurt)bewoners te neutraliseren door een gesprek aan te gaan met de betrokkenen. In 2024 zijn door Woningbelang 20 casussen aangemeld bij buurtbemiddeling.

Bergeijk

Sinds 2018 participeert Woningbelang in Buurtbemiddeling van de Kempengemeenten. Huurders melden zich zelf aan voor bemiddeling bij Cordaad Welzijn.

Vangnetoverleg

In Valkenswaard vindt elke week een overleg plaats met het sociaal team. In dit overleg worden diverse casussen besproken. Om te voldoen aan de AVG is hiervoor een convenant opgesteld. Woningbelang neemt alleen deel op uitnodiging van een bij de casus betrokken partij. In Valkenswaard vindt om de 6 weken een Vangnetoverleg plaats. Het Vangnetoverleg is een overleg waarbij alle netwerkpartners samen komen. De politie, Woningbelang, Woonbedrijf, GGzE, Lumens, Cordaad Welzijn, de gemeente Valkenswaard en Lunetzorg nemen hieraan deel.

Multi Probleem casuïstiekoverleg (MPC) Bergeijk

In het MPC-overleg werken gemeente Bergeijk, politie, WSZ, Lunetzorg, Lumens, MEE Zuidoost Brabant, GGzE, Novadic Kentron en Woningbelang samen bij de aanpak van overlast en hulpverlening in huishoudens waar meerdere problemen spelen. Daarnaast wordt er ook steeds vaker samengewerkt met Veilig Thuis en het Veiligheidshuis. Vanuit het MPC Bergeijk werden in 2024 ook verschillende themabijeenkomsten georganiseerd voor de deelnemende partijen.

3.4 Duurzaamheid

“Wees zelf de verandering die je in de wereld wilt zien”. De wereld waarin wij leven, verandert in een snel tempo. Klimaatverandering, energiecrises en stijgende woonlasten dwingen ons om onze rol als woningcorporatie te herzien en te vernieuwen. Het is in deze context dat we volop inzetten op het verduurzamen van onze woningen. Niet omdat het van ons wordt verwacht, maar vanuit een diepgewortelde intrinsieke overtuiging dat dit noodzakelijk is.

Wij hebben als Woningbelang een verantwoordelijkheid die verder reikt dan het bieden van onderdak. Wij zijn hoeders van de leefomgeving van duizenden bewoners en moeten daarom vooroplopen in de transitie naar een duurzamere toekomst. Ondanks de verschillende onzekerheden op politiek vlak, financiële haalbaarheid, onrust in de wereld (Oekraïne, Midden-Oosten) is het juist van belang om door te gaan met verduurzamen en geen afwachtende houding aan te nemen.

Door zelf de verandering te zijn die wij in de wereld willen zien, zetten wij een krachtig voorbeeld neer. Wij laten zien dat duurzame ontwikkeling mogelijk is en dat het begint bij elke beslissing die wij als Woningbelang nemen. Onze keuzes hebben de kracht om de samenleving positief te beïnvloeden en een beweging in gang te zetten die veel verder reikt dan onze eigen organisatie.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Omdat we bij Woningbelang de toekomst van de aarde belangrijk vinden, maken we zoveel mogelijk duurzame keuzes in ons werk. Stap voor stap werken we richting het doel om in 2050 CO₂- en grondstoffenneutraal te zijn. Alle stappen dragen bij aan een toekomst waarin onze kinderen ook nog fijn kunnen wonen en leven.

Woningbelang ziet een duidelijke paradox in de ambitie om volop te blijven bouwen én tevens bij te dragen aan de genoemde CO₂-reductie. Zonder aanvullende maatregelen gaat de bouwsector slechts 10% minder CO₂ uitstoten. Naast de energietransitie is een materialentransitie nodig om aan de doelstellingen te voldoen. Er ontstaan steeds meer alternatieven voor traditionele bouwmaterialen zoals beton, cement en staal. Niet voor niets zien we steeds meer voorbeelden van biobased bouwen.

We blijven werken aan het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad. Dat doen we door het aanbrengen van energiebesparende (isolatie)maatregelen en het toepassen van energieopwekkers zoals zonnepanelen. Alle nieuwbouw die we realiseren, is aardgasvrij, energieneutraal (NOM) of zeer energiezuinig (BENG). In al onze activiteiten hebben we aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en bewonersgedrag. Uiteraard is onze eigen bedrijfsvoering ook één van de pijlers. We kijken naar ons eigen gedrag en hoe we steeds duurzamer kunnen werken (nieuw energieneutraal kantoor, voorbeeldfunctie, inkoop, keuze ketenpartners en leveranciers).

Een belangrijk uitgangspunt voor ons bij de maatregelen die we nemen, is dat huurders profiteren van meer wooncomfort en lagere woonlasten. Samen investeren we in gedragsverandering.

Duurzame ambities

De ambities van Woningbelang:

- Per ultimo 2025 is 60% van ons woningbezit voorzien van zonnepanelen
- Per ultimo 2025 heeft Woningbelang geen enkele woning meer met een 'rood' label (E, F, G)
- Per ultimo 2025 is 10% van onze woningvoorraad aardgasvrij
- Per ultimo 2025 voldoet 15% van onze woningvoorraad aan 'de standaard voor woningisolatie'
- Alle nieuw op te leveren woningen voldoen aan TOjuli, zijn gasloos, en er wordt rekening gehouden met klimaatinclusief bouwen
- Woningbelang zet zich in voor klimaatadaptatie:
 - Per ultimo 2025 hebben 5 complexen een groen-blauw dak
 - We faciliteren het afkoppelen van hemelwaterafvoeren
 - We stimuleren tegelwippen
- Woningbelang zet zich in voor circulariteit:
 - Per ultimo 2025 is iedere badkamer- of keukenvervanging circulair
 - Bij de nieuwbouw plaatsen we enkel nog circulaire badkamers en keukens
 - Per ultimo 2025 is 10% van onze materialen die we gebruiken circulair
 - Per ultimo 2025 zijn 3 projecten in hout gerealiseerd/ in ontwikkeling
 - We hergebruiken groen uit voor- en achtertuinen en geven het een nieuwe bestemming (struikroven)

Wat hebben we in 2024 gedaan?

De nieuwbouwwoningen aan de Prins Claushof zijn NOM uitgevoerd in combinatie met een (bodem)warmtepomp. De levensloopbestendige appartementen aan 't Hof / Sterrepad voldoen aan de BENG-norm. In alle nieuwbouw zijn circulaire keukens toegepast.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Eind 2024 zijn er op 131 adressen van eengezinswoningen en 91 adressen van gestapelde bouw zonnepanelen aangebracht. Nieuwbouw wordt standaard voorzien van zonnepanelen. Daarmee is 57% van het bezit van Woningbelang voorzien van zonnepanelen.

Naast het plaatsen van zonnepanelen bij eengezinswoningen, gaan we in 2025 door met het plaatsen van zonnepanelen op meergezinswoningen. Aangezien er op dit moment de nodige ontwikkelingen zijn met betrekking tot het salderen, terugleverkosten, EPV en NOM-woningen wordt er in 2025 bekeken hoe we hier bij Woningbelang mee om gaan en welke afwegingen we moeten maken. Tot die tijd blijven we zonnepanelen plaatsen.

In 2024 zijn we een pilot gestart met het plaatsen van thuis-accu's. Een project wat we samen met de Rabobank en 365zon uitvoeren en een subsidie voor is ontvangen. Bij 10 verschillende woningen gaan we dit een jaar lang monitoren om data te verzamelen.

In 2023 is een eerste opdracht verstrekt voor het uifaseren van woningen met een E,F,G-label. Deze opdracht liep in 2024 nog door. Eind december 2024 hebben we nog de volgende woningen met E, F of G-labels in bezit:

- E- label: 77
- F-label: 46
- G-label: 13

Totaal: 136 woningen.

Deze laatste woningen staan gepland voor 2025. En daarmee lopen we vooralsnog prima op schema.

In 2024 zijn op 236 adressen de gasaansluitingen in de keuken verwijderd. Bij uitvoering van mutatieonderhoud waren dit 120 adressen en 116 adressen zijn uitgevoerd op verzoek van de huurder.

Daarnaast hebben we eind 2024 zo'n 309 woningen zonder gasmeter. Dit komt neer op 7% van onze woningvoorraad.

Bij CV-vervanging plaatsen we waar mogelijk minimaal een hybride warmtepomp er bij. In 2024 hebben we 64 warmtepompen geplaatst en 128 spaarpompen ('t Gegraaf).

Bij de uitvoering van verschillende onderhoudsprocessen brengen we energiebesparende maatregelen aan. Dit is per onderhoudsproces verschillend wanneer dit uitgevoerd wordt en op verzoek van huurder waarbij we ook actief aanbieden bij onderhoudswerkzaamheden.

Op verzoek van bewoner hebben we in 2024 bij 155 woningen EBM uitgevoerd. Hierbij zijn 116 woningen gasloos gaan koken, zijn 16 woningen voorzien van spouwmuurisolatie, zijn 7 woningen voorzien van isolatieglas, is bij 2 woning de begane grondvloer vervangen door een geïsoleerde vloer en is bij 16 woningen mechanische ventilatie aangebracht.

Eind 2024 voldoet circa 14% van het woningbezit van Woningbelang aan de standaard voor woningisolatie.

Verder biedt Woningbelang huurders de mogelijkheid om gebruik te maken van een energiecoach die hen met praktische tips helpt om op energie te besparen. Tevens bieden we in samenwerking met de gemeenten toolboxes aan met daarin energiebesparende maatregelen. Woningbelang is ook partner van "Samen Valkenswaardig", een duurzaamheidsplatform van de gemeente Valkenswaard, om duurzaamheid in de breedste zin van het woord in de gemeente te stimuleren. We delen onze informatie over de "slechte" energie labels, zodat ook de financiële tegemoetkoming vanuit de overheid bij de juiste huurders terecht komt.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

In Het Gegraaf, 15 woningen, hebben we ROEF-daken geplaatst. Dit zijn hellende groen-geel-blaue daken. Bij het appartementencomplex Rechtershof (15 appartementen) is eind 2024 het dak vervangen.

Eind 2024 zijn er al bij vier subcomplexen een groen-blaauw dak gerealiseerd.

Ook staat het toepassen van biobased materialen hoog op de agenda. We zijn momenteel druk bezig met de bouw van de eengezinswoningen Wilde Wingerd in hout. Ook het project Willibrorduslaan 134 krijgt steeds meer vorm. Hier realiseren we in samenwerking met ELK het TransforMEER-concept, welke uitgaat van een prefab oplossing in hout uitgevoerd. In Bergeijk wordt gewerkt aan de voorbereiding van een plan met eengezinswoningen waarbij de constructieve delen en de gevel in hout worden uitgevoerd. En is het nieuwbouwproject kantoor Woningbelang met 19 appartementen in voorbereiding. Ook hier is het uitgangspunt om houtbouw toe te passen.

In Bergeijk hebben we de eerste woning voorzien van dakisolatie met stro. In 2025 zullen er nog ongeveer 10 woningen worden voorzien van dakisolatie met stro.

Bij PO-werken hebben we bij deurvervanging nieuwe geïsoleerde deuren toegepast en bij schilderwerk is HR++ glas aangeboden waar dit volgens beleid vervangen kon worden.

Onderhoud

Woningbelang houdt de kwaliteit van haar woningen goed op orde. Dit doen we door onze woningen goed te onderhouden. Daardoor is het prettig wonen in onze woningen. En het levert een bijdrage aan duurzaamheid.

3.4.1.1 Mutatieonderhoud

Bij wisseling van huurders voert Woningbelang mutatieonderhoud uit. We lossen de gebreken aan een woning op, zodat de nieuwe huurder een woning betreft die weer voor langere tijd aan de eisen voldoet. In 2024 verrichtte Woningbelang mutatieonderhoud in 288 woningen waar het huurcontract werd beëindigd. Het mutatieonderhoud kan variëren van het wisselen van de cilinders tot aan het volledig renoveren van de (leegstaande) woning. De gemiddelde kosten voor onderhoud bedroegen € 9.781 per mutatie. De totale uitgaven voor mutatieonderhoud zijn in 2024 circa € 2.817.000. Hiervan is een bedrag van ca. € 968.000 geactiveerd voor asbestsanering en grootschalige investeringen.

3.4.1.2 Reparatieverzoeken

Woningbelang voert in de praktijk een groot deel van het huurdersonderhoud uit. Het onderhouds ABC ligt hieraan ten grondslag. Hierin is verduidelijkt welk onderhoud Woningbelang verricht en welk onderhoud voor de huurder is.

In 2024 werden 4.002 reparatieverzoeken bij Woningbelang ingediend en uitgevoerd voor circa € 903.000,-. Op het totale woningbezit (4.294 woningen) komt dit neer op 0,9 verzoek per woning en € 210 per woning. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek bedroegen circa € 233.

3.4.1.3 Planmatig onderhoud

In 2024 zijn onder andere de volgende planmatige werkzaamheden uitgevoerd:

- Schilderwerk is bij circa 1000 woningen uitgevoerd.
- Bij ruim 1.600 woningen zijn werkzaamheden uitgevoerd zoals hemelwaterafvoeren en/of goten vervangen, repareren voegwerk, dakbedekking, kozijnen, dakramen, dakranden etc.;
- Fase II van de woningen Gegraaf (Meidoornlaan eo) 128 vhe's is afgerond.

- Bij 15 garages is vervanging dakbedekking, voegwerk en boeiboorden uitgevoerd.
- Contractonderhoud aan liften, valbeveiliging, brandblusmiddelen, noodverlichting, hydrofoor, deurautomaten, ventilatie, toegangspoorten, dak onderhoud, cv-onderhoud, installaties e.d..

3.4.1.4 Binnenonderhoudsverzoeken

Sinds 1 juli 2011 wordt het vervangen van badkamer, toilet of keuken pas uitgevoerd als de huurder aangeeft hiervoor in aanmerking te willen komen. De aanvragen worden individueel behandeld en de werkzaamheden worden individueel uitgevoerd. Woningen die in aanmerking komen, moeten voldoen aan de eisen die in het beleid met betrekking tot de binnenonderhoudsverzoeken zijn benoemd. Het gaat dan om woningen die voldoen aan het label 'doorexpluiten minimaal 15 jaar' en waarbij de levensduur van de te vervangen onderdelen is verstreken.

In 2024 zijn in totaal 117 binnenonderhoudsverzoeken in 101 woningen gehonoreerd. De binnenonderhoudsverzoeken bestonden uit de renovatie van badkamers, keukens en toiletruimtes. De kosten per woning waar een binnenonderhoudsverzoek(en) zijn uitgevoerd zijn gemiddeld € 9.290. De totale onderhoudskosten voor de binnenonderhoudsverzoeken in 2024 zijn circa € 929.000. Dit is inclusief de daarbij behorende asbestsaneringen.

3.4.1.5 Asbest

Tot 1994 is asbest gebruikt als bouw materiaal. Inmiddels weten we dat het verwerken van deze stof gezondheidsrisico's met zich meebrengt. Bij dagelijks- en planmatig onderhoud werken we al jaren aan het verwijderen van asbest. De laatste jaren hebben er veel veranderingen plaatsgevonden. De regels en veiligheidsnormen om asbest te verwijderen worden steeds strenger en de onderzoekskosten worden steeds hoger. Ook wordt de werkwijze steeds vaker ingrijpend voor bewoners en voor onze aannemers. Woningbelang zal naar verwachting in de toekomst geconfronteerd worden met steeds hogere saneringskosten en langere doorlooptijden. Ondanks dat het verbod op asbestdaken in 2024 van de baan is heeft Woningbelang in de meerjarenbegroting altijd rekening gehouden met het saneren van deze daken.

3.5 Inclusiviteit

Economische tweedeling, eenzaamheid en polarisatie zijn de afgelopen jaren toegenomen, ook in ons werkgebied. Dit legt een druk op de samenhang in de samenleving. Wij willen dat iedereen in diverse en gemengde wijken kan wonen, waar sterke verbindingen tussen mensen aanwezig zijn die een eerste vangnet in de buurt vormen, die zorgen voor veiligheid, zorg voor elkaar, leefbaarheid en een thuisgevoel. Wij willen mensen faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig, veilig en waardig te wonen. En binnen onze mogelijkheden willen we een bijdrage leveren om eenzaamheid tegen te gaan en mensen mee te laten doen met de samenleving.

Werken aan een inclusieve samenleving betekent voor ons dat we ons netwerk van ketenpartners, gemeenten, kennisinstellingen, zorgpartijen en bedrijfsleven uitbreiden en mobiliseren om samen met ons initiatieven te ontwikkelen. Initiatieven die mensen vooruithelpen, flexibiliteit in woonoplossingen bieden en zorgen voor diversiteit in wijken. Soms is dat in de vorm van stenen, technologie of domotica, of de aanwezigheid van voorzieningen. Maar vaak is dat ook in de vorm van andere (maatwerk)zaken, bijvoorbeeld de juiste begeleiding, faciliteren van de ontmoeting of bemiddeling voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook als werkgever zijn we inclusief. De één noemt het

Jaarstukken 2024 Woningbelang

‘maatschappelijk ondernemen’; wij noemen het ‘niet meer dan normaal’ dat we ons inzetten om op deze manier van betekenis te kunnen zijn.

Wat hebben we in 2024 gedaan?

Woningbelang is gestart met de uitvraag voor de aanpak van de EFG-labels. De 3 gekozen partijen zijn mede gekozen op basis van hun inzet op het gebied van social return, waarbij onder andere is gekeken naar de PSO ladder. In 2024 is dit onderdeel geworden van onze standaard uitvraag en/of aanbesteding.

Woningbelang is al geruime tijd lid van Koenraad en werkt samen met de MRE-corporaties aan bevordering van inclusiviteit.

Eind 2024 is Woningbelang ook lid geworden van ‘Brainport voor elkaar’. Een samenwerkingsverband om te borgen dat in onze regio naar iedereen wordt omgekeken.

Uit 2024 heeft Woningbelang 2 werknemers met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst. Uit een PSO-audit in 2024 blijkt zelfs een hogere score (2) dan de intern gestelde norm (1).

4 Klantgerichte organisatie

Woningbelang luistert naar haar klanten en laat ze meedenken over haar producten en diensten. Dit is één van de voorwaarden om succesvol onze ambities en doelstellingen te kunnen behalen. Klantgerichtheid is tevens een van de organisatiecompetenties van Woningbelang.

Om de wensen en verwachtingen van de klanten goed in beeld te krijgen, is Woningbelang op zoek naar een hedendaagse vorm van participatie. Hier zal in 2025 onderzoek naar gedaan worden.

4.1 Kwaliteit van onze dienstverlening

We willen voor onze dienstverlening minimaal een 8 behalen. We blijven werken aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarvoor meten we onze dienstverlening continue. Zo kunnen we direct bijsturen en kunnen we verbeteren. De reacties van onze klanten zijn erg waardevol voor ons. De proceseigenaren gaan aan de hand van de resultaten in hun eigen proces na waar de verbeterpunten liggen en waar ze hun proces kunnen optimaliseren. Hierbij speelt niet alleen de tevredenheid van de klant, maar ook de efficiency en effectiviteit van het eigen proces een rol.

In 2024 zijn de volgende 3 primaire processen gemeten:

- Woning betrekken (Nieuwe huurders)
- Woning verlaten (Vertrokken huurders)
- Reparatie uitvoeren

Daarnaast is ook de kwaliteit van de woning en de omgeving gemeten, bepaalde onderhoudswerkzaamheden en het plaatsen van zonnepanelen.

De meting vormt ook de input voor de Aedes Corporatie Benchmark. Gemiddeld scoren we in de benchmark een 8,2 (2023: 8,4).

Aedes Benchmark

Met een goede benchmark kunnen woningcorporaties hun prestaties meten, vergelijken en verbeteren. Daarom is in 2014 gestart met de Aedes Benchmark. Woningbelang scoorde in 2024 in de Aedes Benchmark een A-score (hoogste score) voor bedrijfslasten en huurdersoordeel. Voor duurzaamheid en onderhoud & verbetering scoort Woningbelang een B.

4.2 Klantwaarderingssysteem

Woningbelang vindt het belangrijk om huurders te belonen die iets moois doen voor een ander. Samen maken we de wereld mooier. Met de Stichting Huurdersbelangen WB (SHWB) heeft Woningbelang het klantwaarderingssysteem ontwikkeld.

Trouwe huurders

Woningbelang belooft via het klantwaarderingssysteem haar 'trouwe' huurders. Trouwe huurders zijn huurders die minimaal 30 jaar in hun huidige woning wonen, deze goed hebben onderhouden, geen huurachterstand hebben (gehad) en geen overlast veroorzaken (of hebben veroorzaakt). Trouwe huurders belonen we doordat zij bij mutatie niet de woning helemaal in originele staat hoeven terug te brengen. De woonconsulent van Woningbelang legt bij de vooropname uit wat er wel en niet van hen verwacht wordt. Onze trouwe huurders waarderen dit gebaar. Dit zien we terug in onze klanttevredenheidsmetingen.

4.3 Inspraak en zeggenschap

De mening en verwachtingen van onze klanten zijn van groot belang voor Woningbelang bij de ontwikkeling van beleid en beheer. Onze huurders zijn tenslotte onze belangrijkste belanghouders. Inspraak, zeggenschap en participatie zijn belangrijke onderdelen van onze bedrijfsvoering.

Raambeleid bewonersparticipatie

Het beleid wordt door partijen nog steeds gezien als een goede basis. Er is overleg gevoerd met de SHWB, bewonerscommissies, wijkcommissies en –raden.

Stichting Huurdersbelangen WB (SHWB)

Het huidige bestuur van de SHWB bestaat uit 4 leden.

Tweemaandelijks vindt overleg plaats tussen het bestuur van de onafhankelijke Stichting Huurdersbelangen WB (SHWB) en Woningbelang.

Ook sluit Woningbelang aan bij de maandelijkse bestuursvergaderingen van de SHWB. De huurders worden door middel van een nieuwsbrief en de SHWB site / facebook op de hoogte gehouden door de SHWB.

Overleg SHWB - RvC

In 2024 heeft het gebruikelijke overleg tussen de SHWB en de RvC plaatsgevonden.

De Prestatieafspraken werden conform de nieuwe Woningwet in goede samenwerking tussen Woningbelang, de SHWB, de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk gemaakt.

Bewonerscommissies

In een aantal complexen van Woningbelang is een bewonerscommissie actief. Deze commissies vormen het aanspreekpunt voor de bewoners en zijn gesprekspartner voor Woningbelang. Met hen overleggen we regelmatig over onderhoud, leefbaarheid, servicekosten, kwaliteit van schoonmaak en andere actuele kwesties.

Klachten en complimenten

Woningbelang heeft een klachten- en complimentenbeleid waarin we beschrijven hoe we omgaan met een klacht of een compliment. Woningbelang hecht veel waarde aan een klacht en/of compliment, van beiden kunnen we veel leren. In het beleid staat welke vervolgstappen klanten en relaties kunnen nemen op het moment dat ze het niet eens zijn met de afhandeling van hun klacht. Een goede afhandeling van klachten is een middel om de tevredenheid van klanten te vergroten. Bovendien is elke klacht of compliment een gelegenheid tot verbetering van de klantbeleving en de kwaliteit van de organisatie in het geheel.

Het oppakken van klachtsignalen stelt Woningbelang in staat de ervaring van klanten te begrijpen, te sturen op klachtenmanagement en eventuele (herhaal) problemen vooraf aan te pakken. Wat de klantrelatie versterkt en Woningbelang in staat stelt klantverwachtingen te overtreffen.

Geschillencommissie

Vanaf 1 januari 2019 is Woningbelang een van de 10 corporaties die zijn aangesloten bij De Regionale geschillencommissie. Wanneer Woningbelang en een huurder het niet eens worden, kan de klant het geschil ter beoordeling voorleggen aan deze geschillencommissie.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

De Regionale geschillencommissie bestaat uit vijf onafhankelijke leden. De geschillencommissie brengt een bindend advies uit aan de directeur-bestuurder.

In 2024 zijn er 2 geschillen door huurders van Woningbelang aan de Regionale Geschillencommissie voorgelegd. 1 klacht was niet ontvankelijk. De 2^e klacht is door de Regionale Geschillencommissie na de hoorzitting als niet gegrond verklaart.

Seniorenmarkt

In 2024 is net zoals in 2023 een seniorenmarkt gehouden. Deze wordt georganiseerd door SeniorenBelang Valkenswaard. Woningbelang heeft hier met een kraam gestaan. In deze kraam konden mensen informatie krijgen over verhuizen naar een seniorgeschikte woning. Deze seniorenmarkt en ook de kraam van Woningbelang was druk bezocht.

Zelf aangebrachte veranderingen

Een woning is een plek waar je je thuis moet voelen. Daarom bieden we onze huurders vrijheid bij het kiezen van hun inrichting en bieden we mogelijkheden om aanpassingen aan te brengen in de woning. Wanneer de huurder zelf veranderingen aanbrengt, spreken we van Zelf Aangebrachte Veranderingen, oftewel ZAV. Om duidelijkheid te verschaffen in wat huurders wel en niet in de woning mogen doen, is er door Woningbelang een aantal spelregels opgesteld: het ZAV-beleid. Het gaat hierbij om voorwaarden die betrekking hebben op (technische) kwaliteit en veiligheid. Voor een aantal veranderingen krijgen huurders bij verhuizing een vergoeding. In 2024 is het beleid weer bij de tijd gebracht.

In 2024 zijn in totaal 313 ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan 160 zijn goedgekeurd, 133 afgekeurd, 6 staan als gepauzeerd en nog 14 in behandeling zijn. De aanvragen zijn heel divers. Het gaat om het aanbrengen van zonweringen, airco, harde vloerbedekking, plaatsen van een aanbouw, overkapping, het aanbrengen van een buitenkraan, etc.

In 2024 hebben 11 huurders een vergoeding ontvangen voor de door hun aangebrachte ZAV. Het totaalbedrag dat is uitgekeerd is € 3.987,-.

4.4 Onze klant informeren

We informeren onze klant zo volledig mogelijk. Dit doen we naast brieven, e-mail en mondelinge informatieverstrekking, met onze website, een uitgebreide folderlijn en kluswijzers, ons bewonersblad, een digitale nieuwsbrief, een actieve persbenadering en bijeenkomsten.

Website

We zien onze website als een dynamisch product. Dat wil zeggen dat we continu waken over de kwaliteit van de site. En dat we de site waar nodig aanpassen en optimaliseren. In 2024 zijn de volledige website en het klantportaal vernieuwd om onze huurders o.a. een optimale digitale toegankelijkheid te kunnen bieden, conform de daarvoor opgestelde richtlijn WCAG 2.2, niveau AA. Dat zijn internationale toegankelijkheidsnormen die in Europa en Nederland zijn overgenomen in de wetgeving. Op onze website kunnen huurders terecht voor informatie over huren, fijn wonen, nieuwbouw- en onderhoudsprojecten en nieuws. Aan de website is een klantportaal gekoppeld: *MijnWoningbelang*. Huurders kunnen daar digitaal zaken met ons regelen, zoals het indienen van reparatieverzoeken, verzoek tot betalingsregeling, ZAV-aanvragen (Zelf Aangebrachte Veranderingen) etc. In het klantportaal staat nu ook alle informatie m.b.t. huurders: digitale correspondentie, informatie over hun woning, financiële gegevens, contracten en andere documenten.

Woningbelangstelling

Ons bewonersblad bevat updates over projecten van Woningbelang, interviews met huurders en belanghouders en actuele artikelen over wat er gebeurt in onze wijken. In 2024 is de Woningbelangstelling 2 keer verschenen.

Folders

Onze folders bieden onze klanten uiteenlopende informatie over onze producten en diensten. Daarnaast hebben we zes kluswijzers met tips bij het klussen in huis. Naar behoefte worden er nieuwe folders ontwikkeld over (nieuwe) producten en diensten. De folderlijn is geschreven in klantgerichte taal. Zodat de informatie voor huurders en woningzoekenden duidelijk is. De huisstijl van bepaalde folders is in 2024 al gedeeltelijk aangepast.

Media

Lokale media

In 2024 verscheen Woningbelang 69 keer in het nieuws, in de lokale en regionale kranten Eindhovens Dagblad, Valkenswaards Weekblad en Hoi Bergeijk en op de online nieuwssite Valkenswaard24. Een overzicht van de onderwerpen:

- Nieuwbouw 't Hof
- Nieuwbouw Prins Claushof
- Nieuwbouw Wilde Wingerd
- Nieuwbouw kantoor
- Overname De Meule
- Meer dan 100 jaar WB
- Verduurzaming in Bergeijk
- Groen-geel-blauwe daken
- Duurzaamheidsprijs
- Inblaasstro
- Afkoppelsubsidie
- Sinterklaasmarkt
- Telelock
- Prestatieafspraken
- Woonleefcirkels
- Samen Valkenswaardig
- WoonST

Vakpers

In 2024 verschenen over Woningbelang 3 artikelen in vakbladen en/of op vakwebsites:

- Corporatiegids - Goede informatiebeveiliging vraagt om een robuust en veerkrachtig beleid
- Corporatiegids - Rob Jansen: Groen-geel-blauw dak zorgt voor meer wooncomfort en draagt bij aan biodiversiteit
- TwintigDertig Magazine - Op naar een 100% circulaire keuken

Bijeenkomsten

Woningbelang heeft dialoogtafels georganiseerd om de voortgang van onze koers terug te koppelen aan belanghouders en daarnaast themabijeenkomsten met de gemeenteraden. Zie daarvoor hoofdstuk 6 samenwerking.

5 Continuïteit

Woningbelang voldoet aan de normen als het gaat om omvalrisico, governance, rechtmatigheid waaronder staatssteun- en passendheidsnorm, efficiency en doelmatigheid. De Autoriteit Woningcorporaties ziet hier namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op toe. Interventies op dit vlak waren in 2024 niet aan de orde.

5.1 Financiële continuïteit

Woningbelang is een financieel gezonde corporatie. Onder andere doordat we altijd dicht bij de kern van ons bestaansrecht zijn gebleven en geen onverantwoorde risico's hebben genomen. Het voorzien in betaalbare huisvesting in leefbare wijken heeft altijd centraal gestaan. Woningbelang realiseert zich dat er altijd positieve kasstromen en rendementen nodig zijn om blijvend maatschappelijk relevant te zijn. Anders gezegd: Woningbelang kan slechts maatschappelijk renderen als er bedrijfseconomisch voldoende rendement wordt behaald. De investeringsmogelijkheden van Woningbelang staan onder druk door de vennootschapsbelasting en de ATAD. Dit in combinatie met de (verduurzamings)opgave waar Woningcorporaties anno 2024 voor staat, maakt dat financiële continuïteit onder druk komt te staan wanneer Woningbelang aan alle ambities in de Nationale Prestatie Afspraken wil blijven voldoen. Vanaf 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Dat betekent dat er meer liquide middelen vrijkomen voor verduurzaming van de woningen en andere Volkshuisvestelijke ambities. Door de stijgende rente en de hoge inflatie moeten we de continuïteit voortdurend bewaken.

We blijven de ambitie houden om minimaal 85% van onze woningen onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 697,07 prijspeil 2024) te houden. Bijsturen op een hoger rendement realiseren we ook door een efficiënte exploitatie van onze woningen.

In 2024 zijn de beheerkosten per eenheid gemiddeld circa € 915 per (gewogen) eenheid incl. zakelijke lasten. Dit lage gemiddelde kostenniveau zullen we in de komende jaren, onder toenemende regeldruk en de hoge inflatie, niet vast kunnen houden. De verwachting is dat het gemiddelde in de komende jaren landelijk zal stijgen. In deze slag om efficiënt en doelmatig te kunnen werken kijken we naar de volgende aspecten:

- Leveren basiskwaliteit woningen met betaalbare woonlasten (huur en energiekosten).
- Doelmatige bedrijfsvoering (effectief en efficiënt uitvoeren bedrijfsprocessen).
- Slanke en flexibele organisatie.
- Via nuttige samenwerkingsverbanden meer bereiken met minder middelen.

Met bovenstaande maatregelen blijft Woningbelang een financieel gezonde corporatie. Dit conform het in 2024 aangepaste financieel beleid en het reglement financieel beleid en beheer. Daarmee kunnen en blijven we ons ook de komende jaren inzetten voor het realiseren van passende, betaalbare huisvesting in leefbare wijken en het verduurzamen van ons bezit. Voor een toelichting verwijzen we naar paragraaf 5.3 Risicomanagement waarin de verwachte ratio's zijn gepresenteerd.

De in 2022 vastgestelde meerjarige prestatieafspraken hebben in 2024 een verder beroep gedaan op de financiële mogelijkheden van Woningbelang. De duurzaamheids- en betaalbaarheids ambities zijn in de financiële prognose opgenomen en zullen in de komende jaren steeds concreter worden uitgewerkt.

5.2 Uitleg verschil Marktwaaarde / Beleidswaarde

Woningbelang is verplicht om haar vastgoed in exploitatie te waarderen tegen marktwaaarde in verhuurde staat. Het Aw en WSW hebben in het kader van het toezicht op de sector daaraan toegevoegd de beleidswaarde. Vanaf 2018 is de beleidswaarde leidend geworden voor de waardering van het vastgoed. De beleidswaarde wordt verkregen door de marktwaaarde verhuurde staat als uitgangspunt te nemen en daarna in vier stappen het vastgestelde beleid van de corporatie in te rekenen.

De gedachte daarbij is dat een corporatie ander beleid voert dan een commerciële partij. Een corporatie verkoopt in principe geen woningen, vraagt geen markconforme huur en doet meer aan kwaliteit en service dan een commerciële partij. Via deze 'watervalmethode' wordt de beleidswaarde verkregen.

De beleidswaarde is leidend voor de bepaling van een aantal financiële ratio's waar het WSW op monitort.

In 2022 is de bestaande systematiek geëvalueerd en dat heeft in 2023 geleid tot verbetervoorstellen met betrekking tot de systematiek van de berekening van de beleidswaarde. In 2024 is de nieuwe systematiek vastgesteld en zal voor het eerst landen in de jaarrekening 2024.

Voor de berekening van de beleidswaarde worden enkele uitgangspunten aangepast om te zorgen dat dit een meer reëel beeld geeft van de waarde van sociale huurwoningen. De verbeteringen gaan over de disconteringsvoet die moet worden gebruikt, de instandhoudingstermijn en de onderhoudslasten. Als gevolg van deze verbeteringen wordt de beleidswaarde stabiel.

Woningbelang hanteerde in 2024 in het kader van investeringsbeslissingen omtrent het vastgoed in belangrijke mate nog de IRR (Internal Rate of Return) benadering. Woningbelang blijft pleitbezorger van sturen op echte kasstromen. In 2024 is het investeringsstatuut herijkt en opnieuw vastgesteld.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

De huizenprijzen in de Nederlandse woningmarkt daalden vanaf juli 2022 voor een korte tijd. Inmiddels is al geruime tijd na het dieptepunt van deze daling, in mei 2023, de weg omhoog gevonden. Voor de vastgoedportefeuille heeft dit in 2024 tot een stijging van de marktwaaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met ca. € 130,9 mln. gegroeid naar een waarde van € 883,1 mln. Een waardegroei van 17,4%.

De positieve waardeontwikkeling is onder meer het gevolg van een gestegen WOZ waarde, een gestegen leegwaardestijging, een aanpassing van de disconteringsvoet en het nieuw in exploitatie nemen van eenheden door nieuwbouw.

De volledige waardeontwikkeling in 2024 kan als volgt worden samengevat:

Bedragen in € 1.000

• Voorraadmutaties (o.a. aankoop, nieuwbouw, sloop)	€ 14.257
• Mutatie vastgoedgegevens (o.a. WOZ-waarde)	€ 37.822
• Methodische wijzigingen (aanpassingen handboek)	€ 168
• Validatie handboek 2023 (o.a. discontering)	€ 64.277
• Marktonwikkelingen 2024	<u>€ 16.809</u>

Waardemutatie in het verslagjaar 2024

€ 130.911

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna “woningcorporaties”). In 2018 alsmede in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn RJ 645 aangepast.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De beleidswaarde vormt de basis voor de financiële kerngetallen van de Aw en het WSW. Dit zijn de solvabiliteit en de loan to value. De borgingsruimte van het WSW wordt medebepaald door realisatie van deze kerngetallen.

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

De beleidswaarde wordt bepaald door op aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de discounted cash flow (DCF berekening) van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de ‘Beleidswaarde’.

Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat (met aanpassing eindwaardeberekening en overdrachtskosten)

Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren), het doorexplotatie scenario in de marktwaardeberekening wordt afgedwongen

Stap 2: betaalbaarheid (huur), markthuur wordt vervangen door streefhuur (eigen huurbeleid)

Stap 3: kwaliteit (onderhoud), normbedragen voor onderhoud uit het handboek worden vervangen door eigen normbedragen. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

Stap 4: beheer, normbedragen voor beheer uit het handboek worden vervangen door eigen normbedragen. De beheernorm sluit aan met de jaarlijkse verwachte uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode en bevat de volgende onderdelen.

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

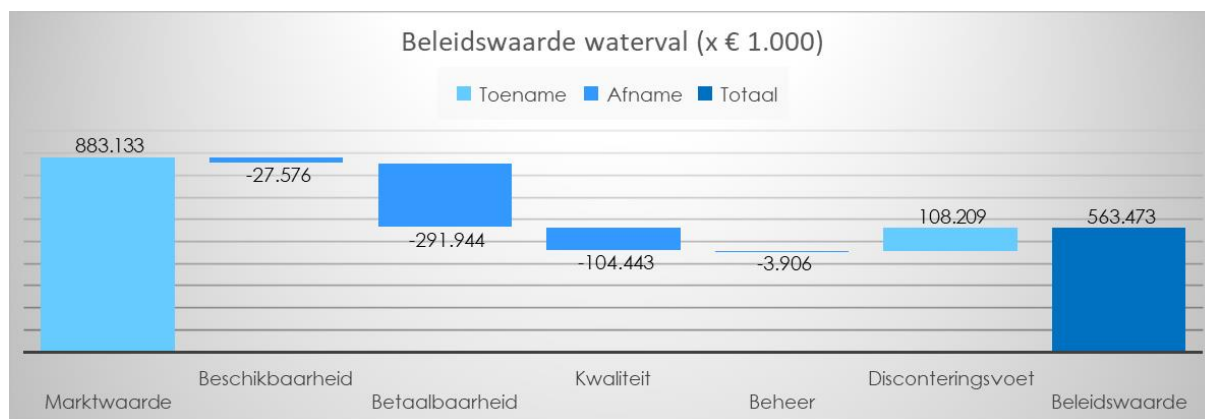
Stap 5: vervang de marktdisconteringsvoet door de sociale disconteringsvoet

Voor de streefhuren wordt uitgegaan van het geldend huurbeleid per 1 januari 2025 met vastgestelde streefhuren per ultimo december 2024.

De berekende beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt ca. € 563,5 mln.

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

Het bestuur van Woningbelang heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 319,7 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 over het totale bezit in exploitatie bestaat uit de onderdelen weergegeven in de volgende grafiek.



Afslagen beleidswaarde

Dit impliceert dat circa 44,6% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit die wordt verwacht, zal dit aan toekomstige fluctuaties onderhevig zijn.

Effect beschikbaarheid

De marktwaarde gaat uit van de hoogste opbrengst: als uitponden een hogere uitkomst geeft dan door exploiteren, wordt daarvanuit gegaan. In 2024 is er een afslag zichtbaar in de eerste stap van de berekening van de beleidswaarde (scenario 'doorexploiteren'). De scenario's 'doorexploiteren' en 'uitponden' liggen in de marktwaarde tegenwoordig dicht bij elkaar. -3,12% (ca. € 27,6 mln.) van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde komt hier uit voort.

Effect betaalbaarheid

Het grootste verschil -33,1% (ca. € 291,9 mln.) tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door betaalbaarheid. Waar de marktwaarde uitgaat van marktconforme huren, gaat Woningbelang uit van een betaalbare woningvoorraad die past bij de betaalmogelijkheden van de doelgroepen die wij bedienen.

Effect kwaliteit

Woningbelang hanteert een ander kwaliteitsniveau dan de markt. Dit komt tot uiting in een hoge conditiescore voor ons vastgoed (conditiescore 2,3) en investeringen in duurzaamheid welke bijdragen aan lagere woonlasten voor huurders en aan de klimaatdoelstellingen. Ook zaken als comfortabel wonen zijn niet marktconform. Dit veroorzaakt -11,83% (ca. € 104,4 mln.) van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Effect beheer

De bedrijfslasten van Woningbelang zijn ronduit laag te noemen. Niet voor niets behoren wij tot de kopgroep op dit vlak in de jaarlijkse Aedes benchmark. De service van Woningbelang gaat echter verder dan de service van een commerciële verhuurder. Zeker leefbaarheidsactiviteiten, het voorkomen van betalingsproblemen en het bedienen van

bijzondere doelgroepen is nu eenmaal een andere tak van sport met een iets hoger prijskaartje. Dit verschil in service veroorzaakt -0.44% (ca. € 3,9 mln.) van de lagere beleidswaarde t.o.v. de marktwaarde.

Effect discontering

Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt de marktdisconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De hoogte van de sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen en bedraagt voor 2024 voor DAEB eenheden 4,17% en voor niet-DAEB eenheden 4,70%. De sociale disconteringsvoet ligt lager dan de marktdisconteringsvoet. Hierdoor ontstaat in deze stap een positief effect op de beleidswaarde. Dit veroorzaakt 12,3% (ca. 108,2 mln.) van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

5.3 Risicomanagement

Risicomanagement neemt in onze bedrijfsvoering een belangrijke plaats in. Door middel van een effectief systeem van risicomanagement is Woningbelang in staat risico's tijdig te signaleren. We treffen maatregelen die de kans van optreden van risico's verkleinen of de financiële gevolgen daarvan verminderen. Woningbelang beschouwt risicomanagement als een binnen de gehele organisatie ingebed continu proces. Hierbij wordt vanuit een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze omgegaan met het beheersen van risico's in relatie tot de organisatie- en/of beleidsdoelstellingen zoals verwoord in het ondernemingsplan. Om de ambities en doelstelling van Woningbelang nu en in de toekomst te realiseren, brengen we de risico's jaarlijks in kaart en voeren we periodiek een evaluatie uit van het risicomanagement. Juist omdat Woningbelang succesvol wil blijven, streeft het bestuur naar een laag risicoprofiel. De risicobereidheid en -acceptatie kwalificeren zich dan ook als laag. Woningbelang realiseert zich dat dit telkens om nieuwe beheersmaatregelen vraagt die bij de periodieke inventarisatie worden benoemd en die bij de evaluatie op effectiviteit worden gezien. Bij de branche specifieke risico's sluiten we aan bij de zogenaamde business risks zoals onderscheiden door het WSW.

Risicoanalyse

Woningbelang beperkt zich tot risico's die passend zijn bij haar doelstellingen. Jaarlijks worden de meest risicovolle strategische risico's in beeld gebracht en besproken met de RvC. Bij elk risico worden beheersingsmaatregelen beschreven. Woningbelang bespreekt de risico's actief binnen het managementteam en de RvC. De directie legt daarover verantwoording af aan de RvC. De operationele en tactische risico's worden inzichtelijk gemaakt en beheerst via risk assessments, de interne controle en door procesgericht te werken.

Halverwege 2024 heeft een inventarisatie van de strategische risico's, de bepaling van de risicostrategie en de bepaling van de beheersmaatregelen plaatsgevonden. Eind 2024 zijn de strategische risico's met de controller en RvC besproken. Daarnaast is in 2024 de frauderisicoanalyse aangepast en nog nadrukkelijker gekoppeld aan de interne controle. Nieuws is dat de frauderisico's zijn gekoppeld aan een eigenaar die verantwoordelijk is voor het implementeren van de beheersmaatregelen.

In de Statuten van de Woningstichting is expliciet vastgelegd welke besluiten van de bestuurder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Raad van Commissarissen behoeven. In 2024 is aangepast het Toezichts- en toetsingskader van de RvC en de visie op toezicht en bestuur.

Woningbelang toetst regelmatig of er sprake is van positieve kasstromen en of we voldoen aan de financiële kengetallen zoals vastgesteld door het WSW. De doelstellingen en

organisatorische randvoorwaarden ten aanzien van het financierings- en beleggingenbeleid zijn vastgelegd in een treasurystatuut. Het treasury- en beleggingenstatuut dateert van 2022 en wordt in 2025 weer herijkt.

Tot slot is in het BTIV vastgesteld dat een corporatie die meer dan 5.000 woongelegenheden en gebouwen in eigendom heeft, de controllerfunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid dient op te nemen. Hoewel Woningbelang (nog) geen 5.000 eenheden in bezit heeft, is er toch voor gekozen om een controller aan te stellen. Binnen Woningbelang is sinds eind 2016 een controller aangesteld. De controller is betrokken bij voorgenomen besluiten met verstrekende financiële gevolgen en de aspecten van de interne bedrijfsvoering alsmede de effectiviteit en de efficiency van de organisatie. De concerncontroller kan zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de Raad van Commissarissen advies verlenen omtrent het financiële beleid en beheer.

Intern controleplan

De risicoanalyse dient als uitgangspunt voor de beoordeling van de organisatie en het opstellen van het Intern Controleplan. Ook zijn de aandachtspunten die door de accountant zijn benoemd, naar aanleiding van de interim- en jaarrekeningcontrole, hierin meegenomen.

Met de interne controle kunnen onvolkomenheden in de uitvoering tijdig worden ontdekt en worden gecorrigeerd. Ook biedt interne controle de kans op het treffen van preventieve maatregelen om onvolkomenheden in de toekomst te voorkomen en processen efficiënter in te richten. De informatie uit interne controles plus de inbedding van interne beheersmaatregelen in de organisatie kunnen helpen om de kwaliteit van de bedrijfsvoering in alle opzichten te verbeteren.

Op basis van het uitgewerkt en afgestemd Intern Controleplan zijn de controlewerkzaamheden in 2024 uitgevoerd. Op basis van de rapportages zijn verbeteracties benoemd en uitgezet.

Elke dag beter!

De periodieke interne controles van Woningbelang moeten vooral lerend en inspirerend zijn. Traditionele audits zijn erop gericht die afwijkingen te detecteren die 'afwijken van' of 'niet conform' de norm zijn. Kwaliteit gaat echter veel verder dan een voorgeschreven norm. Kwaliteit wordt gezien als datgene waarvan we allen zeggen dat het 'waarde toevoegt' voor klant en organisatie. Hierop proberen we te letten. We raken hiermee de filosofie van Lean. Bij Lean ligt de focus niet op controleren, maar juist op leren en van daaruit het voorkomen van fouten in de toekomst.

Onze manier van auditen draagt bij aan de effectiviteit van Woningbelang, voegt waarde toe voor klanten en inspireert medewerkers tot leren en continu verbeteren. Zo worden we Elke dag beter!

In 2024 is de interne controle uitgevoerd door interne medewerkers van de financiële administratie en wordt de Interne Controle gespreid over het gehele verslagjaar. Hierdoor wordt de scope verruimd, vinden er meer audits plaats en wordt er flexibiliteit ingebouwd om verbetergerichte audit uit te voeren die zich gedurende het jaar aandienen.

Strategische risico's

Woningbelang heeft in 2024 de strategische risico's opnieuw benoemd, gescoord en beheersmaatregelen geformuleerd. De volgende risico's zijn als hoogste risico's geïdentificeerd:

Jaarstukken 2024 Woningbelang

1. Het risico dat door de onder druk komende verdien capaciteit van corporaties door externe ontwikkelingen druk komt op de betaalbaarheid van de huren.
2. Door de stijgende inflatie heeft Woningbelang te maken met hogere uitgaande kasstromen (bouwkosten, onderhoud, personeelslasten, energie) en minder hogere inkomende kasstromen (normhuren, meer betalingsachterstanden). Dit is een risico voor alle de strategie ambities, maar in het bijzonder die van verduurzaming en nieuwbouw.
3. Het risico dat de opgaaf niet gerealiseerd kan worden door de sterkte stijging van de bouw- en ontwikkelkosten waardoor de geëiste rendementen niet realiseerbaar zijn.
4. Het risico dat onvoldoende medewerking of capaciteit vanuit de gemeentelijke organisatie aanwezig is danwel door onvoldoende beschikbare bouwlocaties waardoor planning niet gehaald kunnen worden.
5. Het risico dat door de stijgende rente Woningbelang minder gunstig kan lenen en heeft hogere rentelasten tot gevolg, hetgeen de ambities uit het koersplan onder druk zet.

Operationeel – tactische risico's

Risico's en onzekerheden op operationeel niveau kunnen de effectiviteit en efficiency van de bedrijfsvoering van Woningbelang beïnvloeden. Deze risico's hebben daarmee vooral betrekking op de processen binnen de onderneming en kunnen van invloed zijn op de kortetermijndoelstellingen. De verschillende afdelingen kunnen gebruik maken van een Risk Assessment om risico's in kaart te brengen. Deze zijn input voor het afdelingsplan en lopen mee in de Interne Controle.

Financiële risico's

Ook op financieel vlak houdt Woningbelang de risico's scherp in het vizier. Een belangrijke beheersmaatregel op dit vlak is het opstellen van scenario's van meerjarenprognoses. Het financieel beeld van de vastgestelde prognose van 2025-2029 is als gezond te kenschetsen. Echter wordt dit beeld – naast het inrekenen van het beleid – sterk beïnvloed door diverse economische uitgangspunten en parameters. Juist hier ligt een duidelijke gevoeligheid.

Belangrijke uitgangspunten zijn loon- en prijsinflatie, de ontwikkeling van de bouwkosten, verkoopwaarde van woningen en de rentestand. Het beeld in de actuele financiële meerjarenprognose wordt in aanzienlijke mate beïnvloed door de gevolgen van de recente invoering van de regelgeving waarmee beoogd wordt belastingontwijking door multinationals, de zogenaamde Anti Tax Avoidance Directive (ATAD), tegen te gaan.

In de navolgende tabel zijn de definities van een drietal belangrijke kengetallen (oftewel ratio's) toegelicht. Met de introductie van het beleidswaardebegrip is met ingang van het jaar 2018 een nieuwe situatie ontstaan ten aanzien van deze normering. Op 18 juni 2024 hebben Aw en WSW corporaties geïnformeerd over de nieuwe beleidswaarde en gewijzigde grenswaarden voor de financiële ratio's. Vanaf de dPi 2024 verandert de berekeningsmethodiek van de beleidswaarde (waarop de solvabiliteit en LTV worden berekend). Dit heeft ook tot gevolg dat de grenswaarden voor enkele ratio's zijn gewijzigd.

De ratio's Solvabiliteit en Loan to Value zijn door het AW/ WSW aangepast naar respectievelijk minimaal 30% en maximaal 70%. Woningbelang volgt deze norm om te voorkomen dat het gehele eigen vermogen ingezet wordt. Op die manier wordt beleidsruimte behouden en wordt er een veiligheidsmarge ingebouwd. Daarnaast hangt Woningbelang nog andere ratio's uit ten einde gezond te blijven. Hiervoor is een notitie Financiële Continuïteit Woningbelang goedgekeurd door de RvC.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Ratio	Toelichting
Solvabiliteit definitie WSW	Eigen vermogen bij waardering vastgoed in exploitatie op basis van beleidswaarde <u>gedeeld door</u> totaal vermogen bij waardering vastgoed in exploitatie op basis van beleidswaarde. Solvabiliteit wordt bepaald op basis van de meest recente geconsolideerde balans. Eigen vermogen c.q. totaal vermogen betreft het eigen vermogen (kapitaal en reserves) c.q. het balanstotaal bij een balans op basis van beleidswaarde. De beleidswaarde wordt afgeleid uit de marktwaarde in verhuurde in staat van het bezit, door hier afslagen op te doen die voortkomen uit ten opzichte van commerciële vastgoedbeleggers afwijkend beleid dat door corporaties wordt toegepast.
ICR definitie WSW	Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-ontvangsten en rente-uitgaven <u>gedeeld door</u> bruto rente-uitgaven. Het WSW beoordeelt zowel de gerealiseerde ICR als de geprognosticeerde ICR. Voor de bepaling van de gerealiseerde ICR wordt uitgegaan van de ongewogen gemiddelde kasstroom en bruto rente-uitgaven (vóór rentebaten) over de afgelopen drie verslagjaren. Voor de geprognosticeerde ICR wordt uitgegaan van de gewogen gemiddelde kasstroom en bruto rente-uitgaven over de komende vijf prognosejaren. Voor de WSW Risico Score wordt de laagste van de gerealiseerde ICR en de geprognosticeerde ICR gehanteerd.
Loan to Value definitie WSW	Vreemd vermogen <u>gedeeld door</u> beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Loan to Value wordt bepaald op basis van de meest recente geconsolideerde balans. Vreemd vermogen betreft alle kort en langlopende schulden aan overheden, kredietinstellingen, groepsmaatschappijen en maatschappijen waarin wordt deelgenomen. De beleidswaarde wordt afgeleid vanuit de marktwaarde in verhuurde staat.

Ratio	2024	Norm WSW	Norm WB
Solvabiliteit definitie WSW	66%	>30%	>30%
ICR definitie WSW	2,35	1,4	1,4
Loan to Value definitie WSW	28%	<70%	<70%
Dekkings- ratio definitie WSW	18,2%	<70%	<70%
Onderpand- ratio definitie WSW	18,2%	<70%	<70%

Uit de tabel blijkt dat Woningbelang in 2024 ruimschoots voldoet aan de gestelde normen door het Aw/WSW en de eigen normen. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat de verwachting is dat Woningbelang de komende jaren ook aan deze normen blijft voldoen. Hierdoor kan gesteld worden dat de continuïteit van Woningbelang geborgd is.

Frauderisico's

Woningbelang kent een adequate interne beheersing. De interne beheersing is ruim beschreven in de diverse documenten van Woningbelang. Door specifiek te kijken naar risico's op het gebied van fraude zouden er andere risico's kunnen worden gelokaliseerd. Daarom houdt Woningbelang er een actuele fraude risicoanalyse op na. De frauderisicoanalyse wordt tweejaarlijks geactualiseerd door de directie. Na vaststelling wordt deze besproken met de auditcommissie en de RvC. In 2024 is de frauderisicoanalyse geactualiseerd. Aan ieder frauderisico is een eigenaar gekoppeld die verantwoordelijk is voor de beheersmaatregelen.

In de frauderisicoanalyse wordt in beeld gebracht in welke processen frauderisico's kunnen ontstaan, welke beheersmaatregelen Woningbelang neemt en hoe hoog het risico thans is. De beheersmaatregelen worden gesplitst in preventief, detectief en reactief. Naast de

beheersmaatregelen gericht op specifieke risico's zijn er ook algemene beheersmaatregelen aanwezig die bijvoorbeeld toezien op gedrag en cultuur binnen Woningbelang. De hoogste risico's en beheersmaatregelen die benoemd zijn in de fraude risicoanalyse zijn:

1. Frauderisico's bij de uitvoering van dagelijks- en planmatig onderhoud.
2. Frauderisico's bij vastgoedontwikkeling/ projectmatige investeringen in het Vastgoed.
3. Frauderisico's op personeel vlak.
4. Frauderisico's bij de uitvoering van verhuur.
5. Frauderisico's bij informatiebeveiliging.

De frauderisico's worden door de concerncontroller ook meegenomen in de interne controle. De opvolging van de bevindingen worden gemonitord via de tertiaalrapportage.

5.4 Treasury

De strategie, het meerjarenbeleid inclusief het financieel beleid van Woningbelang is op hoofdlijnen vastgelegd. Treasurybeleid is onderdeel van het financieel beleid van Woningbelang. Dit beleid is gericht op de realisatie van een aantal financiële doelstellingen. Op basis van veranderingen en ontwikkelingen zowel binnen Woningbelang als in haar omgeving wordt jaarlijks een treasuryplan, als onderdeel van de begroting, opgesteld. De doelstellingen en organisatorische randvoorwaarden ten aanzien van het financierings- en beleggingenbeleid zijn vastgelegd in het treasurybeleid. De organisatorische randvoorwaarden zijn vastgelegd in een treasurystatuut.

In het treasurystatuut is bepaald dat als onderdeel van de begroting jaarlijks een treasuryparagraaf wordt opgesteld. In de treasuryparagraaf wordt het te voeren beleid verwoord en uitgewerkt in concrete activiteiten.

In 2024:

- a. zijn 6 nieuwe leningen aangetrokken met een stortingsdatum in 2024 en 1 voor 2025:
 - i. BNG-lening van € 5 miljoen met stortingsdatum 4-3-2024 met looptijd van 8 jaar en een rente van 2,737%.
 - ii. BNG-lening van € 6 miljoen met stortingsdatum 3-5-2024 met looptijd van 7 jaar en een rente van 2,956%.
 - iii. BNG-lening van € 6 miljoen met stortingsdatum 3-6-2024 met looptijd van 10 jaar en een rente van 3,039%.
 - iv. Provincie Noord-Brabant-lening van € 6 miljoen met stortingsdatum 1-7-2024 met looptijd van 30 jaar met een rente van 2,6085%.
 - v. BNG-lening van € 5 miljoen met stortingsdatum 2-8-2024 met looptijd van 6 jaar met een rente van 3,084%.
 - vi. BNG-lening van € 5 miljoen met stortingsdatum 3-12-2024 met looptijd van 3 jaar met een rente van 2,664%.
 - vii. Provincie Noord-Brabant-lening van € 7 miljoen met stortingsdatum 6-1-2025 met looptijd van 30 jaar met een rente van 2,483%.
- b. is een NWB-lening van € 4,1 miljoen algeheel afgelost op einddatum 1-7-2024.
- c. Is er voor 1 BNG-basismarktleningen van € 5 miljoen een kredietopslag-herziening in 2023 vastgelegd per 1-2-2024 voor 4 jaar van 0,25%.

Woningbelang volgt de ontwikkeling van de kredietopslagen actief om op het juiste moment in te kunnen spelen op het vastleggen van de kredietopslagen op de basisrenteleningen.

Alle leningen zijn afgesloten met WSW-borging en achtervang door de alle gemeenten. Woningbelang heeft buiten de risico opslagen behorende bij de basismarktleningen geen (embedded) derivaten.

5.5 Toekomst

Toekomst van de sector

Vanaf 2022 veranderden de omstandigheden voor het volkshuisvestelijk presteren door corporaties. Met de Woon- en Bouwagenda neemt het Rijk weer de regie op de volkshuisvesting. Ook heeft het Rijk Nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) over de prestaties tot en met 2030. Deze lokale prestatieafspraken moeten meer dan hiervoor gaan over opgaven die binnen een bepaalde tijd te realiseren zijn en de wederkerigheid tussen de partijen. In beginsel goed nieuws voor onze sector. Meer dan ooit zijn we weer relevant en dat past ook bij het beeld dat de vraag naar sociale huurwoningen nog fors toeneemt. Daarnaast heeft onze wereld te maken met een ingrijpende klimaatverandering. Van corporaties wordt verwacht dat zij een voortrekkersrol gaan vervullen bij het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de woningvoorraad. Nieuwbouw moet gasloos uitgevoerd worden. Het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de woningportefeuille is een zeer omvangrijk programma voor de komende decennia. Inmiddels zien we een steeds grotere mismatch tussen de opgaven en de beschikbare middelen. Of woningcorporaties over circa vijf jaar nog volop kunnen investeren in bestaande- en nieuwe woningvoorraad is absoluut niet zeker. Een te hoge belastingdruk en oplopende rentelasten zijn hiervan de hoofdoorzaken. Dit betekent ook voor Woningbelang dat, in meerjarig perspectief, de ambities druk leggen op de financiële huishouding.

Bestaansrecht Woningbelang

Woningbelang zorgt voor betaalbare huisvesting. En dat is ook hard nodig.

In het leven van mensen zijn sociale omstandigheden doorslaggevend voor hun bestaansmogelijkheden. Het hebben van goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is een primaire levensbehoefte. Een aantal mensen is niet in staat (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. De markt en de overheid voorzien hier niet in. Het verschil tussen (kans)arm en (kans)rijk neemt in Nederland toe. We werken eraan dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is voor mensen met een bescheiden inkomen. We maken de woningen energiezuinig en werken aan CO₂ neutrale woningen. We blijven ons actief inzetten voor leefbare wijken.

Wat wil Woningbelang bereiken

De kernactiviteit van Woningbelang is en blijft het realiseren van passende, betaalbare huisvesting voor mensen die niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden.

Woningbelang zet zich in om een bijdrage te leveren aan de bestaansmogelijkheden van mensen met een bescheiden inkomen. Dat doen we door ze te ondersteunen bij het vinden van een voor hen passende betaalbare woning in een veilige en leefbare wijk. Zodat ze hun eigen thuis kunnen realiseren. Dat doen we onder het motto: 'Samen (ge)woon goed'.

We zetten ons maatschappelijk vermogen optimaal in voor het bereiken van volkshuisvestelijke doelstellingen. We werken eraan dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is voor mensen met een bescheiden inkomen. We maken onze woningen energiezuinig en werken aan CO₂ neutrale woningen.

We blijven ons actief inzetten voor leefbare wijken. We sturen op een flexibele organisatie die werkt tegen lage kosten en hoog scoort op klanttevredenheid. En we werken samen met maatschappelijke partners. Want samen kunnen we meer bereiken dan alleen.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de woningportefeuille is een omvangrijke opgave die de komende decennia belangrijke investeringen zal vergen. Woningbelang zal in dit kader steeds op zoek gaan naar zogenaamde robuuste maatregelen binnen het verduurzamen.

De strategie om succesvol te blijven

Om een toekomst voor (de klanten van) Woningbelang te borgen hebben we duidelijke keuzes gemaakt voor welke klanten, welke producten (prijs en kwaliteit) en in welk werkgebied we actief zijn. We richten ons op doelgroepen die zelf niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. Ook hebben we bijzondere aandacht voor de middeninkomens. Momenteel vallen deze tussen wal en schip. We investeren in leefbaarheid voor een optimaal behoud van de waarde van de vastgoedportefeuille en het realiseren van leefbare wijken voor de bewoners (de rode draad: de juiste dingen doen). We maken ons bestaansrecht zichtbaar door te excelleren op onze kernactiviteiten in ons lokale werkgebied (de rode draad: onmisbaar zijn in het lokale werkgebied). En we doen dit op een doelmatige en efficiënte manier vanuit een duidelijke klantbenadering (de rode draad: minder is meer). We maken een bewuste keuze om specialist te zijn in het goedkope- en betaalbare segment.

6 Lokale binding en samenwerking

Samen (ge)woon goed is ons motto. Alleen ga je sneller, samen kom je verder.

Een voorwaarde voor succes is lokale binding. Met samenwerking bereiken we meer.

6.1 Samenwerking

Woningbelang is een maatschappelijke organisatie, een netwerkorganisatie geworteld in haar thuismarkten. We werken volop samen met diverse partijen om ons heen, zowel op lokaal als op regionaal niveau en in verschillende projecten zoals wijkplannen. Onze belanghouders willen meedenken over het beleid van Woningbelang en wij luisteren graag naar ze. Jarenlang hebben we (twee)jaarlijks themabijeenkomsten georganiseerd voor deze samenwerkingspartners. In 2021 zijn we gestart met dialoogtafels om op specifieke onderwerpen met partners in gesprek te gaan. Meer uitleg hierover is te lezen in paragraaf 6.5. We maken prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard en Bergeijk en de SHWB.

We werken onder andere samen met:

- Gemeenten
- Politie,
- Zorg- en welzijnsinstellingen
- Collega-corporaties
- Consumentenorganisaties
- Belangenorganisaties

We hebben ook samenwerkingsovereenkomsten met verschillende groepen en belanghouders. Voorbeelden daarvan zijn:

- Plan DOOR!
- De samenwerkingsovereenkomst met de SHWB
- Het hennepconvenant met alle MRE corporaties en gemeenten uit dit gebied
- De samenwerking met Valkenhof, Lunetzorg, GGzE, Cordaad Welzijn, Lumens.
- Convenant huurschulden met gemeente Valkenswaard
- Prestatieafspraken
- Kansen en sanctiebeleid
- Vangnet convenant
- Een tegen Eenzaamheid in de Kempen
- Oog voor iedereen - Valkenswaard

6.2 Visitatie

Woningbelang heeft zich in 2022 weer laten visiteren. Woningbelang scoort zondermeer goed. Een 7,6 voor Presteren naar Opgaven en Ambities, een 8,3 volgens de belanghebbenden en een 8,0 en een 7,8 voor respectievelijk Presteren naar Vermogen en Governance. Er zijn geen grote verbeterpunten gesignaleerd tijdens de visitatie. De volgende visitatie vindt plaats in 2026.

6.3 Prestatieafspraken gemeenten

Om invulling te geven aan de ambities en doelstellingen op het gebied van prettig wonen hebben we met de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard én onze SHWB prestatieafspraken gemaakt voor 2024. Deze afspraken hebben een taakstellend karakter. En met de afspraken onderstrepen we de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor wonen in de breedste zin van

Jaarstukken 2024 Woningbelang

het woord. De prestatieafspraken zijn conform de Woningwet samen met de gemeente, Woningbelang en de SHWB in goed overleg tot stand gekomen.

Valkenswaard

De jaarafspraken voor 2024 waren gekoppeld aan onze maatschappelijke vraagstukken.

1. Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen
 - Samenwonen bevorderen
 - Nationale Woondeal
 - Haalbaarheid nieuwbouwprojecten
 - Actualiseren Woonvisie
- Faciliteren van de vergrijzing
 - Nieuwbouw geschikt voor senioren in de huursector (herstructurering bestaand bezit en uitbreiding)
 - Doorstroomproject senioren
- Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen
 - Beschikbaarheid minimaal aantal woningen voor starters
 - Nieuwbouw voor starters in de huursector (herstructurering bestaand bezit en uitbreiding)
- Bijzondere doelgroepen
 - Huisvesting statushouders en urgent woningzoekenden
 - Opstellen woonwagengebeleid
2. Betaalbaarheid
 - Haalbaarheidsonderzoek overname woningen Woonbedrijf in Valkenswaard
 - Betaalbaarheid vastleggen in Woonvisie
 - Onderzoeken mogelijkheden gouden driehoek
 - Behoud van huurwoningen voor mensen met recht op huurtoeslag
 - Uitvoering Convenant Schuldhulpverlening
3. Leefbare wijken
 - Gezamenlijke aanpak problematiek in wijken.
 - Aanpak woonoverlast
 - Aanpak hennepcultuur en dealen drugs vanuit huurwoningen
 - Bestrijden en voorkomen illegale bewoning
 - In samenwerking met Valkenhof de mogelijkheid onderzoeken om te komen tot een efficiënte (integrale) organisatie van zorg in combinatie met wonen
 - Financiële bijdrage in buurtbemiddeling
 - Gezamenlijk opstellen wijkvisies
4. Een duurzame samenleving
 - Aanbrengen energiebesparende maatregelen en zonnepanelen
 - Realiseren Nul-op-de-meter en BENG woningen
 - Uitfasen woningen met E, F of G label
 - Bevorderen bewustwording energieverbruik
 - Onderzoek naar en aanpak van hittestress in woningen
 - Onderzoek naar toepassing biobased materialen en circulaire keukens en badkamers.
 - Verkennen hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan klimaatadaptatie

Begin 2025 worden de resultaten geëvalueerd.

Bergeijk

De jaarprestatieafspraken 2024 zijn gekoppeld aan onze maatschappelijke vraagstukken:

1. Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen
 - Samenwonen bevorderen
 - Vergrijzing
 - Herstructurering appartementen naar levensloopbestendige huisvesting
 - Nieuwbouw voor senioren in de huursector
 - Doorstroomproject senioren
 - Ontgroening
 - Nieuwbouw voor starters in de huursector
 - Bijzondere doelgroepen
 - Huisvesting statushouders en urgent woningzoekenden
2. Betaalbaarheid
 - Onderzoeken mogelijkheden gouden driehoek
 - Behoud van huurwoningen voor mensen met recht op huurtoeslag
 - Uitvoering convenant schuldhulpverlening
3. Leefbare wijken
 - Aanpak hennepcultuur en dealen drugs vanuit huurwoningen
 - Aanpak woonoverlast
 - Bestrijden en voorkomen illegale bewoning.
 - Financiële bijdrage buurtbemiddeling
4. Een Duurzame samenleving
 - Realiseren Nul-op-de-meter en BENG woningen
 - Aanbrengen energiebesparende maatregelen en zonnepanelen.
 - Bevorderen bewustwording energieverbruik
 - Uitfasen woningen met E, F en G label
 - Onderzoek naar toepassing biobased materialen en circulaire keukens en badkamers
 - Onderzoek naar en aanpak van hittestress in woningen
 - Verkennen hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan klimaatadaptatie
 - Verduurzamingsfonds voor sociale woningbouw (oud-Vestia woningen)

Begin 2025 worden de resultaten geëvalueerd.

6.4 Regionale samenwerking Woningcorporaties

Eind 2016 is één regionaal overleg gestart met de 13 woningcorporaties uit de MRE regio.

In het overleg wordt op diverse thema's samengewerkt. In 2018 is een gezamenlijk manifest opgesteld met de belangrijkste vraagstukken in de regio: werken aan een inclusieve samenleving, realiseren van betaalbare huurwoningen, verduurzamen van de gebouwde omgeving. Daarnaast worden wetenswaardigheden uitgewisseld, en o.a. gewerkt aan een gezamenlijk 'Kansen en sanctiebeleid', een urgentieverordening en permanente educatie. In 2019 werd een regionaal hennepconvenant ondertekend.

Een groot aantal van de corporaties in de regio doen hun woonruimteverdeling via een gezamenlijk systeem: Wooniezie. In 2019 werd door alle corporaties de intentie uitgesproken hieraan deel te (gaan) nemen. In 2020 is dit op veel plekken gerealiseerd en in 2021 is ook Woningbelang aangesloten. Ten aanzien van de nieuwbouw zijn samen met de gemeenten uit het stedelijk gebied afspraken gemaakt om te komen tot een gezamenlijke aanbesteding van nieuwbouw om door schaalvoordelen tegen lagere kosten en sneller nieuwbouw te

kunnen realiseren. Daarnaast wordt in wisselende coalities samengewerkt aan inclusiviteit en duurzaamheid.

6.5 Dialoogtafels

We vinden het belangrijk om de relatie en samenwerking met onze belanghouders te behouden en te versterken én om ervaringen en ideeën uit te wisselen. Daarvoor organiseerde Woningbelang in 2024 dialoogtafels: een kleinschalige dialoogsessie op een specifiek thema waarbij we met onze partners over dat specifieke onderwerp in gesprek gaan. Deze dialoogtafels zijn in de plaats gekomen van de jaarlijkse themabijeenkomsten die we in voorgaande jaren organiseerden. Het is ons doel om meerdere dialoogtafels per jaar te organiseren, voor continuïteit in dialoog met onze belangrijke samenwerkingspartners.

We organiseren dialoogtafels met als thema

- Samenwerken aan duurzaamheid
- Samenwerken aan leefbare wijken
- Samenwerken aan beschikbaarheid
- Samenwerken aan betaalbaarheid
- Samenwerken aan inclusiviteit

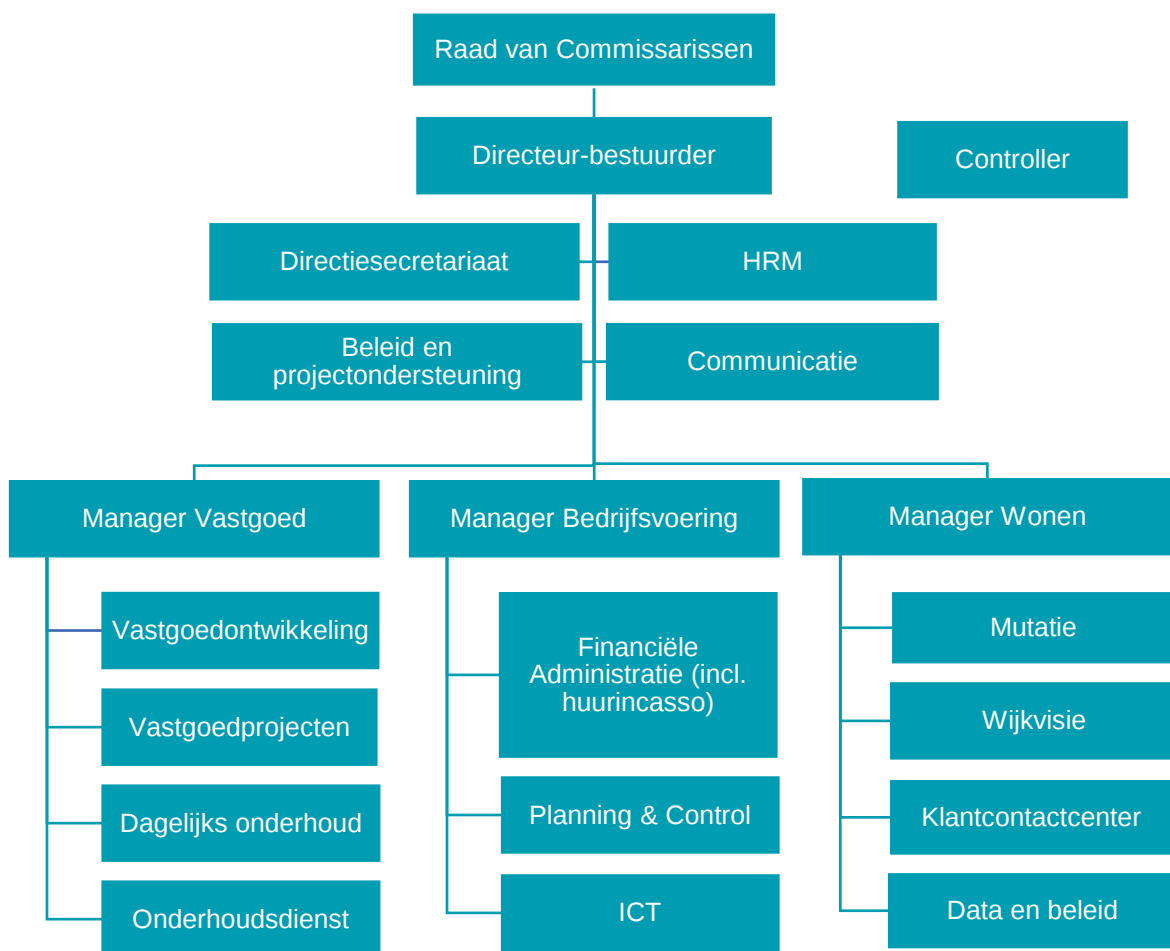
7 De organisatie

7.1 Organisatiestructuur

Woningbelang heeft een platte organisatiestructuur, bestaande uit de afdelingen Algemene Zaken, Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering.

De managers van deze afdeling vormen samen met de directeur-bestuurder het Management Team (MT) en zijn de enige leidinggevendenden. De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor het klantcontactcentrum, alle verhuur- en verkoopprocessen en de processen om prettige, leefbare wijken te realiseren. De afdeling Vastgoed draagt zorg voor alle onderhoudsprocessen en de realisatie van nieuwbouw. De afdeling Bedrijfsvoering bestaat uit de Financiële Administratie, Planning en Control en ICT.

De afdeling Algemene Zaken onder aansturing van de directeur-bestuurder omvat alle staffuncties, bestaande uit het directiesecretariaat, HR, Communicatie en Beleid.



7.2 Bestuurlijke organisatie

Het bestuur van Woningbelang ligt in handen van directeur-bestuurder M.J. Meulepas. De Raad van Commissarissen houdt toezicht en voert daartoe minimaal tweemaandelijks overleg met de directeur-bestuurder. In 2024 hebben zich wijzigingen voorgedaan in de

samenstelling van de RvC. Per 1 januari is de voorzittersrol in handen van de heer Hendrikse.

7.3 Ondernemingsraad

Overleg met de directeur-bestuurder

De OR had in 2024, conform jaarplanning (ca. tweemaandelijks) vijf keer een regulier overleg met de directeur-bestuurder. Het overleg werd in overleg met de OR voorgezeten door de bestuurder. Bij het overleg zijn onder andere de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

Onderwerp	Rechten Ondernemingsraad	Uitkomst/opmerking
Personele zaken en vacatures	Informatierecht	
Organisatiehuisvesting	Informatierecht	
Integriteitsbeleid	Adviesrecht	Positief advies
Herbenoeming DB	Adviesrecht	Positief advies
Herbenoeming lid RvC	Adviesrecht	Positief advies
Lidmaatschap Brainport voor Elkaar	Adviesrecht	Positief advies
Samenwerkingsovereenkomst ICT-platform	Adviesrecht	Positief advies
Collectieve vrije dagen 2024	Instemmingsrecht	Ingestemd

Een OR is voor Woningbelang verplicht omdat de organisatie >50 medewerkers telt. De OR bestaat uit twee medewerkers van de afdeling Vastgoed, een medewerker van de afdeling Wonen en twee medewerkers van de afdeling Bedrijfsvoering. Daarmee zijn alle afdelingen vertegenwoordigd.

Overleg met RvC

In februari had de RvC het jaarlijkse overleg met de OR. Gesproken werd over onder andere ontwikkelingen binnen de organisatie, organisatiehuisvesting en de samenwerking tussen de OR en de bestuurder.

7.4 Aedes

Woningbelang is lid van de brancheorganisatie Aedes.

7.5 Personeelsvereniging

Woningbelang heeft al jarenlang een actieve personeelsvereniging. Het bestuur van de personeelsvereniging bestaat uit vier medewerkers in dienst van Woningbelang. Alle medewerkers van Woningbelang zijn lid van de personeelsvereniging.

De personeelsvereniging organiseerde in 2024 een gezellig personeelsuitje op elektrische scooters in Valkenswaard. Zowel met Pasen als met Sinterklaas hebben alle collega's een (chocolade) verrassing gekregen. De sinterklaasviering voor alle kinder- en kleinkinderen in de leeftijd van 0-8 jaar was weer een geslaagde middag. En ook was er dit jaar aandacht voor jubilea en/of andere feestelijke gebeurtenissen van onze collega's.

7.6 Huisvesting

Woningbelang wil graag betrokken medewerkers. Randvoorwaarden hiervoor zijn onder andere een inspirerende werkomgeving en een prettige werkplek. Het huidige kantoor voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Na een uitgebreid vooronderzoek is in 2022 het haalbaarheidsonderzoek naar sloop-nieuwbouw van het kantoor van Woningbelang gecombineerd met appartementen goedgekeurd. In 2022 is gestart met het actualiseren van het bestemmingsplan en is een architect geselecteerd om de ontwerpfase mee op te starten. Ook zijn de direct omwonenden geïnformeerd en was er overleg met de gemeente Valkenswaard over de te doorlopen ruimtelijke procedure. Eind 2023 is het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Hierop zijn een aantal zienswijzen ontvangen. In 2024 zijn deze door de gemeente Valkenswaard in behandeling genomen. In september 2024 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk en in werking. In 2024 is ook de aanbesteding gehouden voor de selectie van een bouwkundig aannemer. Inmiddels is het ontwerp-team opgestart en wordt de omgevingsvergunning voorbereid. Als alles volgens planning verloopt, moeten we eind 2025 tijdelijk verhuizen en aansluitend wordt gestart met de sloop.

De 124 zonnepanelen op het dak van ons kantoor zorgen voor ongeveer 60% van de benodigde elektriciteit. Vanaf 2023 is ieder kantoor in Nederland groter dan 100m² verplicht om minimaal energielabel C te hebben. Ons kantoor heeft label A.

Woningbelang houdt kantoor aan de Waalreseweg 25 in Valkenswaard.

7.7 Medewerkers

Voor het realiseren van alle ambities heeft Woningbelang medewerkers in dienst die het verschil maken. In de tabel hieronder worden HR kerngetallen van 2024 weergegeven.

Aantal FTE's	47,7
Aantal medewerkers	55
Aantal fulltime medewerkers	25
Aantal parttime medewerkers	30
Aantal mannen	28
Aantal vrouwen	27
Verzuimpercentage	3,0%
Aantal medewerkers instroom	8
Aantal medewerkers uitstroom	10
Aantal vacatures*	4
Aantal stagiaires	0
*betreft openstaande vacatures	

Deze tabel bevat het aantal medewerkers en FTE ultimo 2024

7.8 Medewerksmotivatiemeting (MMM)

Woningbelang streeft naar een continue verbetering van de organisatie en houdt daarom eens in de 2 jaar een onderzoek onder al haar medewerkers. Hiervoor wordt samengewerkt met Effectory. In 2024 is opnieuw een 2-jarlijks onderzoek gehouden.

Uit dit onderzoek blijkt dat medewerkers het werken bij Woningbelang gemiddeld waarderen met een 7,7 (2022: 8,0). De uitslag van de meting is met de medewerkers besproken en de punten die verbetering behoeven worden aangepakt.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Het gaat goed op het gebied van diversiteit & inclusie, veiligheid, organisatiecultuur en -strategie. Verbeterpunten zijn er op het gebied van structuur & samenwerking en werkomgeving & arbeidsomstandigheden.

Woningbelang mag zich in 2023-2024 Worldclass Workplace noemen.

Dit keurmerk wordt door Effectory uitgegeven en kan alleen verdiend worden door het behalen van een goede beoordeling door de eigen medewerkers. Woningbelang scoort bovengemiddeld in de branche op het gebied van medewerkersbevlogenheid en goed werkgeverschap! Dit keurmerk is het bewijs dat Woningbelang haar medewerkers een fijne en goede werkplek biedt.

7.9 Personeelsbijeenkomsten

Meerdere keren per jaar organiseren we bijeenkomsten voor alle medewerkers van Woningbelang.

Personeelslunches

Elke maand (behalve in de vakantieperiode) organiseren we in de kantine een personeelslunch voor alle medewerkers van Woningbelang. De bedoeling van de lunch is drieledig: er is een belonings-, teambuildings- en informatief aspect. Elke lunch staan er onderwerpen en presentaties op het programma in het kader van kennisuitwisseling, organisatieontwikkelingen, -mededelingen of -verbeteringen, updates over projecten en beleid, successen vieren. Alle medewerkers van de verschillende afdelingen kunnen onderwerpen op het programma zetten. Onderwerpen die in 2024 aan bod zijn gekomen zijn:

- Elke Dag Beter
- Waardegericht werken
- Bryder
- Expeditie Loopbaan
- Update nieuwbouwprojecten met maandelijks focus op kantoor
- Nieuwe website & klantportaal
- Beleid klant informeren
- Robotisering
- Prijzenboek
- I&A
- Awareness training
- Sinterklaasactie
- Japanse Duizendknoop

Organisatiebijeenkomsten

Gemiddeld twee keer per jaar organiseren we een organisatiebijeenkomst voor alle medewerkers van Woningbelang. We gebruiken de bijeenkomsten onder andere om medewerkers te inspireren, betrekken en mee te laten denken bij organisatieontwikkelingen.

Organisatieactiviteiten buiten werktijd

We organiseren activiteiten om de medewerkers te bedanken voor hun inzet en te werken aan saamhorigheidsgevoel. In 2024 hebben we in dit kader een vakantieborrel en kerstbijeenkomst georganiseerd.

7.10 Personeelsevaluatiesysteem

Het personeelsevaluatiesysteem is een instrument om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren in hun huidige en mogelijk toekomstige functies en deze doorlopend af te

stemmen op de doelstellingen van Woningbelang. Binnen het personeelsevaluatiesysteem maken we onderscheid in drie vormen:

- Het inzetgesprek, een op de toekomstgericht gesprek. Medewerker en leidinggevende bepalen samen de prestaties voor de komende periode.
- Het functioneringsgesprek. Dit gesprek heeft een procesgericht karakter, is tweezijdig en vindt plaats gedurende het jaar en is coachend van aard.
- Het beoordelingsgesprek, waarin de leidinggevende terugkijkt op de afgelopen periode en beoordeelt hoe de medewerker heeft gefunctioneerd. Het gesprek verloopt via een strakke procedure en er is een koppeling naar de beloning van de medewerker. De resultaatbeoordeling heeft een duidelijk metend karakter.
- Jaarlijks wordt bij het beoordelingsgesprek, naar aanleiding van het functioneren, conform de cao bepaald hoe hoog de salarisgroei is per 1 januari van enig jaar.

We maken hiervoor gebruik van Dialog. Dialog helpt om het beste uit een medewerker te halen en is gericht op leren en verbeteren. Het is digitaal middel waarin medewerkers hun persoonlijk jaarplan kunnen invullen (wat nu inzetgesprek heet) en bespreken met hun manager. Vervolgens kunnen ze zelf aangeven hoe vaak ze hieraan herinnerd willen worden en hebben ze de mogelijkheid om 360 graden feedback te geven en ontvangen. Voor de eindevaluatie (beoordelingsgesprek) geldt dat de medewerker al een zelfevaluatie kan invullen, de leidinggevende schrijft vervolgens de eindevaluatie. Dialog sluit goed aan bij onze traditionele HR-cyclus: inzetgesprek, functioneringsgesprek, beoordelingsgesprek en bij de pijlers uit de SPP. Het nodigt medewerkers en leidinggevendenden uit om met elkaar in gesprek te blijven. Daarnaast biedt Dialog verschillende aanvullende mogelijkheden, waaronder de Talent review.

7.11 Competentiemanagement

Woningbelang blijft in ontwikkeling. Werkprocessen zijn beschreven en vastgelegd en procesgericht en doelmatig werken heeft de volle aandacht. Om de organisatie kwalitatief verder te ontwikkelen werken we gericht met competenties.

Door het formuleren van competenties op organisatie- en functieniveau is het voor medewerkers (nog) duidelijker op welke wijze zij de taken uit hun functie kunnen uitvoeren. Het gaat hier dus niet om het 'wat', maar om het 'hoe'.

7.12 Loopbaanontwikkeling

Het is belangrijk voor werknemers om zich te blijven ontwikkelen. In hun eigen functie, maar ook in toekomstige functies binnen of buiten de branche. In 2024 is ca. 2,2% van de bruto loonsom uitgegeven voor loopbaanontwikkeling. In totaal een bedrag van € 63.484. Waarvan € 15.380 uit het individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

Functiegebonden scholing

De scholing of training die in opdracht van de werkgever plaatsvindt, blijft voor rekening van de werkgever. Het gaat dan om opleidingen, cursussen en trainingen die noodzakelijk zijn om de huidige functie bij de corporatie goed te kunnen blijven uitoefenen.

In 2024 zijn er 28 opleidingen/trainingen gevolgd door medewerkers.

Individueel loopbaanontwikkelingsbudget

Sinds 1 januari 2010 is in de CAO opgenomen dat werknemers een eigen budget krijgen voor hun persoonlijke ontwikkeling. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij het budget besteedt, zolang het maar bijdraagt aan zijn loopbaanontwikkeling. Het gaat hierbij

Jaarstukken 2024 Woningbelang

om zaken als opleidingen en cursussen voor een andere of hogere functie binnen of buiten de sector. Maar ook over bijvoorbeeld loopbaanadvies, individuele coaching en persoonlijke ontwikkeling van bepaalde vaardigheden. Het budget bestaat bij een fulltime dienstverband uit maximaal € 4.500.

In 2024 hebben 18 medewerkers gebruik gemaakt van (een gedeelte van) hun budget. Zij hebben het budget ingezet voor een opleiding. Het saldo van de reservering voor het loopbaanbudget is op 31 december 2024 € 121.237.

Loopbaanwijzer

Naast het individuele loopbaanontwikkelingsbudget, hebben CAO-partijen ook gezorgd voor een collectieve voorziening loopbaanontwikkeling (FLOW). Hiermee bieden zij de werknemer structureel een faciliteit om zich te oriënteren op zijn loopbaan. Dit gebeurt via de zogenaamde 'Loopbaanwijzer'. Dit is een internetapplicatie waarin werknemers met verschillende tests hun eigen interesses en talenten in kaart kunnen brengen. Vervolgens kan de stap gemaakt worden om een ontwikkelrichting te bepalen.

Ook kan de werknemer kosteloos gebruik maken van twee loopbaangesprekken met een coach, waarin bijvoorbeeld een loopbaanplan wordt opgesteld.

Stage bij Woningbelang

Woningbelang staat positief tegenover het bieden van stageplaatsen voor mensen die een opleiding volgen. Hiermee kunnen we een maatschappelijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van opleidingen. Stagiaires zijn gebaat bij een stageplaats omdat zij op deze manier ervaring kunnen opdoen in de praktijk. Woningbelang kan op deze wijze jong talent binnenhalen.

In 2024 was er bij Woningbelang een stagiaire werkzaam bij de afdeling Wonen.

Expeditie Loopbaan

Sinds 2019 is Woningbelang lid van Expeditie Loopbaan. Ca. 30 samenwerkende woningcorporaties in Brabant zijn hierbij aangesloten. Expeditie Loopbaan geeft medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt.

Zij willen zorgen voor inspiratie en beweging in de corporatiesector. Met ingang van 1 januari 2019 neemt Woningbelang hier aan deel en kunnen medewerkers gebruikmaken van o.a. (loopbaan)coaching en diverse cursussen.

We zijn steeds bezig om medewerkers bewust te maken van de noodzaak van continue ontwikkeling, dit is belegd in het Koersplan 2023-2025 en komt ook terug in de SPP. De ontwikkelplannen van een medewerker zijn sinds 2023 opgenomen in het inzetgesprek van de medewerker en vormen daarmee een vast onderwerp in de HR-gesprekscyclus

Lidmaatschap van Expeditie loopbaan sluit daarop goed aan. Expeditie Loopbaan zorgt voor een mooi netwerk (FLOW, arbeidsmarktcampagne, regionale samenwerkingsverbanden, etc.) waardoor het bijdraagt aan het verder ontwikkelen en professionaliseren van HR. Via een online platform en fysieke bijeenkomsten wordt veel informatie uitgewisseld en kennis gedeeld.

WerkenbijdeWoco

Woco is een initiatief van samenwerkende Woningcorporaties. Nagenoeg alle Woningcorporaties in Brabant zijn hierbij aangesloten, ook Woningbelang. WerkenbijdeWoco richt zich met diverse campagnes op het verbeteren van het imago en de zichtbaarheid van

corporaties als werkgever. Het doel is om de bekendheid van woningcorporaties te vergroten door het brede takenpakket, de functies en werkzaamheden van de branche over te brengen en te laten zien hoe alle actuele maatschappelijke thema's zoals woningnood, armoedebestrijding, leefbaarheid en verduurzaming bij elkaar komen bij de woningcorporaties. Door de krachten op deze manier te bundelen kunnen corporaties samen meer bereiken dan alleen, bouwen aan een stevig netwerk en de positie op de arbeidsmarkt versterken. Doelgroepen zijn: medewerkers, switchers van buiten de corporatiesector en MBO/HBO starters.

7.13 Individueel Keuzebudget (IKB)

Het IKB is een ruilmodel waarbinnen medewerkers bepaalde arbeidsvoorwaarden kunnen kopen (doelen) door andere arbeidsvoorwaarden in te zetten (bronnen). Met het IKB kan de medewerker zijn pakket met arbeidsvoorwaarden dus afstemmen op zijn persoonlijke situatie. Tevens worden de fiscale mogelijkheden op deze manier beter benut. Alle medewerkers in dienst van Woningbelang kunnen één keer per jaar hun keuzes met betrekking tot het IKB kenbaar maken. In 2024 hebben negen medewerkers gebruik gemaakt van het IKB.

7.14 Integriteitsbeleid

Integer handelen is voor Woningbelang altijd vanzelfsprekend geweest. In 2016, 2018, 2021 en 2023 is het integriteitsbeleid geëvalueerd en geactualiseerd. In 2023 is daarin ook de, conform wetgeving, vernieuwde klokkenluiders opgenomen.

Afspraken daarover zijn vastgelegd in het integriteitsbeleid. Alle medewerkers hebben de integriteitscode ondertekend. Ook is er een procedure opgenomen voor integriteitsmeldingen (vertrouwenspersoon of coördinator integriteit) en wat hiermee gedaan wordt (klokkenluidersregeling). Nieuwe medewerkers worden gescreend, hiermee willen we het frauderisico zo klein mogelijk maken.

De frauderisicoanalyse is in 2024 geactualiseerd. Er zijn eigenaren gekoppeld aan de frauderisico's die verantwoordelijk zijn voor de implementatie van de beheersmaatregelen. De effectiviteit van deze maatregelen wordt periodiek besproken in het MT.

7.15 Arbobeleid

Het arbobeleid is erop gericht de medewerkers van Woningbelang zo prettig en veilig mogelijk te laten werken. Het arbobeleid bestaat onder andere uit het Arbobeleidsplan, Veiligheidswijzer, Ontruimingsplan, Procedure ongevallen, incidenten en/of gevaarlijke situaties en Procedure wangedrag.

In 2023 zijn de Corona-maatregelen komen te vervallen. Wel hebben we met elkaar afgesproken dat wanneer je niet fit bent, je thuiswerkt om ervoor te zorgen dat ziekte zich niet op kantoor verspreid.

In 2019 is de Risico-Inventarisatie & Evaluatie geactualiseerd in samenwerking met onze arbodienst, ArboUnie. In 2020 hebben we deze RI&E uitgebreid i.v.m. Corona. Ook deze uitbreiding is goedgekeurd door de ArboUnie. In 2022 en 2023 is in overleg met de ArboUnie besloten om de RI&E nog niet te actualiseren, de laatste RI&E wordt gehandhaafd. In 2024 zijn het Arbobeleidsplan en alle daaraan gerelateerde stukken geactualiseerd. Er is een start gemaakt met de actualisatie van de RI&E, toetsing geschied in het eerste kwartaal van 2025.

De beleidsregels Arbo en alle uitvoerende processen zijn beschreven in Klant tot Klant. De bedrijfshulpverleners gingen op herhalingscursus. Eind 2024 heeft Woningbelang acht BHV-ers. In 2024 zijn er geen bedrijfsongevallen gemeld.

7.16 Doelmatige organisatie

Woningbelang werkt met een Planning en Control cyclus met een strategische scope van drie jaar (2023 – 2025). Daarnaast wordt opgemaakt een financiële meerjarenprognose met een tienjaarshorizon, een meerjarenonderhoudsverwachting en jaarplannen voor de verschillende afdelingen inclusief een jaarbegroting, waarbij toekenning van budgetten aan budgethouders plaatsvindt.

Klant tot Klant

Binnen Woningbelang werken we met het zogenaamde Klant tot Klant programma. Centraal hierbij staat het procesgericht werken met proceseigenaren en het procesgericht sturen met prestatie indicatoren. Klant tot Klant is steeds meer verankerd in onze dagelijkse manier van werken. De bevindingen uit interne controles worden hierbij gebruikt als mogelijke leerpunten op weg naar verbetering.

Klant tot Klant is gericht op:

- Het borgen van de klantgerichtheid in de organisatie.
- De doelmatigheid van de organisatie.
- Het borgen van continuïteit.
- Het borgen van processen.

Als onderdeel hiervan zijn de belangrijkste processen beschreven en deze worden continu geactualiseerd bij nieuwe inzichten of andere beleidsregels. Het Klant tot Klant project is gericht op de eindgebruiker van de producten en diensten van Woningbelang. Dat zijn de (potentiële) huurders/kopers, belanghouders en interne klanten (medewerkers van Woningbelang). Door het Klant tot Klant programma wordt naast de doelmatigheid (efficiency) ook de doeltreffendheid (effectiviteit) van de organisatie continu verbeterd. Woningbelang blijft door deze verbeteringen in staat in te spelen op de steeds veranderende omgeving.

Procesgericht werken en –denken is door het Klant tot Klant programma gemeengoed geworden. Zo is Woningbelang nog beter in staat om tijdig bij te sturen. Dit is een continu verbeterproces. Ook in het nieuwe koersplan 2023-2025 blijven we deze richting volgen.

Woningbelang Elke dag beter!

Woningbelang is al jaren continu in ontwikkeling om (proactief) in te spelen op alle externe veranderingen. De laatste jaren stonden nadrukkelijk in het teken van steeds procesgerichter werken om kwaliteit te borgen en om alle processen zo efficiënt mogelijk te laten verlopen zoals hierboven beschreven bij Klant tot Klant. De toegevoegde waarde hiervan is merkbaar en van blijvend belang. Een belangrijk uitgangspunt bij 'Elke dag beter!' is dat we uitgaan van zelfstandig functionerende professionals. Woningbelang elke dag beter sluit aan bij ons uitgangspunt "Samen (ge)woon goed"

Verbeteringen worden zo veel mogelijk dagelijks georganiseerd en daar wordt dagelijks op gestuurd. Woningbelang hangt daarbij het Leangedachtegoed aan. Lean staat voor 'mager' of 'slank', wat voor bedrijven vertaald kan worden in snellere, goedkopere en kwalitatief betere processen. Lean heeft als primaire focus het elimineren en voorkomen van verspillingen in bedrijfsprocessen. Maatgevend zijn de factoren waarde, toegevoegde tijd en doorlooptijd. Waar geen toegevoegde waarde bestaat, bevinden zich veelal verspillingen die aangepakt kunnen worden. Telkens staat de behoefte van de klant voorop. Hoewel Lean zijn

oorsprong vindt in de productieomgeving, blijkt dat de principes van Lean op dezelfde wijze succesvol bij Woningbelang voor procesverbetering kunnen worden ingezet.

Iedereen binnen onze organisatie kent de Lean-methode op niveau Yellow Belt. Daarnaast zijn er enkele collega's geschoold op Green Belt en Black Belt niveau. Alle nieuwe medewerkers krijgen de Yellow Belt training. Dit vormt een belangrijke basis om Woningbelang continu te blijven verbeteren. In 2024 zijn 5 nieuwe collega's gecertificeerd voor de Yellow Belt training en praktijkopdracht.

7.17 ICT

In 2024 heeft Woningbelang belangrijke stappen gezet op het gebied van informatietechnologie (ICT).

Met de overgang naar Office 365 hebben we onze interne communicatie, samenwerking en documentbeheer verbeterd en in 2024 geoptimaliseerd. Medewerkers hebben nu toegang tot een SharePoint omgeving voor het delen en beheren van documenten en informatie. Deze tool zorgt ervoor dat de samenwerking tussen teams wordt gestroomlijnd en de toegang tot belangrijke informatie vereenvoudigd. Bovendien heeft de implementatie van Office 365 ons geholpen om flexibeler te werken en onze bedrijfscontinuïteit te verbeteren.

Naast de optimalisatie van Office 365 heeft Woningbelang zich in 2024 gericht op Security. Hiervoor zijn investeringen gedaan in de versterking van onze beveiligingsmaatregelen. Door middel van een extern SOC team wordt onze 365 omgeving continue bewaakt op potentiële bedreigingen. Onze medewerkers krijgen doorlopend Awareness trainingen aangeboden en worden ze getraind om phishing mails te herkennen. Het informatiebeveiligingsbeleid is passend gemaakt en er is een actieplan is toegevoegd. Hiermee is ons beveiligingsbeleid niet alleen een document maar een dynamisch proces.

Er is een eerste stap gezet om repeterende processen om te zetten in een robotgestuurde procesautomatisering (RPA). Hiermee besparen onze medewerkers tijd die besteed kan worden aan onze huurders. Dit proces willen we de komende jaren verder gaan uitbreiden.

Als Woningbelang blijven we ons inzetten voor het verkennen en benutten van innovatieve ICT-oplossingen die onze organisatie in staat stellen om efficiënter te opereren en onze dienstverlening aan huurders te verbeteren. We kijken uit naar verdere vooruitgang en ontwikkelingen op dit gebied in de komende jaren.

7.18 Verenigingen van eigenaren

Woningbelang maakt deel uit van zes verenigingen van eigenaren:

- VvE Willem II in Valkenswaard (90 huur- en 27 koopappartementen)
- VvE Europalaan in Valkenswaard (22 huur- en 21 koopappartementen)
- VvE Emmalaan - Julianastraat in Valkenswaard (18 huurappartementen en een gezondheidscentrum)
- VvE Hof-Noord in Bergeijk (30 huurappartementen en een commerciële ruimte). Dit project is in aanbouw en wordt in 2024 opgeleverd.
- VvE Hof-Zuid in Bergeijk (7 huurappartementen, 1 koopappartement en 2 commerciële ruimtes)
- VvE Dr. Rauppstraat in Bergeijk (9 huurappartementen, 4 particuliere huurwoningen en een muziekschool)

De vereniging van eigenaren wordt gevormd door Woningbelang samen met de andere eigenaren en is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken zoals

Jaarstukken 2024 Woningbelang

de schil, daken, lift, verzekering etc. Dit technisch, administratief en financieel beheer van de VvE's is uitbesteed aan externe partijen.

Beheerwerkzaamheden voor derden

Woningbelang voert geen beheerwerkzaamheden uit voor derden.

Kengetallen

		2024	2023
Onroerende zaken			
- Woongelegenheden		4.279	4.209
- Intramuraal vastgoed		15	15
- Parkeren		81	83
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		6	6
- In aanbouw		70	52
Balans en Winst & Verliesrekening (x € 1.000,-)			
- Eigen vermogen		698.842	601.431
- Voorzieningen		2.820	11.419
- Huren		30.592	29.526
- Opbrengsten servicecontracten		659	641
- Jaarresultaat (na belastingen)		97.411	-17.648
Algemeen			
- Huurachterstand	(zittend in % van huren + opbrengsten servicecontracten)	0,55%	0,58%
- Huurderving regulier	(% huren + vergoedingen)	0,93%	1,76%
- Bestemmingsleegstand	(% huren + vergoedingen)	0,46%	1,09%
- Bedrijfskosten	(€ per woongelegheden)	402	354
- Belastingen en zakelijke lasten	(€ per woongelegheden)	517	517
- Verhuurderheffing	(€ per woongelegheden)	-	-
- Eigen vermogen	(€ per woongelegheden)	163.319	142.892
- Rentabiliteit	(jaarres.in % van E.V.)	13,9%	-2,9%
- Solvabiliteit	(E.V. in % van T.V.)	77,6%	76,8%
- Current ratio	(vlottende activa in verhouding tot kort vreemd vermogen)	1,7	0,6
- Personeelsformatie:	(FTE's in dienst per ultimo jaar)		
	Algemene zaken	7,4	6,7
	Bedrijfsvoering	8,6	8,0
	Vastgoed projectontwikkeling	0,9	0,8
	Vastgoed beheer	14,4	12,1
	Vastgoed eigen onderhoudsdienst	3,3	3,3
	Wonen	13,1	14,5
		47,7	45,4

B) Jaarverslag Raad van Commissarissen 2024

WONINGBELANG



Inleiding

In 2024 heeft Woningbelang haar ambitieuze koers voortgezet, met een sterke focus op beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de woningvoorraad. Deze strategie is volledig in lijn met de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de Regionale Woondeal. Daarnaast hebben we verdere stappen gezet op het gebied van leefbaarheid en inclusiviteit, waarmee we blijven bijdragen aan een perspectiefvolle samenleving.

In zowel Bergeijk als Valkenswaard zijn nieuwe woningen gerealiseerd, waarmee we inspelen op de toenemende vraag naar betaalbare huisvesting. Op het gebied van verduurzaming hebben we aanzienlijke vooruitgang geboekt. We kunnen voorzichtig concluderen dat de ambitieuze doelstellingen uit het huidige koersplan worden gerealiseerd. Plannen die we jarenlang hebben nagestreefd, zijn nu werkelijkheid geworden.

Het jaar 2024 werd gekenmerkt door diverse externe uitdagingen, zoals geopolitieke spanningen welke bijvoorbeeld invloed hadden op de kapitaalmarkt. Daarnaast bleven nationale vraagstukken, waaronder de vluchtelingencrisis, wooncrisis, energiecrisis en stikstofcrisis, prominent aanwezig. Deze factoren hebben directe invloed op de bedrijfsvoering van Woningbelang. Toch zien wij hierin kansen om onze toegevoegde waarde voor huurders te versterken. Het is cruciaal om effectief in te spelen op deze maatschappelijke ontwikkelingen.

Binnen de sector vonden significante veranderingen plaats. Per 1 januari 2024 trad bijvoorbeeld de nieuwe Omgevingswet in werking, er waren wijzigingen in de 'wet verlaging eigen bijdrage huurtoeslag', er vonden wijziging plaats in nieuwe NPA en er wordt gewerkt aan een herijking van de regionale woondeal. Deze maatregelen hebben directe impact op onze sector en stellen ons voor nieuwe uitdagingen en kansen. De rode draad is dat onze sector steeds prominenter wordt geconfronteerd met een verdienmodel dat op termijn sterk onder druk komt te staan.

Ondanks deze dynamische omgeving heeft Woningbelang met een gedegen en doelmatige bedrijfsvoering wederom een hoge klanttevredenheid weten te behalen. De Raad van Commissarissen kijkt dan ook met tevredenheid terug op het afgelopen jaar, waarin Woningbelang binnen alle strategische ambities belangrijke stappen heeft gezet.

Algemeen

Woningbelang hecht veel waarde aan good governance. De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (RvC) hebben dan ook de Governancecode Woningcorporaties onderschreven als uitgangspunt voor hun handelen.

De RvC is lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woningbelang en staat tevens de bestuurder met raad terzijde.

De RvC houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van Woningbelang;
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgave;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Woningbelang;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuurder en RvC zijn in de statuten van Woningstichting Woningbelang omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in een reglement voor de Raad van Commissarissen, een reglement Bestuur en in een visie Toezicht en Bestuur die op de website zijn geplaatst. In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in 2024.

Dit verslag is via onze website www.woningbelang.nl openbaar. Naast deze verslaglegging van de RvC kent Woningbelang een bestuursverslag met de nadruk op de volkshuisvestelijke resultaten. In dat verslag wordt tevens verwezen naar dit verslag van de RvC.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Aftreden leden en toetreden nieuw lid

Het wervingstraject voor een nieuwe voorzitter van de RvC is in 2023 gestart en in hetzelfde jaar afgerond. Per 1 januari 2024 is de heer Hendrikse toegetreden als voorzitter van de RvC. De heer Van de Griendt is per 1-7-2024 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

Onderstaand lid is toegetreden in 2024

Naam	Geboortedatum	Functie	Relevante (neven)functie(s)	In functie sinds	Aftredend per
Dhr. H. Hendrikse	15-03-1967	Voorzitter	- Bestuurder Amaliazorg en AmaliaWonen (Oirschot, Oisterwijk, Mariaheide, Asten) - Voorzitter van het platform VVT (Verpleeg-, Verzorgingshuizen en Thuiszorgorganisaties regio Zuidoost-Brabant) - Voorzitter raad van toezicht PIT kinderopvang & onderwijs	Januari 2024	Januari 2028 Herkiesbaar

Eind 2024 was de samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam	Geboortedatum	Functie	Relevante (neven)functie(s)	In functie sinds	Aftredend per
Dhr. H. Hendrikse	15-03-1967	Voorzitter	- Bestuurder Amaliazorg en AmaliaWonen (Oirschot, Oisterwijk, Mariaheide, Asten) - Voorzitter van het platform VVT (Verpleeg-, Verzorgingshuizen en Thuiszorgorganisaties regio Zuidoost-Brabant) - Voorzitter raad van toezicht. PIT kinderopvang & onderwijs	Januari 2024	Januari 2028 Herkiesbaar
Dhr. B. van de Griendt	02-01-1966	Lid	- Oprichter en eigenaar van Stratego Advies	Juli 2020	Juli 2028

Jaarstukken 2024 Woningbelang

			- Lid Raad van Toezicht Natuur- en Milieufederatie Utrecht (NMU)		
Mevr. M. Dekkers	19-05-1967	Lid	- Directeur Zorg Pro Persona Connect - Lid RvT Het Laagland - Lid RvT Care4kidz	Juli 2021	Juli 2025 Herkiesbaar
Mevr. D. Heesakkers	30-05-1978	Lid	- Programmamanager herstructurering woningcorporatie Woonwenz - Voorzitter rekenkamer gemeente Sittard-Geleen (bezoldigd) - Plv voorzitter rekenkamer gemeente Gulpen Wittem (bezoldigd) - Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Maasvallei Maastricht - Per 01-03-2024: Manager Ministerie van Financiën	Juli 2021	Juli 2025 Herkiesbaar
Dhr. M. Rijkskamp	25-06-1977	Lid	- Per 01-10-2024: Head of Finance Benelux Hogan Lovells - Tot 30-09-2024: Corporate controller Woningcorporaties Bo-Ex, G&O, Woningstichting Barneveld.	Oktober 2023	Oktober 2027 Herkiesbaar

De samenstelling van de RvC voldoet aan de statutaire bepalingen, aan de voorwaarden gesteld in het BTIV, het interne reglement van de RvC en aan het vastgestelde profiel van de RvC.

Werkwijze

Bij haar besluitvorming heeft de RvC de bestuursvoorstellen onder andere getoetst op de elementaire beginselen van verantwoord ondernemerschap, wettelijke, statutaire en andere voorschriften (o.a. Woningwet en BTIV), de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen, de missie en doelstellingen vastgelegd in het koersplan 2023-2025, de prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en de Huurdersbelangenvereniging; het jaarplan en de begroting, het reglement financieel beleid en beheer, het investeringsstatuut, het treasurybeleid en het treasurystatuut, en de vastgestelde norm voor de (financiële) continuïteit van de organisatie. Een en ander is vastgelegd in een toezichts- en toetsingskader (geactualiseerd in januari 2024).

De RvC kwam in 2024 zeven keer in vergadering bijeen waarvan éénmaal in het bijzijn van de externe accountant.

Met de accountant en de concerncontroller werd gesproken over de jaarrekening en, zonder bijzijn van de bestuurder, over de grootste (financiële) risico's. Daarnaast vond een bijeenkomst plaats met het voltallige MT in het kader van de voortgang van de strategische koers van 2023-2025. In de volle breedte vond er dialoog plaats over de concrete plannen van Woningbelang. Daarnaast namen leden van de RvC deel aan bijeenkomsten met de huurdersbelangenorganisatie in het kader van andere vormen van participatie.

Overleg met de OR

In januari had de RvC het jaarlijkse overleg met de OR. Gesproken werd over ontwikkelingen binnen de organisatie: organisatiehuisvesting, de overname van de Vestia-woningen in Bergeijk, de samenwerking tussen de OR en de bestuurder.

Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

Met de SHWB is in januari gesproken over de samenwerking tussen Woningbelang en de SHWB en de samenwerking met de gemeenten. Ook duurzaamheid, participatie en de woonruimteverdeling (Wooniezie) kwamen in dit gesprek prominent aan de orde.

Onderwerpen en besluiten RvC vergaderingen

Onder andere de volgende onderwerpen werden in 2024 besproken, vastgesteld en/of werd goedkeuring gegeven aan bestuursbesluiten conform de statuten:

- Vaststellen resultaatafspraken 2024 met de bestuurder (jaarplan) en realisatie afspraken 2023
- Vaststellen intern controleplan
- Vaststellen toezichts- en toetsingskader
- Vaststellen profielschets RvC
- Samenstelling AC en remuneratiecommissie
- Herbenoemingen Bas van de Griendt en Maarten Meulepas
- Vaststellen zelfevaluatie RvC
- Bespreken Strategische Personeels Planning (SPP)
- Bespreken Regionale Woondeal en regionale ontwikkelingen
- Goedkeuring stichtingskosten Kapelledries (Bergeijk)
- Goedkeuring stichtingskosten Kleine Kept (Bergeijk)
- Goedkeuring stichtingskosten Dr. A. Hoyneck van Papendrechtstraat (Bergeijk)
- Goedkeuring stichtingskosten Standerdmolen (Bergeijk)
- Goedkeuring stichtingskosten kantoor Woningbelang en appartementen Waalreseweg (Valkenswaard)
- Goedkeuring stichtingskosten Weebosserweg (Bergeijk)
- Bespreken planning & control cyclus
- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2023
- Goedkeuren financieel beleid
- Vaststellen Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Verstrekken opdracht accountant en evaluatie
- Vaststelling "overzicht voorgenomen werkzaamheden Valkenswaard en Bergeijk 2025 – 2029
- Bespreken stakeholdersmanagement
- Goedkeuring prestatieafspraken 2024 met de HBV en de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard
- Risicomanagement & frauderisicoanalyse
- Bespreken bevindingen interne controle
- Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen over 2023
- Bespreking managementletter accountant
- Verlenen decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid over 2023
- Goedkeuring begroting voor 2025 en de meerjarenprognoses in scenario's
- Vaststellen IRR-norm voor nieuwe investeringen
- De voortgang van geplande activiteiten werd frequent gevolgd aan de hand van voortgangsrapportages en tertiaalrapportages.
- Vaststelling bezoldiging bestuurder en RvC

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Vanuit het functieprofiel zijn binnen de RvC bijzondere aandachtsgebieden benoemd voor 2024:

Dhr. H. Hendrikse	: Voorzitter
Dhr. B. van de Griendt	: Vastgoed en duurzaamheid
Dhr. M. Rijskamp	: Financiële bedrijfsvoering
Mevr. M. Dekkers	: Sociaal maatschappelijk /welzijn / zorg
Mevr. D. Heesakkers	: Volkshuisvestelijke- en juridische aangelegenheden

Vanuit hun aandachtsgebied hebben de leden, voor zover van toepassing, voor bijzondere vraagstukken als sparringpartner voor de directeur-bestuurder gefungeerd.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft tot doel de RvC in haar functie van toezichthoudend orgaan te adviseren, assisteren en ondersteunen, met als specifieke aandachtspunten:

- Beoordelen interne controle- en risicobeheersingssystemen.
- Financiële informatievervalsing door de woningcorporatie (keuze van de accounting policies, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake etc.).
- De voorgeschreven financiële informatievervalsing aan de externe accountants.
- Beoordelen functioneren van de externe accountant.
- Opvolging opmerkingen van de externe accountant.
- Financiering.
- Fiscale planning.

De commissie werd in 2024 voorgezeten door de heer Van de Griendt. De heer Rijskamp had zitting als tweede lid vanuit de RvC vanuit zijn aandachtsgebied financiële bedrijfsvoering. Daarnaast zijn de directeur-bestuurder, de concerncontroller en de manager Bedrijfsvoering standaard deelnemer aan het overleg.

De auditcommissie kwam in 2024 drie keer bij elkaar.

- Op 17 mei is er gesproken over de jaarstukken, het accountantsverslag, de planning & control cyclus en het informatie- & automatiseringsplan.
- Op 5 juli is er gesproken over de evaluatie van de accountant, het investeringsstatuut en de frauderisico analyse.
- Op 25 oktober is er gesproken over het reglement financieel beleid en beheer, het financieel beleid, de managementletter, de meerjarenbegroting, de IRR berekening voor nieuwbouwinvesteringen 2024 en de begroting 2025.

Selectie- en remuneratiecommissie

In 2016 werd besloten een formele Selectie- en remuneratiecommissie in te stellen.

Gedurende 2024 bestond deze commissie uit mevr. Dekkers (voorzitter) en dhr. Hendrikse.

De commissie voerde het beoordelingsgesprek met de bestuurder.

Professionalisering Governance

Aedes Governancecode

Woningbelang voldoet aan de Governancecode.

Toezicht Aw / WSW

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het

gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

In een brief van 21 januari 2025 concludeert de Aw dat de risico inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader voor Woningbelang onveranderd als “laag tot gemiddeld” wordt vastgesteld.

Governance inspectie

Eind 2020 heeft de laatste governanceinspectie plaatsgevonden. Begin 2021 is hier over gerapporteerd aan Woningbelang. De governance van de corporaties staat centraal in het toezicht op individuele corporaties door de Aw: hoe zit het met de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht bij woningcorporaties?

Aw ziet een goed functionerende governance als de belangrijkste waarborg voor goed presteren op de andere toezichtsterreinen. Ze richt zich in haar toezicht dan ook op het bevorderen van de kwaliteit van het intern toezicht, als ‘eerste verdedigingslinie’.

In het toezicht op de governance wordt gekeken naar verschillende thema’s:

- Handelt de corporatie altijd in het volkshuisvestelijk belang
- Draagt de corporatie naar vermogen bij aan het volkshuisvestelijk beleid van gemeenten
- Geschiktheid en betrouwbaarheid van Bestuur en RvC
- Kwaliteit van de besluitvormingsprocessen
- Is de corporatie transparant, verantwoord, aanspreekbaar en reflectief

De conclusie luidt: het basisonderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Rechtmatigheid

In een brief van 29 november 2024 concludeert de Aw dat Woningbelang over 2023 heeft voldaan aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, aan de norm inzake passendheid bij woningtoewijzing, aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens en overcompensatie. Daarnaast wordt vastgesteld dat er geen opmerkingen t.a.v. de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Visie op toezicht en bestuur

Tijdens de RvC themadag van dinsdag 2 november 2021 is de visie op toezicht en bestuur geactualiseerd. Deze visie is in 2022 vastgesteld en gepubliceerd op de website. In 2025 wordt deze visie geactualiseerd waar nodig.

Zelfevaluatie

Tijdens deze evaluaties wordt o.a. besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de RvC en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Bovendien zijn ook de onderlinge samenwerking en de relatie tot de Directeur Bestuurder onderwerp van de evaluatie.

In 2024 vond de zelfevaluatie onder externe begeleiding plaats. Het verslag van deze evaluatie is vervolgens vastgesteld en de actiepunten worden opgevolgd.

Algemene conclusie van de evaluatie

- De samenstelling van de RvC is thans goed. We zien een goede diversiteit qua expertise en complementariteit. De lokale verankering is een aandachtspunt.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

- Vanwege de veranderingen in de samenstelling (een nieuw lid en nieuwe voorzitter) is het zaak om elkaar beter te leren kennen, te wennen aan elkaar, verwachtingen te managen en een gemeenschappelijke toezichtsvisie- en stijl te herdefiniëren. In 2025 wordt een teambuilding georganiseerd voor de RvC om een stap te maken op dit vlak.
- Als collectief prijzen we de open dynamiek en openheid richting de bestuurder en vise versa.
- De stukken zijn goed voorbereid door de Directeur/bestuurder, de RvC wordt goed geïnformeerd en de vergaderfrequentie is goed. Meer aandacht voor echte diepgang is gewenst. Door een volle agenda is hier niet altijd voldoende gelegenheid voor.
- De commissies van de RvC functioneren naar behoren. De periodieke terugkoppeling uit de auditcommissie is goed. De RvC wordt door de AC goed meegenomen in wat daar besproken wordt en niet gepasseerd.
- Eén keer per jaar geeft de accountant tekst en uitleg aan de RvC. De concerncontroller schuift aan bij de Audit Commissie. Belangrijke meerwaarde van de controller is dat hij daarbij kan vergelijken met andere corporaties. Deze 'input van buiten' wordt als positief ervaren.
- Er is periodiek contact met belanghouders en de huurdersbelangenorganisatie. Tijdens themadagen kunnen we deze groepen nog intensiever betrekken en zo horen wat er speelt.

De Raad voldoet zowel individueel als in totaal aan het huidige (functie)profiel voor de RvC (zie www.woningbelang.nl).

Permanente Educatie

Met ingang van 1 januari 2015 zijn bestuurders en toezichthouders van Woningcorporaties, die lid zijn van Aedes, verplicht zich jaarlijks bij te scholen (Permanente Educatie).

De bestuurder wordt geacht voortschrijdend 108 PE-punten te behalen in drie jaar.

De bestuurder (Meulepas) behaalde in 2022 30 PE punten, in 2022 89 PE punten en 36,5 PE punten in 2024. Met een totaal van 155,5 studiepunten is ruimschoots voldaan aan de gestelde norm.

Voor de Leden van de RvC is dit 5 PE punten per jaar. Punten behaald boven de norm van enig jaar mogen meegenomen worden naar het volgende jaar met een maximum van 5 punten.

De behaalde PE-punten zijn hieronder weergegeven.

Naam	Behaalde punten 2021	Behaalde punten 2022	Behaalde punten 2023	Behaalde punten 2024	Minimaal te behalen punten 2025
Dhr. H. Hendrikse	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	33	0
Dhr. B. van de Griendt	17	10	10	21	0
Mevr. D. Heesakkers	5	12	54	7	3
Mevr. M. Dekkers	4	89	5	7	3
Dhr. M. Rijskamp	N.v.t.	N.v.t.	1	5	5

Met bovenstaande behaalde PE-punten voldoen alle RvC-leden aan de gestelde norm.

Periodieke evaluatie accountant en controle-opdracht

Volgens de Governancecode mogen woningcorporaties niet langer dan tien jaar gebruik maken van dezelfde accountant, dit om de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen.

In de RvC vergadering van 30 augustus 2019 is, op basis van een unaniem advies van de Auditcommissie, besloten per 1 september 2019 een contract aan te gaan met Q-concepts voor de accountantscontrole van de jaarrekening en dVi. De afgelopen jaren is de samenwerking met Q-concepts telkens positief geëvalueerd. De controle-opdracht aan Q-concepts voor de werkzaamheden met betrekking tot verslagjaar 2024 is derhalve medio 2024 opnieuw verstrekt door de RvC.

Inhoudelijk toezicht

De kernactiviteit van Woningbelang is en blijft het realiseren van passende, betaalbare huisvesting voor mensen die niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. In het leven van mensen zijn sociale omstandigheden doorslaggevend voor hun bestaansmogelijkheden. Het hebben van goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is een primaire levensbehoefte. Woningbelang zet zich in om een bijdrage te leveren aan de bestaansmogelijkheden van mensen met een bescheiden inkomen. Dat doen we door ze te ondersteunen bij het vinden van een voor hen passende betaalbare woning in een veilige en leefbare wijk. Zodat ze hun eigen thuis kunnen realiseren.

We zetten ons maatschappelijk vermogen optimaal in voor het bereiken van volkshuisvestelijke doelstellingen. We werken eraan dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is voor mensen met een bescheiden inkomen. We maken de woningen energiezuinig en werken aan CO₂ neutrale woningen. We blijven ons actief inzetten voor leefbare wijken.

We sturen op een flexibele organisatie die werkt tegen lage kosten en een hoge klanttevredenheid scoort. En we werken samen met maatschappelijke partners. Want samen kunnen we meer bereiken dan alleen. De Raad van Commissarissen toets alle besluitvorming aan de missie, strategie en het 'Koersplan 2023-2025'. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar het 'Bestuursverslag 2024'.

Visitatie

In 2022 heeft de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden. Woningbelang scoort zondermeer goed. Een 7,6 voor Presteren naar Opgaven en Ambities, een 8,3 volgens de belanghebbenden en een 8,0 en een 7,8 voor respectievelijk Presteren naar Vermogen en Governance. Op basis van de visitatie is een actielijst opgesteld met daarin acties op verbeterpunten. Urgente verbeterpunten zijn er niet. De volgende visitatie wordt uitgevoerd in 2026.

Integriteit

Woningbelang heeft een integriteitsbeleid met een klokkenluidersregeling en een integriteitscode. In het reglement Raad van Commissarissen is een regeling werkwijze belangenverstrengeling opgenomen. Integriteitsrisico's zijn tevens onderdeel van de jaarlijkse risicoanalyse. Ook is er een frauderisicoanalyse die periodiek wordt geactualiseerd.

Noch uit externe, noch uit interne contacten is gebleken dat de integriteitsregels, zoals hierin en in het reglement van de Raad van Commissarissen vastgelegd, zouden zijn geschonden. De Raad heeft voor ieder individueel lid vastgesteld dat bij het functioneren de onafhankelijkheid niet in het geding is geweest. Er hebben zich ook geen transacties voorgedaan waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen.

Honorering

Wet Normering Topinkomens

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van toepassing. Daarin is voor de corporatiesector het maximale inkomen van de bestuurder vastgelegd.

Voor leden en voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van respectievelijk 10% en 15% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder.

Raad van Commissarissen

De leden van de RvC ontvingen in 2024, passend binnen de WNT en de beroepsregel van de VTW, een vergoeding van € 11.560,- en de voorzitter € 17.340,- (85% van het maximaal toegestane bedrag conform beroepsregel van de VTW) op jaarbasis. Voor de leden is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor rekening van de corporatie.

Bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse beoordeling van het bestuur. In 2024 is de samenstelling van het bestuur als volgt:

De heer M.J. Meulepas

Dienstverband: fulltime

Geboortedatum: 29-10-1976.

Werkzaam bij Woningbelang sinds 2005.

Benoemd tot bestuurder in juni 2020.

Nevenactiviteit: geen

De bestuurder is per 1-7-2024 herbenoemd voor vier jaar. De RvC borgt de kwaliteit van bestuur door het functioneren van de bestuurder jaarlijks te beoordelen. In het eerste jaar als bestuurder is ook een 360-graden feedback georganiseerd om de continue ontwikkeling te borgen. Deze feedback wordt in de jaarlijkse reflectie betrokken.

Ieder jaar worden aan het begin van het jaar meetbare resultaatafspraken (prestatie-eisen) gemaakt tussen de directeur-bestuurder en de RvC. Ook op persoonlijke ontwikkeling wordt jaarlijks gestuurd. Begin 2024 is door middel van een overzicht van gerealiseerde resultaten en de in de Woningwet vastgelegde competenties vastgesteld dat de bestuurder naar tevredenheid en op goede wijze aan de gestelde prestaties heeft voldaan.

De honorering van de heer Meulepas (functiegroep E) voldeed in 2024 in alle opzichten aan de Wet Normering Topinkomens.

De periodiek betaalde beloning inclusief onkostenvergoedingen over 2024 bedroegen € 146.512,- en de beloningen betaalbaar op termijn bedroegen € 22.557,-; totaal € 169.069,-.

C) Jaarrekening 2024

WONINGBELANG



Jaarstukken 2024 Woningbelang

Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)

(opgesteld in euro's)

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	243.039	284.168
	243.039	284.168
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.175.950	1.148.487
	1.175.950	1.148.487
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	868.711.611	737.597.416
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.421.320	14.624.646
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.593.262	15.318.086
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.465.699	4.525.546
	903.191.892	772.065.694
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	527.045	1.916.603
	527.045	1.916.603
<i>Som der vaste activa</i>	<i>905.137.926</i>	<i>775.414.952</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	182.077	209.210
	182.077	209.210
Vorderingen		
Huurdebiteuren	170.536	172.230
Overheid	509.101	24.346
Overige vorderingen	4.871	6.680
Overlopende activa	19.084	67.926
	703.592	271.182
Liquide middelen	11.653.408	7.716.085
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>12.539.077</i>	<i>8.196.477</i>
TOTAAL ACTIVA	917.677.003	783.611.429

Jaarstukken 2024 Woningbelang

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	149.591.487	159.905.880
Herwaarderingsreserve	451.839.585	459.173.684
Resultaat boekjaar	114.803.325	-17.648.491
Totaal eigen vermogen	716.234.397	601.431.073
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	2.685.571	11.330.811
Overige voorzieningen	50.256	88.590
Totaal voorzieningen	2.735.827	11.419.401
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	175.129.880	141.657.464
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.313.484	14.329.951
Totaal langlopende schulden	191.443.364	155.987.414
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	29.109	53.481
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	76.404	4.176.047
Schulden aan leveranciers	2.485.362	4.764.520
Belastingen en premies sociale verzekering	1.383.854	2.506.299
Schulden ter zake van pensioenen	46.375	43.967
Overige schulden	12.979	12.644
Overlopende passiva	3.229.331	3.216.582
Totaal kortlopende schulden	7.263.414	14.773.540
TOTAAL PASSIVA	917.677.003	783.611.429

Winst- en verliesrekening 2024

(opgesteld in euro's)

	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	30.591.828	29.256.372
Opbrengsten service- en energiecontracten	658.939	641.484
Lasten service- en energiecontracten	-664.740	-658.334
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.720.229	-1.491.386
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.690.782	-14.568.196
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.212.609	-2.175.300
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	14.962.407	11.004.640
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.991.150	3.206.197
Toegerekende organisatiekosten	-30.444	-20.991
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.947.393	-2.208.982
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	1.013.313	976.224
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.180.930	-18.479.504
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.465.432	-6.610.163
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	815.449	1.470
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	106.099.951	-25.088.197
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	649.298	424.000
Kosten overige activiteiten	-181.877	-152.514
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	467.421	271.486
Overige organisatiekosten	-1.075.047	-1.061.761
Leefbaarheid	-1.000.098	-962.088
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	339.193	249.495
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.771.269	-2.886.720
<i>Financiële baten en lasten</i>	-3.432.076	-2.637.225
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	117.035.871	-17.496.920
Belastingen		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.232.546	-151.571
<i>Belastingen</i>	-2.232.546	-151.571
RESULTAAT NA BELASTINGEN	114.803.325	-17.648.491

Kasstroomoverzicht 2024

(opgesteld in euro's)

(volgens de directe methode)

	2024	2023
	€	€
Huren	30.154.274	29.235.439
Vergoedingen	658.939	641.484
Overige bedrijfsontvangsten	649.298	425.529
Renteontvangsten	435.363	249.495
Vennootschapsbelasting	-	326.294
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<i>31.897.874</i>	<i>30.878.241</i>
Personeelsuitgaven	-4.073.396	-3.478.504
Onderhoudsuitgaven	-11.326.643	-12.776.553
Overige bedrijfsuitgaven	-5.153.147	-4.958.614
Renteuitgaven	-4.502.862	-3.924.391
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-63.815	-193.922
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-150.373	-181.542
Vennootschapsbelasting	-715.512	-696.600
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-25.985.749</i>	<i>-26.210.125</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.912.125	4.668.115
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	5.062.633	3.279.305
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	330.000	929.887
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>5.392.633</i>	<i>4.209.192</i>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-11.698.705	-8.367.825
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-19.664.977	-16.663.316
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-7.428	-13.661
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-5.282.728	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-848.466	-277.378
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-142.289
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	-200.095	-245.833
Externe kosten bij verkoop	-71.483	-66.227
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-37.773.883</i>	<i>-25.776.529</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-32.381.250</i>	<i>-21.567.337</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-32.381.250	-21.567.337
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	34.582.494	25.000.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>34.582.494</i>	<i>25.000.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.176.047	-4.742.928
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-4.176.047</i>	<i>-4.742.928</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.406.447	20.257.072
Mutatie liquide middelen	3.937.323	3.357.850
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	7.716.085	4.358.235
Liquide middelen per 31-12	11.653.408	7.716.085
Mutatie liquide middelen	3.937.323	3.357.850

Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht

Activiteiten

Woningstichting Woningbelang is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Metropoolregio Eindhoven en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woningbelang is per 17 januari 2018 een stichting. Hiervoor was Woningbelang een vereniging welke in 1919 is opgericht. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Waalreseweg 25 in Valkenswaard. Woningstichting Woningbelang is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 17024197.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Woningbelang de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend.
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt ca. € 85 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in de waarderingsgrondslagen van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningbelang zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Verbonden partijen

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

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht. Dit is in 2024 niet van toepassing voor Woningbelang.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

Transacties waarbij geen in- of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Woningbelang heeft de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woningbelang zien toe op:

- Verhuur van 32 huurwoningen met een aanvangshuur boven de (toen geldende) huurliberalisatiegrens
- Verhuur van 19 huurwoningen met een aanvangshuur onder de (toen geldende) liberaliseringsgrens
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed
- Verhuur van losse parkeerplaatsen, bergingen en garageboxen
- Verkopen onder voorwaarden van nieuwbouwwoningen

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze in overeenstemming met het d.d. 20 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen op totaalniveau op basis van de relatieve verdeling qua aandeel DAEB-huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de bovengenoemde toedeling.

Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

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

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Verwerking groot onderhoud

Woningbelang verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van

deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Vastgoedbeleggingen

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

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

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.

2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 20 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woningbelang als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Woningbelang richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woningbelang waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023').

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

Woningbelang past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woningbelang een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Daaruit heeft Woningbelang geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed van Woningbelang betreft DAEB vastgoed. De totale huursom van deze eenheden is lager dan 5% binnen de DAEB-tak. Derhalve past Woningbelang voor deze categorieën de basisversie toe.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames van de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijken verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel de Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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

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

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

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

Woningbelang heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Bouwkostenstijging	nvt	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%
Leegwaardestijging	3,60%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per vhe: EGW	€ 936 - € 2.327	€ 895 - € 2.205
Instandhoudingsonderhoud per vhe: MGW	€ 797 - € 2.128	€ 768 - € 2.035
Instandhoudingsonderhoud per vhe: Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1.547 - € 2.224	€ 1.494 - € 2.129
Beheerkosten per vhe: EGW	€ 542	€ 509
Beheerkosten per vhe: MGW	€ 532	€ 499
Beheerkosten per vhe: Zorgeenheid (extramuraal)	€ 491	€ 460

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1027%	0,1065%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,14%	6,24%
Mutatiekans bij uitponden	6,25%	6,34%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet: Bij doorexploiteren	5,28%	5,48%
Disconteringsvoet: Bij uitponden	6,22%	6,22%

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie Voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie Voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<i>Parameters bedrijfsmatig onroerend goed</i>	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,33	€ 6,88
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 12,29	€ 11,53
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,29%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,07%
Disconteringsvoet	9,67%	9,42%

<i>Parameters maatschappelijk onroerend goed</i>	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,91	€ 8,36
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	€ 13,97
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,29%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,07%
Disconteringsvoet	9,78%	9,53%

<i>Parameters intramuraal zorgvastgoed</i>	2024	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,84	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	€ 13,97
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,50%	2,50%

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,25%	0,29%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,35%
Disconteringsvoet	8,75%	8,50%

Ten aanzien van de full versie

In de waardering ultimo 2024 zijn geen eenheden full-versie getaxeerd.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbelang en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen kasstromen uitgaande van het beleid van Woningbelang. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Woningbelang bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningbelang hanteert in haar beleid een bevriezing van huur indien de huidige huur hoger is dan de huidige streefhuur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningbelang en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningbelang hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Onderhoudsnorm uitgaande van een 60-jarig gemiddelde, gebaseerd op de laatst vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.
 - Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels

Jaarstukken 2024 Woningbelang

- De onderhoudsnorm wordt vermeerderd met toegerekende organisatiekosten, gebaseerd op de in de functionele winst-en-verliesrekening verantwoorde lasten onderhoudsactiviteiten.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de winst-en-verliesrekening. Woningbelang hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Verhuur- en beheernorm, gebaseerd op de in de functionele winst-en-verliesrekening verantwoorde lasten verhuur en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit (minus verhuurderheffing), gedeeld door een gewogen gemiddelde van het aantal verhuureenheden.
- Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt conform handboek verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2024	2023
Streefhuur	€ 701	€ 690
Onderhoudsnorm	€ 2.688	€ 3.144
Beheerlasten	€ 950	€ 949
(Sociale) Disconteringsvoet	4,17% DAEB 4,70% Niet-DAEB	5,48%

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij Woningbelang een plicht tot

terugkoop heeft tegen een prijs gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties met een langlopend karakter zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de voor Woningbelang geldende rente voor langlopende geldleningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

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

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

In het algemeen geldt dat de waardering van het eigen vermogen een resultante is van de waardering van de activa en overige passiva. Hoewel het eigen vermogen als een resterend saldo is gedefinieerd, wordt het niettemin in de balans verder onderverdeeld. Een dergelijke onderverdeling is relevant voor economische beslissingen van de gebruikers van de jaarrekening, onder meer als de onderverdeling een aanwijzing vormt voor wettelijke en andere beperkingen op de vrije beschikbaarheid van het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden 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) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voorzieningen

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

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woningbelang rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Pensioenen

Woningbelang heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woningbelang betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft bijdraagt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Langlopende en kortlopende schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

De schulden die ultimo 2021 aan de activa passiva transactie met Vestia zijn verbonden zijn bij eerste verwerking gewaardeerd op marktwaarde en zijn opgenomen als schulden aan kredietinstellingen. Het agio op de leningen wat bij de eerste waardering is ontstaan valt jaarlijks vrij gelijktijdig met de betaling van de rente en loopt nog tot en met 2058.

De schuld die in 2024 aan de activa passiva transactie met Mooiland zijn verbonden zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd op marktwaarde en zijn opgenomen als schulden aan kredietinstellingen. Het agio op lening wat bij eerste waardering is ontstaan valt jaarlijks vrij gelijktijdig met de betaling van de rente en loopt nog tot en met 2032.

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

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

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

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 5,8%, of € 25 bij een kale huur onder de € 300. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50 respectievelijk € 100. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5%.

Woningbelang heeft de volgende, niet-inkomensafhankelijke, huurverhogingen gehanteerd:

- DAEB woningen:
 - Huurprijs beneden de streefhuur: maximaal 5,3% (CAO-loonontwikkeling – 0,5%)
 - Huurprijs op of boven de streefhuur: 0%
 - Woningen worden afgetopt op de streefhuur van 1 juli 2023 (of, indien streefhuur boven de DAEB-grens ligt, op de DAEB-grens)
 - De wet eenmalige huurverlaging trad in werking op 1 maart 2023. In totaal hebben 1.413 huurders gebruik gemaakt van de eenmalige huurverlaging tot € 575,03.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

- Niet-DAEB woningen:
 - Maximaal 5,5%
 - Woningen worden afgetopt op de maximaal redelijke huur

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

- Verhouding aantal FTE per activiteit.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op immateriële vaste activa en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de

Jaarstukken 2024 Woningbelang

kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Woningbelang past de CAO Woondiensten toe. Kosten voor jubilea worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening op het moment dat deze zich voordoen.

Pensioenlasten

Woningbelang heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningbelang, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moet komen.

Rentebaten en rentelasten

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkozen onder voorwaarden

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

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woningbelang integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een

vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. Het verwachte effect van de opzegging van de VSO is voor Woningbelang beperkt.

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasury statuut van Woningbelang wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woningbelang dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woningbelang zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan artikel 103-108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Liquiditeitsopslagen in basisrenteleningen zijn embedded derivaten. Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de gelende grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Op grond van bovenstaande scheidt Woningbelang de liquiditeitsopslagen niet af van de basiscontracten.

Prijrisico

Woningbelang heeft geen effecten in portefeuille en heeft daardoor geen prijrisico.

Valutarisico

Woningbelang is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woningbelang loopt renterisico met betrekking tot de rentedragende langlopende schulden (waaronder kredietinstellingen) en de liquiditeitsopslagen van de basisrenteleningen.

Woningbelang maakt gebruik van basisrenteleningen. Een basisrentelening is een financieringsinstrument waarbij de hoofdsom gedurende de looptijd (meerdere jaren tot maximaal 50 jaren) gelijk blijft. De te vergoeden rente is gesplitst in twee delen: een basisrente en liquiditeitsopslag. De basisrente is gefixeerd voor de gehele looptijd. De liquiditeitsopslag wijzigt gedurende de looptijd. Hierbij wordt gekozen uit verschillende looptijden van de opslagen. Indien met de bank geen overeenstemming wordt bereikt over de opslag kan de lening worden afgelost tegen de op het keuzemoment geldende marktwaarde van de lening. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woningbelang een renterisico met zich mee.

Kredietrisico

Woningbelang heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Woningbelang maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woningbelang loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2024
Liquide middelen	€ 11.653.408
Bankschuld	€ -
Kredietlimiet	€ -
Lopende investeringsverplichtingen	€ 23.894.582
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	€ 7.000.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 4.000.000

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woningbelang zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woningbelang gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leidt tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woningbelang heeft haar financiële meerjarenplanning zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woningbelang voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Woningbelang hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woningbelang heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de huidige liquiditeitspositie van de niet-DAEB-tak. Over 2019 tot en met 2024 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woningbelang ook in 2025 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Woningbelang sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Toelichting op de balans per 31 december 2024

Immateriële vaste activa

	2024	2023
	€	€
Software	243.039	284.168

Software

Op de balans staan onder deze post de investeringen in het primaire systeem van Woningbelang. De software wordt lineair afgeschreven in 5 jaar.

Het verloopoverzicht van de software is hierna opgenomen:

	2024	2023
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	947.613	883.043
Cumulatieve afschrijvingen	-663.445	-591.870
	284.168	291.173
<i>Mutaties</i>		
Investerings	47.845	66.377
Desinvesteringen	-	-1.807
Afschrijvingen desinvesteringen		
Afschrijvingen	-88.974	-71.575
Totaal mutaties	-41.129	-7.005
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	995.458	947.613
Cumulatieve afschrijvingen	-752.419	-663.445
Boekwaarde per 31 december	243.039	284.168

Materiële vaste activa

	2024	2023
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.175.950	1.148.487

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Op de balans staan onder deze post de (on)roerende zaken vermeld die we in eigendom hebben en aanwenden in het kader van de exploitatie. Belangrijke onderdelen hiervan zijn het eigen kantoorpand, de investeringen in informatie- en communicatietechnologie (ICT), het wagenpark en kantoorinventaris.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Terreinen	geen afschrijvingen	
Gebouwen	lineair	50 jaar
Installaties	lineair	10-25 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar
ICT hardware	lineair	5 jaar

Jaarstukken 2024 Woningbelang

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 4.783.700. Het onroerend goed is gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Een verloopoverzicht van de (on)roerende zake ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	2024	2023
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.914.757	2.635.099
Cumulatieve afschrijvingen	-1.766.270	-1.677.941
	1.148.487	957.158
<i>Mutaties</i>		
Investerings	152.250	309.239
Desinvesteringen	-	-29.581
Afschrijvingen desinvesteringen	-	28.284
Afschrijvingen	-124.787	-116.613
Totaal mutaties	27.463	191.329
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.067.007	2.914.757
Cumulatieve afschrijvingen	-1.891.057	-1.766.270
Boekwaarde per 31 december	1.175.950	1.148.487

Vastgoedbeleggingen

	2024	2023
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	868.711.611	737.597.416
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.421.320	14.624.646
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.593.262	15.318.086
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.465.699	4.525.546
	903.191.891	772.065.694

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is in 2024 als volgt:

Verloopoverzicht 2024	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	
1 januari	737.597.416	14.624.646	752.222.062
Investerings bestaand bezit	17.787.686	359	17.788.044
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	9.122.056	-	9.122.056
Voorziening onrendabele top	-4.842.272	-	-4.842.272
Aankopen	5.282.728	-	5.282.728
Desinvesteringen	-2.658.347	-246.772	-2.905.119
		-	-
Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	1.941.760	-1.833.392	108.368
Herwaardering	104.480.585	1.876.479	106.357.064
Boekwaarde per 31 december	868.711.611	14.421.320	883.132.931

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Verloopoverzicht 2023	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	
1 januari	727.335.796	15.525.129	742.860.925
Investeringsen bestaand bezit	18.395.403	156.319	18.551.722
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	7.586.909	-	7.586.909
Voorziening onrendabele top	-381.132	-	-381.132
Desinvesteringen	-9.163.927	-481.437	-9.645.364
Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	413.507	-409.843	3.664
Overboeking naar TDV	-140.835	-	-140.835
Herwaardering	-6.448.305	-165.522	-6.613.827
Boekwaarde per 31 december	737.597.416	14.624.646	752.222.062

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 552.810.202. Een verdere toelichting van de herwaarderingen is opgenomen bij de toelichting op het Eigen Vermogen.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 4.279 woningen (exclusief 15 intramurale zorgeenheden) en 77 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ beschikkingen van het boekjaar van deze eenheden bedraagt € 1.081.908.000 voor de woningen en € 1.038.000 voor de garages.

Investeringsen en overboekingsen

De investeringsen in het vastgoed in exploitatie zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
	€	€
Energiebesparende maatregelen	3.426.711	4.304.206
Zonnepanelen bestaande woningsen	1.218.850	2.503.089
Inrichting en installaties	148.686	94.459
Verwijderen asbest	232.776	780.384
Ingrijpende verbouwing	12.761.021	10.869.584
Totaal investeringsen	17.788.044	18.551.721

Verklaring waarde mutatie

De waarde mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Waardemutatie 2024 (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
1 januari	737.597	14.625	752.222
Voorraadmutaties	16.376	-2.119	14.257
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte en overige basisgegevens	5.747	-7	5.740
Contractuur en leegstand	17.615	364	17.979
Maximaal redelijke huur	2.318	-	2.318
WOZ-waarde	14.515	357	14.872
Achterstallig onderhoud	359	-	359
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-19	-4	-23
Mutatiegraad doorexploiteren	-2.912	88	-2.824
Complexdefinitie en verkooprestricties	-589	-10	-599
Marktontwikkelingen			
Reguliere huurstijging	-1.964	80	-1.884
Markthuurstijging	1.540	32	1.572
Historische leegwaardestijging	46.723	761	47.484
Macro economische parameters	4.985	39	5.024
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.577	-55	-4.632
Disconteringsvoet	-43.530	-576	-44.106
Beheerkosten	-3.719	-53	-3.772
Overige	477	5	482
Methodische wijzigingen	14.209	178	14.387
Parameterwijzigingen			
Disconteringsvoet na validatie	62.664	713	63.377
Markthuurstijging na validatie	896	4	900
Boekwaarde per 31 december	868.711	14.422	883.133

Woningstichting Woningbelang heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant 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 variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in markt- waarde 31-12-2024	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,81%	plus 1%	-104.050.093	-11,78%
Gemiddelde markthuur	€ 1.037	plus 1%	4.162.997	0,47%
Mutatiegraad	6,17%	plus 1%	24.885.612	2,82%
Leegwaarde	€ 1.278.328.281	plus 1%	3.928.620	0,44%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 563,5 miljoen.

De mate waarin de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaarde is in onderstaande tabel opgenomen. Hierin wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameter	Gehanteerd in beleids- waarde 31-12-2024	Effect wijziging parameter	Effect op beleids-waarde (€)	Effect op beleids- waarde %
Disconteringsvoet	4,17% en 4,7%	plus 0,5%	-57.792.462	-10,26%
Streefhuur per maand	€ 701	plus € 25	21.202.327	3,76%
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.688	plus € 100	-17.300.482	-3,07%
Lasten beheer per jaar	€ 950	plus € 100	-17.300.482	-3,07%

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

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2024	868.712	14.421	883.133
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-27.011	-565	-27.576
Betaalbaarheid (huren)	-290.511	-1.433	-291.944
Kwaliteit (onderhoud)	-103.133	-1.310	-104.443
Beheer (beheerkosten)	-3.869	-37	-3.906
Disconteringsvoet	107.249	960	108.209
Beleidswaarde per 31 december 2024	551.437	12.036	563.473

Verzekering & zekerheden

Het vastgoed is verzekerd tegen werkelijk geleden schade. Woningbelang betaalt een vaste bijdrage van € 107.953 per jaar met een eigen risico van € 50.000 voor een volledige dekking voor een groot gedeelte van haar bezit. Vastgoed in een VVE is verzekerd via de VVE. Enkele bijzondere complexen worden verzekerd tegen herbouwwaarde met een eigen promillage per complex. Er is geen sprake van onderverzekering.

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€	€
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.593.262	15.318.086

Een verloopoverzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

	2024	2023
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.425.686	9.336.958
Cumulatieve waardeveranderingen	5.892.400	5.841.002
	15.318.086	15.177.960
Mutaties:		
Investerings	330.000	277.378
Desinvesterings	-1.042.272	-282.909
Overboekingen	-	-
Waardeveranderingen	2.987.448	145.657
Totaal mutaties	2.275.176	140.126
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.221.162	9.425.686
Cumulatieve waardeveranderingen	8.372.100	5.892.400
Boekwaarde per 31 december	17.593.262	15.318.086

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 55 eenheden opgenomen (2023: 59 eenheden). Deze eenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht, waarbij gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 34,82%.

Bestaande koopwoningen zijn in 2024 gemiddeld 14,1% duurder geworden.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Mutaties

In 2024 heeft Woningbelang een woning verkocht die in 2023 reeds was teruggekocht:

- Dijkbeemd 6 is opnieuw verkocht onder voorwaarden.

In 2024 heeft Woningbelang drie woningen teruggekocht:

- Wilgenroosstraat 22 wordt in 2025 opnieuw verkocht onder voorwaarden.
- Eikenberg 46 is in 2024 regulier verkocht
- Biesveld 4 is in 2024 regulier verkocht

In 2024 is het erfpacht van een woning afgekocht:

- Van Eikenberg 17 is in 2024 het erfpacht afgekocht

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	2024	2023
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.465.699	4.525.546

Een verloopoverzicht van het vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal
1 januari 2024			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.293.598	-	6.293.598
Af: Voorziening onrendabele investeringen	-1.768.053	-	-1.768.053
Herrekenende boekwaarde	4.525.546	-	4.525.545
<i>Mutaties</i>			
Investeringen	11.823.385	13.911	11.837.296
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-9.122.056	-	-9.122.056
Overige mutaties	-1.921	-	-1.921
Afboeking projecten	-	-	-
	2.699.408	13.911	2.713.319
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.993.006	13.911	9.006.917
Af: Voorziening onrendabele investeringen	-6.541.218	-	-6.541.218
Boekwaarde per 31 december 2024	2.451.789	13.911	2.465.699

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie bestaat uit de volgende projecten:

- Valkenswaard:
 - Wilde Wingerd
 - Eindhovenseweg
 - Le Sage ten Broekstraat
 - Valkenstaete
 - Willibrorduslaan
 - Waalreseweg
 - Hertogin Johannastraat
- Bergeijk:
 - Hooge Berkt
 - Kapelledries
 - Kleine Kept
 - Dr. A. .Hoynk van Papendrechstraat

- Weeboscherweg
- Eindhoven:
 - Hastelweg
- Verschillende haalbaarheidsonderzoeken

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Financiële vaste activa

	2024	2023
	€	€
Latente belastingvordering(en)	527.045	1.916.603

Latente belastingvorderingen

	2024	2023
	€	€
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen en rookmelders	202.490	1.536.039
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	245.019	291.485
Langlopende leningen	79.536	89.079
Boekwaarde per 31 december	527.045	1.916.603

Afschrijvingspotentieel zonnepanelen en rookmelders

Commercieel zijn de zonnepanelen en rookmelders verwerkt als onderdeel van de woning. De zonnepanelen en rookmelders worden fiscaal als afzonderlijk materieel vast actief beschouwd waarop wordt afgeschreven. Voor het afschrijvingspotentieel is een belastinglatentie opgenomen. Voor het afschrijvingspotentieel is in 2023 een uitspraak geweest dat zonnepanelen onderdeel zijn van de woning. Woningbelang heeft een afspraak gemaakt met de belastingdienst om dit in de aangifte van 2024 te verwerken en het hoger beroep af te wachten. Het effect op de belastinglatentie bedraagt € 1.465.183.

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Commercieel wordt op het vastgoed niet afgeschreven. Woningbelang heeft in 2024 de latente belastingvordering berekend voor het fiscale afschrijvingspotentieel. Voor het deel wat binnen een redelijke termijn wordt gerealiseerd is een belastinglatentie opgenomen.

Langlopende leningen

De latentie langlopende leningen betreft de langlopende schulden, heeft een langlopend karakter en is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de

Jaarstukken 2024 Woningbelang

netto rente. De netto rente bestaat uit de voor ons geldende rente voor langlopende leningen (3,26%) onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief.

Vorraden

	2024	2023
	€	€
Overige voorraden	182.077	209.210
	182.077	209.210

Overige voorraden

	2024	2023
	€	€
Grijpvoorraden onderhoudsmaterialen	54.133	45.803
Grondposities	127.944	163.407
Boekwaarde per 31 december	182.077	209.210

De waarde van de grijpvoorraden onderhoudsmaterialen is gebaseerd op een inventarisatie die per einde van het jaar heeft plaatsgevonden. De grondpositie bestaat uit één perceel grond gelegen aan de Weegbree in de gemeente Valkenswaard en één perceel die in 2025 wordt ingebracht in een vastgoedontwikkelingsproject.

Vorderingen

	2024	2023
	€	€
Huurdebiteuren	170.536	172.230
Overheid	509.101	24.346
Overige vorderingen	4.871	6.680
Overlopende activa	19.084	67.926
	703.592	271.182

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

Huurdebiteuren

	2024	2023
	€	€
Zittende huurders	184.695	197.136
Vertrokken huurders	128.060	97.511
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-142.220	-122.418
	170.536	172.230

Zittende huurders

De achterstand zittende huurders eind 2024 is 0,46% van de netto jaarhuur + netto opbrengst servicekosten (2023: 0,50%). De achterstand betreft 155 personen (2023: 135), waarvan de dossiers van 25 personen (2023: 25) uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder.

Vertrokken huurders

De vertrokken huurders met een achterstand betreffen 48 personen (2023: 41), waarvan de dossiers van 26 personen (2023: 24) uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Overheid

	2024	2023
	€	€
Vorderingen op gemeente Valkenswaard	509.101	24.346

De post 'vorderingen op de gemeente Valkenswaard' bestaat grotendeels uit een vergoeding voor asbestsanering, sloop en bouwrijp maken van grond voor "De Wilde Wingerd", het overige bestaat uit te vorderen bedragen wegens het aanbrengen van woonvoorzieningen - woningaanpassingen - in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

Overige vorderingen

	2024	2023
	€	€
Overige vorderingen	4.871	6.680

Onder de overige vorderingen zijn opgenomen overige debiteuren niet zijnde huurders.

Overlopende activa

	2024	2023
	€	€
Nog te ontvangen bedragen	2.273	42.183
Vooruitbetaalde posten en vooruitontvangen facturen	16.811	25.743
Totaal overlopende activa per 31 december	19.084	67.926

Onder overlopende activa zijn onder andere bedragen die in 2025 nog worden doorbelast opgenomen.

Liquide middelen

	2024	2023
	€	€
Bank	11.653.408	7.716.085
Totaal liquide middelen per 31 december	11.653.408	7.716.085

Voor een nadere toelichting voor het verloop van de liquide middelen wordt verwezen naar het in de jaarrekening opgenomen kasstroomoverzicht. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Woningbelang.

Eigen vermogen

	2024	2023
	€	€
Overige reserves	149.591.487	159.905.880
Herwaarderingsreserve	451.839.585	459.173.684
Resultaat boekjaar	114.803.325	-17.648.491
	716.234.397	601.431.073

Overige reserves

	2024	2023
	€	€
Algemene bedrijfsreserve	149.591.487	159.905.882

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Algemene bedrijfsreserve

Het verloop van de algemene bedrijfsreserve is als volgt:

	2024	2023
	€	€
1 januari	159.905.880	151.995.003
Uit resultaatbestemming	-12.010.248	879.627
Realisatie uit hoofde van verkoop	1.321.773	499.161
Realisatie uit hoofde van sloop	-	6.451.380
Herclassificaties/herkwalificaties	374.082	80.709
Boekwaarde per 31 december	149.591.487	159.905.880

Herwaarderingsreserve

	2024	2023
	€	€
Herwaarderingsreserve	451.839.585	459.173.684

Woningbelang vormt een herwaarderingsreserve voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal
1 januari 2023	454.708.222	1.170.642	455.878.864
Resultaatbestemming	8.019.262	2.306.807	10.326.069
Realisatie uit hoofde van verkoop	-344.289	-154.872	-499.161
Realisatie uit hoofde van sloop	-6.451.380	-	-6.451.380
Herclassificaties/herkwalificaties	-4.273	-76.438	-80.711
Boekwaarde 31 december 2023	455.927.544	3.246.140	459.173.681
Resultaatbestemming 2023	-5.483.025	-155.218	-5.638.243
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.254.689	-67.084	-1.321.773
Herclassificaties/herkwalificaties	-228.664	-145.418	-374.082
Boekwaarde 31 december 2024	448.961.166	2.878.419	451.839.585
Toename uit hoofde van stijging van marktwaarde (bestemming jaarresultaat 2024)	99.229.104	1.741.513	100.970.617
Boekwaarde na bestemming jaarresultaat 2024	548.190.270	4.619.932	552.810.202

Resultaat boekjaar

	2024	2023
	€	€
Resultaat boekjaar	114.803.325	-17.648.491

Voorstel tot bestemming van het resultaat 2024

Voorgesteld wordt het resultaat ad € 114.803.325 als volgt te bestemmen:

- een bedrag van € 100.970.617 toe te voegen aan de 'herwaarderingsreserve' en een
- een bedrag van € 13.832.708 toe te voegen aan de 'algemene bedrijfsreserve' van de 'overige reserves'.

Dit voorstel is niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat 2023

Het negatieve resultaat 2023 ad - € 17.648.491 is als volgt verwerkt:

- een bedrag van - € 5.638.243 is onttrokken aan de 'herwaarderingsreserve' en een
- een bedrag van - € 12.010.248 is onttrokken aan de 'algemene bedrijfsreserve' van de 'overige reserves'.

Voorzieningen

	2024	2023
	€	€
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	2.685.571	11.330.811
Overige voorzieningen	50.256	88.590
	2.735.827	11.419.401

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2024	2023
	€	€
1 januari	13.098.864	2.450.045
Dotaties	1.820.707	11.029.951
Vrijval	-850.510	-
Afwikkeling	-4.842.272	-381.132
	9.226.789	13.098.864
In mindering op nieuwbouwcomplexen	-6.541.218	-1.768.053
Boekwaarde per 31 december	2.685.571	11.330.811

Ultimo 2024 zijn de verliezen genomen voor de volgende nieuwbouwprojecten:

- Valkenswaard
 - Wilde Wingerd
 - Valkenstaete
 - Willibrorduslaan
 - Hertogin Johannastraat
 - Waalreseweg
- Bergeijk
 - Hooge Berkt
 - Kleine Kept
 - Dr. A. .Hoynk van Papendrechstraat
 - Weeboscherweg
 - Woonwagens
- Eindhoven
 - Hastelweg

De voorzieningen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan drie jaar.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Overige voorzieningen

	2024	2023
	€	€
Gezamenlijke ruimte Rapelenberg	50.256	88.590
Boekwaarde per 31 december	50.256	88.590

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2024	2023
	€	€
1 januari	88.590	82.915
Dotaties	2.882	5.675
Uitgaven	-41.216	-
Boekwaarde per 31 december	50.256	88.590

De voorziening voor gezamenlijke ruimte Rapelenberg wordt vanaf 1 juli 2024 niet meer gedoteerd. Van de voorzieningen is een bedrag van € 50.256 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Langlopende schulden

	2024	2023
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen	175.129.880	141.657.464
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.313.484	14.329.951
	191.443.364	155.987.414

Het kortlopende deel van de langlopende schulden is opgenomen bij de kortlopende schulden.

Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post 'schulden/leningen kredietinstellingen' voor leningen van Woningbelang is als volgt:

	2024	2023
	€	€
1 januari	145.833.511	126.749.496
Bij: nieuwe leningen	34.430.000	25.000.000
Bij: agio op nieuwe leningen	152.494	-
Af: vrijval agio leningen	-1.033.674	-1.173.057
Af: aflossingen	-4.176.047	-4.742.928
	175.206.284	145.833.511
Af: aflossingsverplichtingen volgend boekjaar	76.404	4.176.047
Boekwaarde per 31 december	175.129.880	141.657.464

De rentevoet van de totale leningenportefeuille bedraagt gemiddeld in het verslagjaar 3,33% en ultimo het verslagjaar 3,18%. De leningenportefeuille bestaat uit 33 fixe leningen, waarvan zes basisrenteleningen, 1 annuïtaire leningen en 1 roll-over lening.

Basisrentelening

Een basisrentelening is een financieringsinstrument waarbij de hoofdsom gedurende de looptijd (meerdere jaren tot maximaal 50 jaren) gelijk blijft. De te vergoeden rente is gesplitst in twee delen: een basisrente en liquiditeitsopslag. De basisrente is gefixeerd voor de gehele looptijd. De liquiditeitsopslag wijzigt gedurende de looptijd.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Hierbij wordt gekozen uit verschillende looptijden van de opslagen. Indien met de bank geen overeenstemming wordt bereikt over de opslag kan de lening worden afgelost tegen de op het keuzemoment geldende marktwaarde van de lening. Basisrenteleningen vallen onder de werking van de op 1 oktober 2012 in werking getreden 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen'.

De liquiditeitsopslagen van de vijf basisrenteleningen worden herzien op 1 juli 2025, 2 oktober 2027, 1 februari 2028, 3 februari 2031 en 1 maart 2032.

Marktwaarde

De marktwaarde van de geborgde leningen zoals bepaald door het WSW bedraagt ultimo het verslagjaar € 191.412.000. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de geldleningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Agio op leningen

In 2021 heeft Woningbelang het vastgoedbezit in de gemeente Bergeijk van woningcorporatie Vestia overgenomen door middel van een activa-passiva-transactie. Een dirty marktwaarde van € 50.299.457 aan leningen is overgenomen. De nominale waarde van deze leningen bedroeg € 31.433.776. Het gemiddeld rentepercentage bedraagt 4,45%. De 9 leningen hebben een restant looptijd van 1 tot 37 jaar. Het agio bedroeg € 18.240.072 en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de leningen. Daarnaast heeft Woningbelang in 2024 het pand De Meule in Valkenswaard van woningcorporatie Mooiland overgenomen door middel van een activa-passiva-transactie. Een dirty marktwaarde van € 1.582.494 aan lening is overgenomen. De nominale waarde van deze leningen bedroeg € 1.430.000. Het rentepercentage bedraagt 4,25%. De lening heeft een restant looptijd van 8 jaar. Het agio bedroeg € 152.494 en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de lening.

Per ultimo 2024 bedraagt de Agio € 14.839.338.

Borging door WSW

Ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 160.366.945 (2023: € 130.112.992) borging verstrekt door het **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**. Voor een schuldrestant ad € 164.366.945 (2023: € 134.112.992) zijn er (achter)garanties door overheden verstrekt.

Rente en kasstroomrisico geldleningen

Rentepercentage		renteherziening periode		resterende looptijd (aflossing)	
0% - 1%	€ 16.621.385	van 1 - 6 maanden	€ 0	< 1 jaar	€ 76.404
1% - 2%	€ 14.000.000	van 6 mnd tot 1 jaar	€ 5.000.000	van 1 tot 5 jaar	€ 27.292.391
2% - 3%	€ 27.000.000	van 1 tot 5 jaar	€ 10.000.000	van 5 tot 10 jaar	€ 32.665.755
3% - 4%	€ 54.500.000	van 5 tot 10 jaar	€ 12.500.000	van 10 tot 15 jaar	€ 12.173.607
4% - 5%	€ 37.086.772	> 10 jaar	€ 0	van 15 tot 20 jaar	€ 6.987.617
5% - 6%	€ 11.158.788	geen	€ 132.866.945	> 20 jaar	€ 81.171.171
> 6%	€ -				
Totaal	€ 160.366.945		€ 160.366.945		€ 160.366.945

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is als volgt:

	2024	2023
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.013.257	9.599.880
Cumulatieve waardeveranderingen	4.316.694	4.261.294
Boekwaarde per 1 januari	14.329.951	13.861.172
<i>Mutaties</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	330.000	607.500
Waardeveranderingen	2.676.080	123.404
Terugkopen	-758.417	-262.127
Overige mutaties	-264.130	-
Saldo mutaties	1.983.533	468.777
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.680.694	10.013.257
Cumulatieve waardeveranderingen	6.632.790	4.316.694
Boekwaarde per 31 december	16.313.484	14.329.951

Mutaties

In 2024 heeft Woningbelang een woning verkocht die in 2023 reeds was teruggekocht:

- Dijkbeemd 6 is opnieuw verkocht onder voorwaarden.

In 2024 heeft Woningbelang drie woningen teruggekocht:

- Wilgenroosstraat 22 wordt in 2025 opnieuw verkocht onder voorwaarden.
- Eikenberg 46 is in 2024 regulier verkocht
- Biesveld 4 is in 2024 regulier verkocht

In 2024 is het erfpacht van een woning afgekocht:

- Van Eikenberg 17 is in 2024 het erfpacht afgekocht

Waardeveranderingen

De post 'waardeveranderingen' heeft betrekking op een jaarlijkse waardeverandering als gevolg van de wijziging van de actuele waarde (14,1% waardestijging in 2024).

Kortlopende schulden

	2024	2023
	€	€
Schulden aan overheid	29.109	53.481
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	76.404	4.176.047
Schulden aan leveranciers	2.485.362	4.764.520
Belastingen en premies sociale verzekering	1.383.854	2.506.299
Schulden ter zake van pensioenen	46.375	43.967
Overige schulden	12.979	12.644
Overlopende passiva	3.229.331	3.216.582
	7.263.414	14.773.540

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Schulden aan overheid

	2024	2023
	€	€
Schulden aan overheid	29.109	53.481

De schulden aan overheid betreft ultimo 2024 een schuld aan de gemeente Valkenswaard en gemeente Eindhoven.

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

	2024	2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen	76.404	4.176.047

Woningbelang heeft een aflossingsverplichting van € 76.404 voor 2025.

Schulden aan leveranciers

	2024	2023
	€	€
Crediteuren	2.485.362	4.764.520

De schulden aan leveranciers betreffen ontvangen facturen met een dagtekening tot en met 31 december 2024, welke in 2025 worden voldaan.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	128.972	97.550
Omzetbelasting	616.349	1.897.691
Vennootschapsbelasting	638.534	511.058
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.383.854	2.506.299

Loonheffing en premies sociale verzekering

De schuld betreft verschuldigde loonheffingen over december 2024.

Omzetbelasting

De schuld aan de Belastingdienst betreft de nog af te dragen BTW over het vierde kwartaal van 2024.

Vennootschapsbelasting

Het saldo op balansdatum is als volgt te specificeren:

	2024	2023
	€	€
Boekjaar 2022	-	29.557
Boekjaar 2023	-72.499	481.501
Boekjaar 2024	711.033	-
	638.534	511.058

De aangifte over boekjaar 2023 wordt voor 1 mei 2025 ingediend. Deze aangifte resulteert naar verwachting in een te betalen bedrag ad € 481.501. Er is reeds een voorlopige aanslag betaald van € 554.000. Dat betekent dat er over boekjaar 2023 nog een te verwachte vordering ad € 72.499 open staat.

De aangifte over boekjaar 2024 wordt ingediend voor 1 mei 2026. Deze aangifte resulteert naar verwachting in een te betalen bedrag ad € 1.148.933. Er is reeds € 437.900 aan

Jaarstukken 2024 Woningbelang

voorlopige aanslagen betaald. Dat betekent dat er over boekjaar 2024 nog een te verwachten schuld ad € 711.033 open staat.

Schulden ter zake van pensioenen

	2024	2023
	€	€
Pensioenpremies	46.375	43.967

De schulden ter zake van pensioen betreffen nog te betalen pensioenpremies welke in 2025 worden voldaan.

Overige schulden

	2024	2023
	€	€
Netto salarissen	12.979	12.644

De overige schulden betreffen nog te betalen netto salarissen welke in 2025 worden voldaan.

Overlopende passiva

	2024	2023
	€	€
Niet vervallen rente leningen	2.009.851	1.651.430
Vooruitontvangen huren	291.076	229.269
Vakantiedagen	160.965	184.405
Nog te verrekenen servicekosten	88.431	121.589
Depotbedragen	162.500	162.500
Overige overlopende passiva	516.509	867.388
Totaal overlopende passiva	3.229.331	3.216.582

Onder de overlopende passiva worden vooruit ontvangen baten en nog te betalen lasten zoals vakantiedagen en niet vervallen rente leningen opgenomen. De overige overlopende passiva bestaat met name uit reeds uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden waarvan de factuur pas in 2025 is ontvangen.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Een verplichting heeft een voorwaardelijk karakter wanneer een betaling aan derden ontstaat, afhankelijk van het zich wel of niet voordoen van bepaalde toekomstige gebeurtenissen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft ten gunste van geldgevers borgstelling verleend voor een aantal leningen. WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningbelang een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,60% van de

Jaarstukken 2024 Woningbelang

restschuld van de door Woningbelang opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 39.831) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 4,3 miljoen per 31 december 2024 (€ 3,5 miljoen per 31 december 2023).

Woningbelang zal de komende jaren naar verwachting maximaal € 0,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woningbelang het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woningbelang heeft hiervoor een Obligolening afgesloten met BNG.

Het WSW heeft ten gunste van geldgevers borgstelling verleend voor een aantal leningen. Woningbelang heeft hiervoor in het 4^e kwartaal 2021 een WSW obligolening afgesloten van 2,60% van de geborgde schuldrestant per 31-12-2020 van € 2,0 miljoen. De obligolening wordt jaarlijks aangepast op geborgde schuldrestant per ultimo boekjaar. Alleen door het WSW kan op deze leningen een trekking worden gedaan. Per 31 december 2024 wordt door het WSW een bedrag van 164,4 miljoen euro geborgd. De obligolening zal worden verhoogd naar € 4,3 miljoen (per 31 december 2023 € 3,5 miljoen).

Heffing saneringsfonds

In 2024 is er geen saneringsheffing geweest. Het WSW heeft op 29 juli 2024 aangegeven dat er geen wijzigingen zijn voor de corporaties in dPi2024 voor de saneringsheffing.

Loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO Woondiensten is vastgelegd dat werknemers van woningcorporaties recht hebben op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Voor een fulltime medewerker betreft het per kalenderjaar een budget van € 900, met een maximum van € 4.500.

De stand van het opgebouwde budget bij Woningbelang bedraagt ultimo 2024 € 121.237. Gebruikmaking van dit budget is afhankelijk van de keuzes van individuele medewerkers.

P.M. verplichtingen

Onder P.M. verplichtingen worden verplichtingen verstaan die voortvloeien uit een overeenkomst waarvan de prestatie en tegenprestatie na balansdatum plaatsvinden.

Aangegane verplichtingen onroerende zaken in ontwikkeling

Woningbelang is ten behoeve van nieuwbouwactiviteiten per balansdatum voor een bedrag van € 23.894.582 inclusief omzetbelasting aangegaan als verplichting. Dit bedrag is niet op de balans verantwoord.

Aangegane verplichtingen onderhoud

Ultimo boekjaar is Woningbelang onderhoudsverplichtingen aangegaan voor overige onderhoudsopdrachten voor € 255.748 waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	30.327.373	29.367.866
Af: huurderwing wegens leegstand	-427.863	-826.217
Af: huurgewinning	-3.154	-8.334
Bij: ontvangsten op afgeboekte vorderingen voorgaande jaren	-80.539	-35.697
Subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	29.815.817	28.497.619
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	780.549	763.291
Af: huurderwing wegens leegstand	-4.538	-4.538
Subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	776.011	758.752
Totaal huuropbrengsten	30.591.828	29.256.372

De huren zijn netto huren. Elk jaar wordt per 1 juli de huur van een woning verhoogd. Woningbelang heeft geen (inkomensafhankelijke) huurverhogingen doorgevoerd voor woningen in de gereguleerde sector.

Woningbelang heeft de volgende, niet-inkomensafhankelijke, huurverhogingen gehanteerd:

- DAEB woningen:
 - Huurprijs beneden de streefhuur: maximaal 5,8%
 - Huurprijs op of boven de streefhuur: 0%
 - Woningen worden afgetopt op de streefhuur van 1 juli 2024 (of, indien streefhuur boven de DAEB-grens ligt, op de DAEB-grens)
 - De wet eenmalige huurverlaging trad in werking op 1 maart 2023. In totaal hebben 1.413 huurders gebruik gemaakt van de eenmalige huurverlaging tot € 575,03.
- Niet-DAEB woningen:
 - Maximaal 5,5%
 - Woningen worden afgetopt op de maximaal redelijke huur

Vanaf 2017 geldt de huursombenadering. Dit betekent voor 2024 dat de maximale toegestane huursom voor woningcorporaties niet meer mag toenemen dan de 5,30% voor niet geliberaliseerde woningen. De huursom wordt berekend exclusief harmonisatie, inkomensafhankelijke huurverhoging, huurverlaging vanuit de NPA en verloop van het bezit. Deze huursomstijging bedraagt in 2024 bij Woningbelang 5,05%.

De totale huursom van de geliberaliseerde huurwoningen van Woningbelang steeg in 2024 met 5,02%.

In 2024 zijn 22 woningen in 2 complexen (Ch. Ruys de Beerenbrouckstraat en Hertogin Johannastraat) beschikbaar geweest voor tijdelijk verhuur. Dit betreffen complexen waarvan bewoners moeten verhuizen vanwege lopende herstructureringsprojecten of -onderzoeken. In de huuropbrengsten 2024 is een bedrag van ca. € 68.000 aan tijdelijke huuropbrengsten begrepen.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

De huuropbrengsten zijn als volgt te verdelen over de gemeentes waar Woningbelang haar bezit heeft:

	2024	2023
	€	€
Gemeente Valkenswaard	26.317.369	25.169.828
Gemeente Bergeijk	4.274.459	4.086.544
Gemeente Eindhoven	-	-
Totaal huuropbrengsten	30.591.828	29.256.372

Opbrengsten service- en energiecontracten

	2024	2023
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	658.939	641.484

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders. Deze worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte kosten. De opbrengsten service- en energiecontracten bestaan uit ontvangen bijdragen voor:

- Rioolontstopping en glasvervanging
- Gas, water en elektra
- Schoonmaakkosten
- Groenonderhoud
- Lampen vervangen
- Telefoonkosten liften

De bijdragen worden jaarlijks vastgesteld en gelden van 1 juli tot en met 30 juni of van 1 januari tot en met 31 december. De gedeelde vergoedingen zijn hierop reeds in mindering gebracht. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder lasten service- en energiecontracten.

Lasten service- en energiecontracten

	2024	2023
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	664.740	658.334

Lasten service- en energiecontracten betreffen de gemaakte kosten voor de levering van overeengekomen overige goederen, leveringen en diensten. De ontvangen bijdragen van huurders zijn verantwoord onder opbrengsten service- energiecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
	€	€
Directe lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.737	13.772
Toegerekende organisatiekosten	1.710.492	1.477.614
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.720.229	1.491.386

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de functionele verdeling zoals toegelicht in de grondslagen voor bepaling van het resultaat. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
	€	€
Directe onderhoudslasten	9.286.754	12.477.834
Toegerekende organisatiekosten	2.404.028	2.090.362
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	11.690.782	14.568.196

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de functionele verdeling zoals toegelicht in de grondslagen voor bepaling van het resultaat. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

De post onderhoudslasten kan als volgt gespecificeerd worden:

	2024	2023
	€	€
Planmatig onderhoud	5.292.822	8.044.236
Mutatieonderhoud	1.848.760	1.693.017
Overige dagelijks onderhoud	1.831.702	2.458.591
Overige directe onderhoudslasten	313.470	281.990
	9.286.754	12.477.834

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	€	€
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	2.061.507	2.018.108
Verzekeringen	151.101	157.191
Verhuurderheffing	-	-
	2.212.609	2.175.300

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is met ingang van 1-1-2023 afgeschaft.

Het tarief voor de verhuurderheffing 2022 was 0,332% van de WOZ-waarde.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
<i>DAEB-vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.001.504	2.672.025
Af: direct toerekenbare kosten	-61.463	-47.795
	3.940.041	2.624.230
Af: boekwaarde	-2.846.598	-1.760.742
Af: toegerekende organisatiekosten	-29.657	-20.413
Totaal verkoopresultaat DAEB-vastgoed	1.063.786	843.075
<i>Niet-DAEB-vastgoed</i>		
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	1.061.129	1.013.906
Af: direct toerekenbare kosten	-10.020	-18.432
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.051.109	995.474
Af: boekwaarde	-1.100.794	-861.747
Af: toegerekende organisatiekosten	-787	-578
Totaal verkoopresultaat niet-DAEB-vastgoed	-50.472	133.149
Totaal nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.013.313	976.224

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

In 2024 zijn hier opgenomen de verkoopopbrengsten en -kosten voortkomend uit reguliere verkopen in het vastgoed in exploitatie en in het vastgoed verkocht onder voorwaarden. In 2024 is sprake van dertien interne transacties tussen DAEB en Niet-DAEB waardoor de in toelichting gepresenteerde opbrengsten en boekwaarde afwijken van de opbrengsten en boekwaarde in de Winst & Verliesrekening.

Mogelijke winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van dit vastgoed, zijn opgenomen onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling</i>		
Waardeverminderingen	-999.110	-11.041.003
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	231.757	130.811
Toegerekende organisatiekosten	-413.577	-268.873
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Waardeverminderingen	-	-7.300.439
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.180.930	-18.479.504

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

De waardeverminderingen bestaan in 2024 uit:

- Uitbetaalde verhuiskostenvergoedingen
- Niet te activeren projectkosten
- Mutaties in onrendabele top
- Toegerekende organisatiekosten

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	107.053.441	18.800.204
Afname marktwaarde	-2.464.488	-25.244.845
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	104.588.953	-6.444.641
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	1.908.884	230.571
Afname marktwaarde	-32.405	-396.093
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.876.479	-165.522
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.465.432	-6.610.163

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.317.449	140.126
Waardeveranderingen verplichtingen onroerende zaken verkocht onder	-2.502.000	-138.656
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	815.449	1.470

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

	2024	2023
	€	€
Opbrengst Energieprestatievergoeding (EPV)	187.111	137.078
Opbrengst zonnepanelen	386.729	258.424
Opbrengst administratiekosten	23.404	21.718
Opbrengst screens	4.865	4.409
Opbrengst serviceabonnement	4.262	2.371
Overige bedrijfsopbrengsten	42.927	-
Totaal opbrengsten overige activiteiten	649.298	424.000
Af: directe kosten	-63.035	-43.376
Af: toegerekende organisatiekosten	-118.842	-109.138
Totaal kosten overige activiteiten	-181.877	-152.514
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	467.421	271.486

De opbrengst zonnepanelen betreffen de ontvangen vergoedingen van huurders voor de zonnepanelen op huurwoningen. De vergoeding is afhankelijk van de hoeveelheid geïnstalleerde zonnepanelen. De opbrengst zonnepanelen is toegenomen doordat in 2024 op 222 van de bestaande woningen zonnepanelen zijn aangebracht.

Overige organisatiekosten

	2024	2023
	€	€
Kosten inlening	26.335	20.119
Bijdrageheffing Aw	23.984	22.630
Obligheffing WSW	39.831	171.292
Kosten RvC	68.663	74.273
Accountantskosten	81.496	77.221
Toegerekende organisatiekosten	874.569	696.226
Totaal overige organisatiekosten	1.114.878	1.061.761

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet zijn toe te rekenen aan primaire activiteiten.

Leefbaarheid

	2024	2023
	€	€
Leefbaarheidskosten	150.373	181.542
Toegerekende organisatiekosten	849.725	780.546
Totaal leefbaarheid	1.000.098	962.088

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningbelang, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moet komen.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	€	€
Overige rentebaten	339.193	249.495
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	339.193	249.495

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.704.630	2.854.367
Borgstellingsvergoedingen	66.639	32.353
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.771.269	2.886.720

Belastingen

	2024	2023
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)		
Voorgaande boekjaren	-305.945	-61.827
Huidig boekjaar	1.148.933	481.501
	842.988	419.674
Latente vennootschapsbelasting	1.389.558	-268.103
	1.389.558	-268.103
Totaal belastingen	2.232.546	151.571

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties voor al hun activiteiten belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Vennootschapsbelasting wordt geheven over de fiscale winst. Fiscale winst is de winst over de verslagperiode, bepaald volgens fiscale regels, waarover vennootschapsbelasting verschuldigd of verrekenbaar is.

Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren

De vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren betreft boekjaar 2022. De aangifte 2022 is in 2024 ingediend. De aangifte voor 2023 wordt voor 1 mei 2025 ingediend. Het fiscaal resultaat van 2022 wijkt iets af van de fiscale positie vanwege gemaakte inschattingen bij het opstellen van de fiscale positie.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat huidig boekjaar

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,80%. De lagere effectieve belastingdruk ad 2,25% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen, de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest. Op de navolgende twee pagina's is een toelichting opgenomen van de effectieve belastingdruk 2024.

De fiscale winst over het boekjaar 2024 bedraagt ca. € 2,4 miljoen. Door de inzet van diverse fiscale instrumenten en niet aftrekbare bedragen komt het belastbaar bedrag uit op ca. € 4,5 miljoen. Het belastbaar bedrag is met name hoger dan de fiscale winst vanwege de niet-aftrekbare rente (ATAD). In 2024 is € 2.243.922 aan rente niet aftrekbaar. Over het belastbaar bedrag is € 1.148.933 vennootschapsbelasting verschuldigd.

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Woningbelang volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

	2024	2023
	€	€
Commercieel resultaat na vennootschapsbelasting	114.803.325	-17.648.491
<i>Verschillen commercieel-fiscaal</i>		
Nettoverkoopresultaat	1.336.096	539.762
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-102.130	-665.429
Afwaardering sloop	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-106.465.432	6.610.163
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-815.449	-1.470
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	999.109	18.354.819
Onderhoudskosten	-7.235.849	-6.096.807
Leefbaarheid	-	-
Overige bedrijfslasten	1.642	-
Waardeverandering financiële vaste activa	-	-
Rentelasten	24.485	4.558
Fiscale mutatie afwaarderingen	-	577.951
<i>Niet aftrekbare bedragen</i>		
Belastingen	2.232.546	151.571
Fiscale winst	4.778.343	1.826.627
<i>Fiscale regelingen</i>		
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-12.344	-4.892
Milieu investeringsaftrek	-131.726	-58.050
Niet aftrekbare kosten	12.188	12.825
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.384.438	-1.540.840
Aanwending herinvesteringsreserve	-	-
Niet aftrekbare rente (ATAD)	2.243.922	1.683.328
Belastbare winst	4.505.945	1.918.998
Acute belastingdruk	1.148.933	481.501
Belastingbedrag 19% over € 200.000 (2023: 15% over €200.000)	38.000	38.000
Belastingbedrag 25,8% over € 4.305.945 (2023: 25,8%)	1.110.933	443.501
Totaal	1.148.933	481.501

Jaarstukken 2024 Woningbelang

	2024 €	Nominale VpB-druk 25,80%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat vóór vennootschapsbelasting	117.035.871	30.181.654	25,79%
<i>Verschillen commercieel-fiscaal</i>			
Nettoverkoopresultaat	1.336.096	344.713	0,29%
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-102.130	-26.350	-0,02%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-106.465.432	-27.468.081	-23,47%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-815.449	-210.386	-0,18%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	999.109	257.770	0,22%
Onderhoudskosten	-7.235.849	-1.866.849	-1,60%
Overige bedrijfslasten	1.642	424	0,00%
Rentelasten	24.485	6.317	0,01%
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-12.344	-3.185	0,00%
Milieu investeringsaftrek	-131.726	-33.985	-0,03%
Niet aftrekbaar kosten	12.188	3.145	0,00%
Dotatie herinvesteringsreserve	-2.384.438	-615.185	-0,53%
Niet aftrekbaar rente (ATAD)	2.243.922	578.932	0,49%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2024	4.505.945	1.148.933	0,98%
mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		-305.945	
impact wijziging vennootschapsbelastingtarief op latenties		-	-0,26%
mutatie latente vennootschapsbelasting 2024		1.389.558	0,00%
overige effecten op belastinglast		1.083.614	1,19%
Totale belastinglast / belastingdruk		2.232.545	1,91%

Afschrijvingen immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024 €	2023 €
Automatisering	88.974	71.575
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	123.144	113.653
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	212.118	185.229

De afschrijvingen zijn toegewezen volgens de functionele verdeling.

Lonen en salarissen

	2024 €	2023 €
Lonen en salarissen	3.193.413	2.678.832
Sociale lasten	520.136	428.219
Pensioenlasten	404.347	343.296
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	4.117.896	3.450.346

De lonen en salarissen zijn toegewezen volgens de functionele verdeling.

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar had Woningbelang gemiddeld 49,8 werknemers in dienst (2023: 45,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2024	2023
	€	€
Controle van de jaarrekening	81.496	77.221
	81.496	77.221

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woningbelang zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. De honoraria voor de controle van de jaarrekening hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds in het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2024

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	243.039	284.168
	243.039	284.168
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.175.950	1.148.487
	1.175.950	1.148.487
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	868.711.611	737.597.416
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.413.699	1.170.162
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.451.788	4.525.546
	872.577.098	743.293.124
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	21.616.499	18.608.744
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.850.947	5.255.192
Latente belastingvordering(en)	527.045	1.905.893
	26.994.491	25.769.829
<i>Som der vaste activa</i>	<i>900.990.578</i>	<i>770.495.608</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	54.133	81.266
	54.133	81.266
Vorderingen		
Huurdebiteuren	167.002	171.167
Overheid	509.101	24.346
Overige vorderingen	4.871	6.680
Overlopende activa	19.083	67.926
	700.057	270.119
Liquide middelen	333.878	-
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>1.088.068</i>	<i>351.385</i>
TOTAAL ACTIVA DAEB	902.078.646	770.846.993

Jaarstukken 2024 Woningbelang

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	149.591.487	159.905.880
Herwaarderingsreserve	451.839.585	459.173.684
Resultaat boekjaar	114.803.325	-17.648.491
Totaal eigen vermogen	716.234.397	601.431.073
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	2.685.571	11.330.811
Overige voorzieningen	50.256	88.590
Totaal voorzieningen	2.735.827	11.419.401
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	175.129.880	141.657.464
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.202.554	1.080.606
Totaal langlopende schulden	176.332.434	142.738.070
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	29.109	53.481
Schulden aan kredietinstellingen	-	793.239
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	76.404	4.176.047
Schulden aan leveranciers	2.485.362	4.764.520
Belastingen en premies sociale verzekering	907.893	2.209.703
Schulden ter zake van pensioenen	46.375	43.967
Overige schulden	12.979	12.644
Overlopende passiva	3.217.866	3.204.848
Totaal kortlopende schulden	6.775.988	15.258.449
TOTAAL PASSIVA DAEB	902.078.646	770.846.992

Balans Niet-DAEB per 31 december 2024

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.421.320	14.624.646
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.179.563	14.147.924
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.911	-
	30.614.794	28.772.570
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	-	10.710
	-	10.710
<i>Som der vaste activa</i>	<i>30.614.794</i>	<i>28.783.280</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	127.944	127.944
	127.944	127.944
Vorderingen		
Huurdebiteuren	3.534	1.063
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	-	-
	3.534	1.063
Liquide middelen	11.319.530	8.509.324
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>11.451.008</i>	<i>8.638.331</i>
TOTAAL ACTIVA Niet-DAEB	42.065.802	37.421.611
PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	15.792.797	15.091.089
Herwaarderingsreserve	2.815.947	3.246.140
Resultaat boekjaar	3.007.755	271.515
Totaal eigen vermogen	21.616.499	18.608.744
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.850.947	5.255.192
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.110.930	13.249.345
Totaal langlopende schulden	19.961.877	18.504.537
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Belastingen en premies sociale verzekering	475.961	296.596
Overlopende passiva	11.465	11.734
Totaal kortlopende schulden	487.426	308.330
TOTAAL PASSIVA Niet-DAEB	42.065.802	37.421.611

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2024

	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	29.823.598	28.497.619
Opbrengsten service- en energiecontracten	655.522	638.209
Lasten service- en energiecontracten	-661.274	-655.059
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.675.956	-1.452.164
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.412.697	-14.354.246
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.183.090	-2.109.890
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	14.546.103	10.564.470
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.941.902	2.624.230
Toegerekende organisatiekosten	-29.657	-20.413
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.846.599	-1.727.545
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	1.065.646	876.272
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.174.696	-18.473.422
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	104.514.889	-6.448.305
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	39.213	-4.083
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	103.379.406	-24.925.809
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	643.956	421.467
Kosten overige activiteiten	-178.624	-149.501
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	465.332	271.966
Overige organisatiekosten	-1.046.792	-1.037.687
Leefbaarheid	-977.172	-940.658
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	176.787	147.227
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.771.269	-2.886.728
<i>Financiële baten en lasten</i>	-3.594.483	-2.739.501
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	113.838.042	-17.930.946
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.042.471	10.940
Resultaat deelnemingen	3.007.755	271.515
RESULTAAT NA BELASTINGEN	114.803.325	-17.648.491

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2024

	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	768.230	758.752
Opbrengsten service- en energiecontracten	3.417	3.275
Lasten service- en energiecontracten	-3.466	-3.275
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-44.273	-39.222
Lasten onderhoudsactiviteiten	-278.085	-213.950
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29.520	-65.410
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	416.303	440.170
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.049.248	995.474
Toegerekende organisatiekosten	-787	-578
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.100.794	-891.280
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	-52.333	103.616
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.234	-6.082
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.950.543	-165.522
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	776.236	5.553
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	2.720.545	-166.052
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	5.342	2.533
Kosten overige activiteiten	-3.253	-3.013
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	2.089	-480
Overige organisatiekosten	-28.255	-24.074
Leefbaarheid	-22.926	-21.430
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	258.576	205.836
Rentelasten en soortgelijke kosten	-96.170	-103.560
<i>Financiële baten en lasten</i>	162.406	102.276
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.197.830	434.026
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-190.075	-162.511
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.007.755	271.515

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Kasstroombegroting DAEB over 2024

(volgens de directe methode)

	2024 €	2023 €
Huren	29.388.514	28.420.940
Vergoedingen	655.522	638.209
Overige bedrijfsontvangsten	643.956	425.451
Renteontvangsten	176.787	147.227
Vennootschapsbelasting	-	326.294
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<u>30.864.779</u>	<u>29.958.120</u>
 Personeelsuitgaven	 -3.970.708	 -3.389.373
Onderhoudsuitgaven	-11.107.246	-12.603.463
Overige bedrijfsuitgaven	-5.058.763	-4.836.188
Renteuitgaven	-4.406.692	-3.924.398
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-63.217	-193.339
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-150.373	-181.542
Vennootschapsbelasting	-715.512	-696.600
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-25.472.511</u>	<u>-25.824.902</u>
 Kasstroom uit operationele activiteiten	 5.392.268	 4.133.218
 (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	2.094.048	2.682.805
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>2.094.048</u>	<u>2.682.805</u>
 Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	 -11.684.794	 -8.367.825
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-19.664.618	-16.506.997
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-7.428	-13.661
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-5.282.728	-413.507
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-270.625	-
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-	-142.289
Investeringsoverig	-200.095	-245.833
Externe kosten bij verkoop	-59.602	-51.694
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-37.169.890</u>	<u>-25.741.806</u>
 <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	 <u>-35.075.842</u>	 <u>-23.059.001</u>
 <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	 -35.075.842	 -23.059.001
 Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	34.582.494	25.000.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	-	-
Overige ontvangsten	404.245	404.245
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	-	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>34.986.739</u>	<u>25.404.245</u>
 Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB	 -4.176.047	 -4.742.928
investeringen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-4.176.047</u>	<u>-4.742.928</u>
 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	 30.810.692	 20.661.317
 Mutatie liquide middelen DAEB	 1.127.117	 1.735.534
Wijzigingen kortgeldmutaties		
 Liquide middelen per 1-1	 -793.239	 -2.528.773
Liquide middelen per 31-12	<u>333.878</u>	<u>-793.239</u>
Mutatie liquide middelen DAEB	1.127.117	1.735.534

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024

(volgens de directe methode)

	2024 €	2023 €
Huren	765.760	814.499
Vergoedingen	3.417	3.275
Overige bedrijfsontvangsten	5.342	78
Renteontvangsten	258.576	205.836
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<u>1.033.095</u>	<u>1.023.689</u>
 Personeelsuitgaven	 -102.688	 -89.131
Onderhoudsuitgaven	-219.397	-173.090
Overige bedrijfsuitgaven	-94.384	-122.426
Renteuitgaven	-96.170	-103.560
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-598	-583
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-513.237</u>	<u>-488.791</u>
 Kasstroom uit operationele activiteiten	 <u>519.858</u>	 <u>534.897</u>
 (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon, en niet-woongelegenheden	3.271.898	1.010.007
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	330.000	929.887
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>3.601.898</u>	<u>1.939.894</u>
 Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	 -13.911	 -
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-359	-156.319
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-303.313	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-577.841	-277.378
Aankoop grond	-	-
Externe kosten bij verkoop	-11.881	-14.533
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-907.305</u>	<u>-448.230</u>
 <i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	 <u>2.694.593</u>	 <u>1.491.664</u>
 Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	 <u>2.694.593</u>	 <u>1.491.664</u>
 Financieringsactiviteiten		
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-404.245	-404.245
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-404.245</u>	<u>-404.245</u>
 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	 <u>-404.245</u>	 <u>-404.245</u>
 Mutatie liquide middelen Niet-DAEB	 <u>2.810.206</u>	 <u>1.622.316</u>
Wijzigingen kortgeldmutaties		
 Liquide middelen per 1-1	 8.509.324	 6.887.008
Liquide middelen per 31-12	<u>11.319.530</u>	<u>8.509.324</u>
Mutatie liquide middelen Niet-DAEB	<u>2.810.206</u>	<u>1.622.316</u>

Toelichting op de gescheiden balans en winst-en-verliesrekening

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder de deelnemingen in groepsmaatschappijen. In de balans op totaalniveau is deze 'deelneming' geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	21.616.499	-	-21.616.499	-

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de DAEB-tak is gelijk aan het gesaldeerde eigen vermogen van de DAEB- en niet-DAEB-tak tezamen.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN				
Overige reserves	149.591.487	15.792.797	-15.792.797	149.591.487
Herwaarderingsreserve	451.839.585	2.815.947	-2.815.947	451.839.585
Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	114.803.325	3.007.755	-3.007.755	114.803.325
Totaal eigen vermogen	716.234.397	21.616.499	-21.616.499	716.234.397

Verloopstaat overige reserves niet-DAEB

Stand per 1 januari	15.091.089
Bij: realisatie uit hoofde van verkoop	430.193
Bij: resultaatbestemming 2023	271.515
Stand per 31 december	15.792.797

Resultaat deelnemingen

In de DAEB-tak is het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder resultaat deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening op totaalniveau wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Resultaat deelnemingen	3.007.755	-	-3.007.755	-

Vorderingen en schulden aan groepsmaatschappijen

Naast de overgenomen geborgde leningen heeft de DAEB-tak van Woningbelang bij de overname van de Vestia eenheden een interne lening van 6 miljoen verstrekt aan de niet-DAEB tak. Op deze lening wordt jaarlijks rente en aflossing betaald.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.850.947	-	-4.850.947	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	4.850.947	-4.850.947	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	272.957	258.576	-96.170	435.363
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.827.608	-96.170	96.170	-3.827.608

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

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. De WNT kent een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene maximale bezoldigingsnorm mag voor een topfunctionaris in dienstverband niet meer bedragen dan € 233.000 per jaar (2024) op fulltime basis. Voor woningcorporaties geldt een afwijkende sectorale bezoldigingsnorm, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen woningcorporaties.

Op grond van de Regeling woningcorporaties gelden voor woningcorporaties voor zowel topfunctionarissen in dienstverband als niet in dienstverband de volgende bezoldigingsnormen in 2024:

Klasse	Maximale bezoldiging
A	€ 109.000
B	€ 124.000
C	€ 137.000
D	€ 146.000
E	€ 170.000
F	€ 195.000
G	€ 218.000
H	€ 233.000

Voor Woningbelang geldt het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E (aantal verhuureenheden (VHE) 2.501-5.000 en aantal inwoners gemeente Valkenswaard 24.001-40.000).

Vanaf 1 januari 2015 mag een voorzitter maximaal 15% en de leden 10% van het voor de instelling geldende bezoldigingsmaximum verdienen (WNT).

Onderstaande verantwoording is opgesteld op basis van de voor Woningbelang van toepassing zijnde regelgeving: WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E. De weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie 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. Naast de hieronder vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder en van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen 2024

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	M.J. Meulepas
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01] t/m [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.512
Beloningen betaalbaar op termijn	22.557
<i>Subtotaal</i>	<i>169.069</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	169.069
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2023	
bedragen x € 1	M.J. Meulepas
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	[01/01] t/m [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.100
Beloningen betaalbaar op termijn	21.068
<i>Subtotaal</i>	<i>159.168</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
Bezoldiging	159.168

Jaarstukken 2024 Woningbelang

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024						
bedragen x € 1	J.C.W. Hendrikse	J.S. van de Griendt	B.J.H.T. Heesakkers	M.M. Dekkers	M.P. Rijkskamp	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	
Bezoldiging						
Bezoldiging	17.340	11.562	11.560	11.560	11.560	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	17.340	11.562	11.560	11.560	11.560	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2023						
bedragen x € 1	J.C.W. Hendrikse	J.S. van de Griendt	J.S. van de Griendt	B.J.H.T. Heesakkers	M.M. Dekkers	M.P. Rijkskamp
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	nvt	[01/10] t/m [31/12]	[01/01] t/m [30/09]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/10] t/m [31/12]
Bezoldiging						
Bezoldiging	nvt	2.771	8.313	11.084	11.084	2.771
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	nvt	6.163	12.192	16.300	16.300	4.108

Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

M.J. Meulepas

Valkenswaard, 26 juni 2025

Goedkeuren van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

J.C.W. Hendrikse

J.S. van de Griendt

M.M. Dekkers

B.J.H.T. Heesakkers

M.P. Rijskamp

Valkenswaard, 27 juni 2025

D) Overige gegevens

WONINGBELANG



Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Woningbelang is geen bepaling opgenomen betreffende de resultaatbestemming. In de statuten van Woningbelang is de volgende passage opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen:

Artikel 30 – Vereffenaars

1. Na de ontbinding van de stichting zal de vereffening geschieden door de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting of door een door hem daartoe aangewezen persoon of instantie.
2. De vereffening leidt ertoe dat het vermogen van de stichting uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.
3. De in lid 1 bedoelde minister of de door hem aangewezen persoon of instantie verkoopt het overschot, bedoeld in artikel 23b lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover daartoe iets anders dan geld behoort en de statuten van de stichting of een rechterlijke beschikking geen nadere aanwijzing behelzen. De verkoop geschiedt in het openbaar naar de plaatselijke gewoonten en op de gebruikelijke voorwaarden. De minister of de door hem aangewezen persoon of instantie kan bepalen in welke volgorde woongelegenheden als bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet en gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de Woningwet ter verkoop worden aangeboden aan de verschillende categorieën mogelijke verkrijgers van die woongelegenheden of gebouwen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Woningbelang

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woningstichting Woningbelang te Valkenswaard gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Woningbelang zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of dat deze frauderisico's reeds in lijn liggen met onze analyse zoals hieronder opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen. 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 management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2029.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.

- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2029, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Woningbelang haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol 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.

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 tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 26 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA