

Jaarverslag en jaarrekening 2024



woonin

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG	
Voorwoord	5
Voorwoord	6
1 Waar staat Woonin voor?	8
Ondernemingsplan Eropaf!	9
Prestatieafspraken	10
2 Onze huurders	15
Woonruimteverdeling	16
Maatschappelijke opgave	20
Huur	23
3 Onze dienstverlening	26
Goede dienstverlening	27
Uitstekende bereikbaarheid	27
Acties en initiatieven	27
Digitalisering	28
Digitale inclusie	28
Huurderstevredenheid	29
Participatie	31
Betere buurten	34
4 Onze woningen	37
Woningvoorraad	38
Kwaliteit	39
Verkoop	48
5 Onze organisatie	49
Medewerkers	50
Integriteit	52
Wet- en regelgeving	54
Juridische structuur en verbindingen	54
Financiën	55
6 Governance	64
Ondernemingsbestuur	65
Verslag Raad van Commissarissen	67
Verklaring	76
JAARREKENING 2024	
1 Inleiding	78
Inleiding	79
2 Kengetallen	80
Kengetallen	81
3 Balans per 31 december 2024 (voor resultaatbestemming)	83
Balans per 31 december 2024	84

4	Winst- en verliesrekening functioneel over 2024	86
	Winst- en verliesrekening functioneel over 2024	87
5	Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)	88
	Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)	89
6	Toelichting op de balans	91
6.1	Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	92
6.2	Financiële vaste activa	107
6.3	Vorraden	112
6.4	Vorderingen	112
6.5	Liquide middelen	113
6.6	Eigen vermogen	113
6.7	Voorzieningen	114
6.8	Langlopende schulden	115
6.9	Kortlopende schulden	117
6.10	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	119
6.11	Verbonden partijen	120
7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	121
7.1	Algemeen	122
7.2	Gealloceerde kosten	122
7.3	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	124
7.4	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	126
7.5	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	126
7.6	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	127
7.7	Overige organisatiekosten	128
7.8	Kosten omtrent leefbaarheid	128
7.9	Financiële baten en lasten	129
7.10	Belastingen	129
7.11	Werknemers	131
8	Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB	135
8.1	Balans DAEB/Niet-DAEB	136
8.2	Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB	138
8.3	Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB	139
ALGEMENE TOELICHTING EN WAARDERINGSGRONDSLAGEN		
9	Algemene toelichting	141
9.1	Activiteiten	142
9.2	Continuïteit	142
9.3	Verslaggevingsperiode	142
9.4	Consolidatie	142
9.5	Verbonden partijen	142
9.6	Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen	142
9.7	Gescheiden verantwoording DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak	143
9.8	Toelichting kasstroomoverzicht	143
9.9	Algemene grondslagen	144
9.10	Vergelijking met voorgaand jaar	144
9.11	Oordelen en schattingen	144

10	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	146
10.1	Vastgoedbeleggingen	147
10.2	Materiële vaste activa	156
10.3	Financiële vaste activa	156
10.4	Vorraden	158
10.5	Vorderingen	158
10.6	Liquide middelen	158
10.7	Herwaarderingsreserve	159
10.8	Voorzieningen	159
10.9	Langlopende schulden	160
10.10	Kortlopende schulden	160
10.11	Operationele leasing	161
11	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	162
11.1	Algemeen	163
11.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	163
11.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	164
11.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	164
11.5	Overige organisatiekosten	165
11.6	Kosten omtrent leefbaarheid	165
11.7	Saldo financiële baten en lasten	166
11.8	Belastingen	166
11.9	Resultaat uit deelnemingen	166
12	Financiële instrumenten en risicobeheersing	167
12.1	Treasury reglement	168
12.2	Beheersing financiële risico's	168
12.3	Samenstelling portefeuille financiële transacties	169
	Ondertekening	170
13	Overige gegevens	172
13.1	Statutaire resultaatbestemming	173
COLOFON		
	Colofon	174
	Colofon	175



woonin

Voorwoord

ICO 1236

Voorwoord

Meer dan alleen je best doen

Het voordeel van het voorwoord is dat je een onbeperkt aantal tekens kunt gebruiken om de jaarresultaten op te hemelen. Over de 495 sleutels van gloednieuwe huurwoningen, die we in 2024 overhandigden aan nieuwe huurders. Over het succes van gemengd wonen op gemeenschapszin. Over het recordaantal woningen dat met koopvoorrang voor (zittende) huurders bij de notaris passeerde. Maar hierover ga ik dus allemaal niet uitweiden. Lees het jaarverslag en trek zelf je conclusies. Maar als je het mij vraagt, zijn we op veel plekken, voor veel huurders, van betekenis geweest.

Routekaart naar label A

Ik wil op deze plek aandacht geven aan een gebeurtenis uit 2024 die redelijk stil voorbij trok aan de meeste huurders en stakeholders. Maar absoluut een vermelding waard is. In 2024 lukte het Woonin namelijk om voor het eerst tot de best scorende corporaties van Nederland te horen. We kregen als corporatie in de Aedes-benchmark de hoogst haalbare score: A-label. Voor iedereen die denkt, wat is Aedes en wat is dat voor onderzoek, verwijs ik naar de voetnoot*.

Jarenlang moesten we (rechtsvoorganger Mitros) het doen met een C-label en dat zat ons meer dan dwars. Je behoort dan bij het zwakke elftal dat de selectie niet voorbij komt. Voor een grote corporatie als wij neem je daar geen genoegen mee. Enkele jaren geleden namen we ons stellig voor naar een A-status te gaan en werkten hiervoor een heuse routekaart uit.

Snel en goed

Het begint er mee te erkennen dat je als organisatie weliswaar keihard je best kan doen, met een overdaad aan goede intenties, maar dagelijks met flink ontevreden huurders te maken krijgt. Dan gaat er iets niet goed. Ik citeer uit extern onderzoek (2021): Slechts ruim de helft van de reparaties is in 1 keer klaar. De aansturing is onduidelijk, de terugkoppeling zwak, de interne samenwerking matig en de operationele kwaliteit niet van deze tijd.

Na de fase van zelfreflectie gingen we aan de slag. We organiseerden workshops, interviewden huurders en deden intern onderzoek naar ondermaatse prestaties. Op basis hiervan formuleerden we acht doelen die zich laten samenvatten als 'snel en goed'. We namen bijvoorbeeld méér vakmensen aan, die niet zo zeer uitblonken in het zijn van all-rounder maar wel in hun communicatieve vaardigheden. Alle 8 stappen liepen we langs en pakten we op.

” In 2024 was het eindelijk zover. We kregen de beste score. Een mooi resultaat na 5 jaar vallen, opstaan en weer doorgaan

Er passeerden nog 2 jaren met een label-B, en tussendoor een terugval naar label-C. In 2024 was het eindelijk zover. Woonin kreeg zowel van huurders als voor de bedrijfslasten de beste score. Een mooi resultaat van pakweg 5 jaar vallen, opstaan en weer doorgaan. Maar vooral de lat hoog leggen voor je organisatie.

Tevreden huurders en financieel gezond

Het huuroordeel betekent dat onze dienstverlening als zeer goed wordt ervaren door onze nieuwe huurders, de vertrokken huurders en daar waar we reparaties uitvoeren. In het bijzonder verdienen onze vakmensen en anderen die dagelijks, fysiek of digitaal, bij de huurders thuis komen, hiervoor een compliment.

De bedrijfslasten geven aan dat wij, Woonin, efficiënt omgaan met operationele kosten. Hierdoor zijn er meer middelen beschikbaar voor investeringen in de huurders en de woningen. Dit wordt nog wel eens betwist door mensen zonder financiële kennis van zaken. Dus voor alle leken op dat gebied lijkt me dit belangrijk bewijs voor de financiële gezondheid en efficiëntie van onze organisatie. Net als dit jaarverslag overigens.

Het jaar 2024 sluiten we tevreden af. Natuurlijk in de wetenschap dat we nooit klaar zijn en dat het behalen van de A-status slechts een tussenstation is. Er is immers nog zo veel te doen voordat we iedereen aan een goede woning en een fijne buurt geholpen hebben. Daarom werken we in 2025 vol enthousiasme en met een A-label op zak door om nog meer huurders tevreden te maken.

Dank aan alle huurders, medewerkers en stakeholders die ons hierbij elke dag scherp houden en de helpende hand bieden.

Henk Peter Kip

Directievoorzitter Woonin

**De Aedes-benchmark biedt corporaties sinds 2014 inzicht in hun prestaties en maakt deze onderling vergelijkbaar. Corporaties leren van elkaar en werken meer samen. Hiermee draagt de benchmark bij aan een efficiëntere corporatiesector, die hard werkt aan haar maatschappelijke opgaven.*



1 Waar staat Woonin voor?

Sinds 1 januari 2023 zijn we Woonin: een nieuwe, sterke corporatie die de grote woonuitdagingen in de Utrechtse regio aankan.

Ondernemingsplan Eropaf!



In 2023 hebben we ons [ondernemingsplan](#) gemaakt.

Medewerkers, huurders, RvC-leden en stakeholders zijn hier op verschillende manieren en momenten bij betrokken.

Het ondernemingsplan rust op 2 heipalen: meer woningen en betere buurten.

Meer woningen

Er zijn te weinig woningen voor iedereen. Ook mensen in een kwetsbare positie moeten vaak lang wachten op een eigen plek. Wij willen meer locaties in bezit krijgen om de komende jaren nieuwe woningen te bouwen. Ook blijven we volop investeren in groot onderhoud en in de verduurzaming van al onze woningen.

Betere buurten

Door allerlei ontwikkelingen in de maatschappij hebben steeds meer bewoners moeite om mee te doen. In sommige wijken zien we armoede, eenzaamheid en overlast toenemen. Soms voelen mensen zich onveilig. Aan ons de taak om samen met bewoners van elke buurt een betere buurt te maken.

Het afgelopen jaar is de urgentie van deze doelen verder toegenomen. Waar het gaat om het woningtekort is de urgentie enorm; er zijn simpelweg meer woningen nodig. We willen meegroeien met de gemeenten in onze woningmarktregio, zodat we meer mensen kunnen huisvesten en de wachtlijsten afnemen. We hebben de financiële mogelijkheden om 800 woningen per jaar nieuw te bouwen en elk jaar 1.000 woningen te verduurzamen en te renoveren. Ons acquisitieteam is hard op zoek naar locaties voor nieuwbouw. Ook kijken we hoe we door sloop/nieuwbouw woningen kunnen toevoegen.

In kwalitatieve zin zien we dat de complexiteit in onze wijken en buurten de afgelopen decennia sterk is toegenomen. We huisvesten in toenemende mate mensen in een kwetsbare positie. Dit stelt hoge eisen aan hoe wij werken. Woonin wil een corporatie zijn die het ambacht van de volkshuisvesting optimaal beheerst. En maatschappelijke opgaven tegemoet treedt in plaats van uit de weg gaat. Als maatschappelijke organisatie weten wat er speelt in onze buurten en complexen.

Expeditie Ambacht

De ontwikkeling van ons ambacht is een hoofdthema binnen Woonin. In 2024 zijn we daarom van start gegaan met een meerjarig ontwikkelingstraject voor de hele organisatie: Expeditie Ambacht.

Kernwaarden

Om ervoor te zorgen dat onze medewerkers op een eenduidige manier werken aan onze opgave hebben we 4 kernwaarden vastgesteld: dichtbij, vakwerk, slagvaardig en maatschappelijk.

- **Dichtbij - daar waar het gebeurt, vind je ons**

Buurtten beter maken doen we van binnenuit. We werken gebiedsgericht en weten wat er speelt bij huurders en andere partijen. Onze beheerders zijn de ogen en oren van de buurt. We zijn goed bereikbaar en spreken heldere taal.

- **Vakwerk - we zijn goed in wat we doen**

Omdat er grote uitdagingen zijn in de samenleving, hebben we flinke ambities. We leggen de lat hoog en dat kan omdat onze mensen het ambacht van de volkshuisvesting verstaan. Dat gaat veel verder dan alleen woningen verhuren. Het is een vak apart. Een prachtig vak.

- **Slagvaardig - we gaan eropaf**

Er wordt veel van ons verwacht en er is geen tijd te verliezen. Daarom pakken we onze verantwoordelijkheid en tonen we lef. We denken in oplossingen. We bieden hulp, maar geven ook onze grenzen aan. We leren door te doen. Eropaf!

- **Maatschappelijk - ons werk doet ertoe**

We bieden betaalbare woningen en werken aan prettig leefbare wijken, in een tijd dat daar enorme behoefte aan is. We maken het verschil voor onze huurders én de lokale samenleving. Dat maakt onze inzet 100% de moeite waard.

Woonin gaat eropaf!

Woonin heeft de ambitie en de kracht om onze woningvoorraad te laten groeien. We werken aan betere buurten waar mensen zich thuis voelen. We zien de uitdagingen en gaan de opgaven - hoe complex ook - vol vertrouwen tegemoet. Eropaf!

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken per gemeente

Ieder jaar maken we, zoals bepaald in de Woningwet, [prestatieafspraken](#) met de gemeenten waarin we actief zijn. Het gaat om afspraken tussen de gemeente, Wooninspraak (huurdersvertegenwoordiging) en Woonin. De Nationale prestatieafspraken vormen een belangrijk kader voor onze prestatieafspraken.

Steeds vaker kiezen we ervoor om een set meerjarige prestatieafspraken (looptijd 4 jaar) te maken, die we vervolgens gedurende de looptijd jaarlijks actualiseren. Hiermee kunnen we op een efficiënte wijze goed aansluiten bij de actualiteit.

Utrecht

We hebben in Utrecht net geen 500 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd, maar 468. Aan de overige prestatieafspraken hebben we voldaan.

Thema	Te behalen resultaat 31 december 2024	Voortgang
Betaalbaarheid	Huurbeleid op basis van gemiddelde CAO-ontwikkeling met inkomensafhankelijke huurverhoging	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	Groei naar minimaal 20.700 zelfstandige sociale huurwoningen	●
Omvang kernvoorraad	Minimaal 70% van de totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen	●
Aanbod vrijkomende woningen	70% huurprijs \leq 2e aftoppingsgrens	●
Duurzaamheid	Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG 1 t/m 3 en gasloos	●
Extra nieuwbouw	Ambitie nieuwbouw: 500 sociale huurwoningen per jaar	●
Verkoop	Binnen randvoorwaarden groei voorraad en afspraken amendementswijken	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald

Houten

We hebben Linde Oord opgeleverd met 26 sociale huurwoningen. Daarmee hebben we in Houten de jaarlijkse netto groei van 50 sociale huurwoningen niet gehaald. Verder hebben we vorig jaar in Houten 13 woningen verkocht. Daarmee bleven we netjes onder het maximum van 30.

Thema	Te behalen resultaat 31 december 2024	Voortgang
Betaalbaarheid	Huurbeleid op basis van gemiddelde CAO-ontwikkeling met inkomensafhankelijke huurverhoging	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	Netto groei 50 sociale huurwoningen per jaar	●
Omvang kernvoorraad	Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de gemeente.	n.v.t.
Aanbod vrijkomende woningen	Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de gemeente.	n.v.t.
Duurzaamheid	Uitfaseren label E, F en G Inzet van fixbrigade	●
Extra nieuwbouw	Regionale woondeal is leidend in ambitie opgave nieuwbouw.	●
Verkoop	Maximaal 30 woningen in 2024	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald

Wijk bij Duurstede

In Wijk bij Duurstede hebben we aan alle afspraken voldaan.

Thema	Te behalen resultaat 31 december 2024	Voortgang
Betaalbaarheid	Huurbeleid op basis van gemiddelde CAO-ontwikkeling met inkomensafhankelijke huurverhoging	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de gemeente.	n.v.t.
Omvang kernvoorraad	Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de gemeente.	n.v.t.
Aanbod vrijkomende woningen	Hierover zijn geen specifieke afspraken gemaakt met de gemeente.	n.v.t.
Duurzaamheid	Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG 1 t/m 3 en gasloos	●
Extra nieuwbouw	Tot en met 2028 40 woningen per jaar toevoegen	●
Verkoop	Maximaal 10 woningen in 2024	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald

Nieuwegein

In 2024 zijn we in Nieuwegein begonnen met de bouw van 54 nieuwe woningen Aan de Zijdewende: 40 sociale huurwoningen en 14 middenhuurwoningen.

Thema	Te behalen resultaat 31 december 2024	Voortgang
Betaalbaarheid	Huurbeleid op basis van gemiddelde CAO-ontwikkeling met inkomensafhankelijke huurverhoging	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	5.453 sociale huurwoningen	●
Omvang kernvoorraad	Minimaal 70% van de totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen, zijnde 6.230	●
Aanbod vrijkomende woningen	50% huurprijs \leq 1e aftoppingsgrens 20% huurprijs \leq 2e aftoppingsgrens	●
Duurzaamheid	Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG 1 t/m 3 en gasloos	●
Extra nieuwbouw	In 2030 netto toevoeging van 579 sociale en 96 middenhuur woningen	●
Verkoop	Maximaal 45 woningen per jaar in de periode 2021-2030	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald

Prestatieafspraken directie

Jaarlijks maakt de Raad van Commissarissen prestatieafspraken met de directie. Hierin staan concrete doelen voor het komende jaar. Deze sluiten aan op de prioriteiten in de begroting 2024. In de tabel hieronder is te zien welke doelen we wel en niet (volledig) hebben behaald in 2024. Vanwege het eerste jaar na de fusie is het aantal doelen enigszins beperkt.

Onderwerp	Concretisering	Voortgang
Stap naar buiten		
Verstevigen participatie in beheer en projecten	Zoeken naar andere methoden om participatie in vastgoedprojecten effectiever te laten verlopen: <i>Bij project Zwanenvechtplein hebben we een andere werkwijze gevolgd, met goed resultaat. We beschrijven en implementeren deze methodiek verder in 2025.</i>	●
Verhogen tempo woningbouw	Werken aan verbeteringen om bouwstroom sneller en efficiënter te laten verlopen. Waar mogelijk ook aanhaken bij externe ontwikkelingen en/of initiatieven: <i>Inmiddels is aansluiting bij bouwstroom Noord-Holland een feit. In 2025 volgt het 1e project.</i>	●
Dienstverlening	Aanpak om tot label A in de benchmark te komen. Eenvoudige klantvisie maken en implementeren: <i>We hebben in 2024 label A in de Aedes-benchmark gehaald. En een eenvoudige klantvisie opgesteld. De implementatie hiervan is gestart.</i>	●
Meer sturen in de woningtoewijzing	Onderzoeken hoe woningtoewijzing vernieuwd en verbeterd kan worden: <i>De huisvestingsverordening is op onderdelen aangepast, onder andere met suggesties van Woonin.</i>	●
Beheerarrangementen	Implementeren nieuw stelsel van verschillende vormen van beheer in verschillende niveaus van intensiteit: <i>Het nieuwe stelsel inclusief bijbehorende organisatorische wijzigingen is goedgekeurd. Dit wordt vertraagd ingevoerd in 2025.</i>	●
Leefbaarheid	Komen tot strategisch kader voor werken aan betere buurten: <i>We hebben een strategisch kader voor werken aan betere buurten opgesteld. Afronding is begin 2025.</i>	●
Ontwikkelen sterke woongemeenschappen met bijzondere aandacht voor community building en participatie	Externe component van 'ambacht van de volkshuisvesting' ontwikkelen: <i>De voortgang verloopt volgens planning. In elk nieuwbouwproject passen we een woonconcept toe.</i>	●
Acquisitie	Uitvoeren jaarplan acquisitie. In Wijk bij Duurstede en Houten verder concretiseren: <i>Acquisitie moet op peil blijven om ook in de toekomst voldoende bouwproductie te houden.</i>	●
Gebiedsgericht werken	Verstevigen gebiedsregie en opstellen wijkvisies: <i>Dit ligt goed op koers.</i>	●
Interne projecten		
Implementatie ondernemingsplan	Het ondernemingsplan in december 2023 definitief vastgesteld. In 2024 intern implementeren en traject kernwaarden starten: <i>In 2024 hebben we het ondernemingsplan intern geïmplementeerd. En zijn we gestart met het traject kernwaarden.</i>	●

Ambacht van de volkshuisvesting	Traject bepalen en doorlopen. Daarna starten met organisatiebrede vaardigheidstrainingen: <i>Het traject is bepaald en doorlopen. We hebben het jaarplan doorlopen. De hele organisatie heeft meegedaan.</i>	●
Aantrekkelijke werkgever	Implementeren pakket maatregelen; continueren Binden & Boeien: <i>Met een aantal acties/maatregelen hebben de aantrekkelijkheid van Woonin als werkgever vergroot. Ook hebben we gewerkt aan externe profilering als goede werkgever.</i>	●
Integriteit	Implementeren nieuwe integriteitscode '9 gouden regels': <i>De nieuwe '9 gouden regels' zijn ingevoerd en in een ronde door de organisatie ruim toegelicht.</i>	●
Verankeren gebiedsregie	Implementeren opbrengsten traject 2023 <i>Dit is uitgevoerd. De gebiedsregisseurs leveren inmiddels een waardevolle bijdrage.</i>	●
Uitvoeren acties medewerkersonderzoek	Acties naar aanleiding van onderzoek 2023 uitvoeren: <i>De acties zijn grotendeels uitgevoerd, waaronder de invoering van het 'fijn werken budget'.</i>	●
Leiderschapstraject	Uitvoeren collectief leiderschapstraject: <i>Dit traject is uitgevoerd met alle leidinggevenden en in januari 2025 afgerond.</i>	●
Directieoverleg als team	Verdere vorming directieteam post-fusie. Implementeren organisatiewijzigingen: <i>We hebben verschillende grotere en kleinere organisatiewijzigingen doorgevoerd, waaronder het onder 1 manager brengen van Wijk bij Duurstede en Nieuwegein en het afbouwen van afdeling P&I.</i>	●

- gehaald
- niet helemaal gehaald
- niet gehaald



2 Onze huurders

Woonruimteverdeling

Toewijzingsbeleid

De toewijzing van woningen is geregeld in de huisvestingsverordening. De huisvestingsverordening kent regionale regels voor de 16 gemeenten in de regio Utrecht. Iedere gemeente heeft ook de ruimte om een lokaal deel in te vullen met eigen gemeentelijk beleid. Hierbij gaat het om een nadere lokale uitwerking van voorrangsregels, urgentieregels, lokale keuzes voor loten naast het reguliere aanbodmodel. In het algemene gedeelte staan de kaders hiervoor. Woonin is actief in 4 verschillende gemeenten en heeft dan ook te maken met lokale verschillen in de toewijzing.

In 2024 zijn nieuwe aanpassingen in de huisvestingsverordening in de regio Utrecht vastgesteld. De belangrijkste wijziging is dat bij seniorenwoningen eerst 65-plussers voorrang krijgen, daarna 55-plussers en dan pas de rest. Voor de gemeente Utrecht is buurtvoorrang mogelijk gemaakt.



Aantallen

In 2024 zijn 1.998 zelfstandige sociale huurwoningen vrijgekomen en weer verhuurd.

Aantal nieuwe verhuringen zelfstandige sociale huurwoningen	
2023	1.844
2024	1.998

In onderstaande tabel staat welke huishoudens (naar grootte, leeftijd en inkomen) in de vrijgekomen zelfstandige sociale huurwoningen terecht zijn gekomen.

Aantal toewijzingen in 2024 *					
		≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens	> aftoppingsgrens	
			≤ aftoppingsgrens	≤ lagehuurgrens	
1-persoon		≤ € 454,47	€ 454,48 - € 650,43	€ 650,44 - € 879,66	Totaal
< pensioengerechtigde leeftijd	< € 27.725	33	678	3	714
	≥ € 27.725	2	74	207	283
≥ pensioengerechtigde leeftijd	< € 27.225	1	109	2	112
	≥ € 27.225	1	37	37	75
Subtotaal		37	898	249	1184
2-persoon		≤ € 454,47	€ 454,48 - € 650,43	€ 650,44 - € 879,66	Totaal
< pensioengerechtigde leeftijd	< € 37.625	1	144	6	151
	≥ € 37.625	1	11	122	134
≥ pensioengerechtigde leeftijd	< € 36.675	0	41	1	42
	≥ € 36.675	1	12	30	43
Subtotaal		3	208	159	370
≥3 personen		≤ € 454,47	€ 454,48 - € 697,07	€ 697,08 - € 879,66	Totaal
< pensioengerechtigde leeftijd	< € 37.625	0	250	2	252
	≥ € 37.625	0	28	156	184
≥ pensioengerechtigde leeftijd	< € 36.675	0	4	0	4
	≥ € 36.675	0	2	2	4
Subtotaal		0	284	160	444
Totaal		40	1.390	568	1.998

*Dit is exclusief intermediaire verhuur en onzelfstandige eenheden

Kijkend naar het totaal aantal door Woonin verhuurde zelfstandige sociale huurwoningen komt het volgende naar voren:

- Van het aanbod is 64% terechtgekomen bij huishoudens uit de primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrenzen uit passend toewijzen.
- Van de huishoudens uit de primaire doelgroep is 99% passend gehuisvest. Een enkeling is terechtgekomen in een woning met een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens;
- Ongeveer 23% van de huishoudens met een inkomen hoger dan de primaire doelgroep is terechtgekomen in een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen. Dit kan komen door afspraken die zijn gemaakt voor stadsvernieuwingsurgente in de sociaal plannen, maar ook omdat er geen geschikte kandidaten waren met een laag inkomen;
- Bijna 60% van de woningen is toegewezen aan 1-persoonshuishoudens. Het aandeel toewijzingen aan 3- of meer persoonshuishoudens bedraagt 22% en de toewijzingen aan ouderen komt uit op 14%.

Stimuleren doorstroming

Met doorstroming van huishoudens naar passende woningen komen meer geschikte sociale huurwoningen vrij. Als ouderen of 'empty nesters' verhuizen naar een kleinere of gelijkvloerse woning, hebben andere huishoudens (bijvoorbeeld gezinnen of starters) weer kans op een voor hen geschikte woning.

We stimuleren deze doorstroming in samenwerking met de gemeenten waar we actief zijn. In Utrecht werken we met de woonadviseur 55+, in Nieuwegein met de verhuisadviseur senioren en in Houten met wooncoaches. Huurders kunnen gebruik maken van de voorrangsregel Van Groot naar Beter (voorrang op maximaal 3-kamerwoningen als je minimaal een 4-kamerwoning achterlaat). In 2024 is hier 134 keer (Utrecht: 78, Houten: 21, Nieuwegein: 27, Wijk bij Duurstede: 8) gebruik van gemaakt.

Bijzondere doelgroepen

Ouderen

Woonin speelt een belangrijke rol bij de huisvesting, ontwikkeling en het beheer van nultredenwoningen en geclusterde woningen. Nederland vergrijsst; het aandeel ouderen neemt toe, met name in Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede. Rijks- en gemeentelijk beleid is gericht op langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en het scheiden van wonen en zorg. Wij willen samen met onze partners zorgen voor passende woningen voor ouderen, in een omgeving waar men naar elkaar omziet en waar ruimte is voor ontmoeting en beweging. Als mensen niet goed meer voor zichzelf kunnen zorgen, kan zorg (zowel medisch als sociaal) worden geleverd in de thuissituatie.

- In de stad Utrecht voeren we het actieplan 'Thuis voor ouderen' uit, dat we in maart 2022 hebben ondertekend samen met verschillende partners. Passend wonen en doorstroming zijn daarin belangrijke speerpunten. In het actieplan hebben we opgenomen dat we de kloof tussen de systeemwereld en leefwereld voor ouderen willen overbruggen. We willen ervoor zorgen dat ouderen makkelijk hun weg vinden in het woningaanbod dat voor hen geschikt is. En daarbij de bewustwording onder ouderen over hun toekomstige woonsituatie vergroten en passend wonen voor ouderen stimuleren. Indien gewenst geven we begeleiding in de stappen die nodig zijn om eventueel te verhuizen.

We hebben samen met partners de flyer 'woon bewust 55+' gemaakt. We verspreiden deze in 2025. En we organiseerden in 2024 een 1e wooninformatiemarkt voor 55-plussers met Wonen, Welzijn en zorgpartners.

In 2024 is de verhuisadviseur, die alleen bewoners met een grote woning begeleidt naar een nieuwe woning, veranderd naar woonadviseur 55+. Deze woonadviseur kan iedere 55-plusser in Utrecht helpen met woonvragen.

- In Nieuwegein is een 'verhuisadviseur senioren' werkzaam. We werken verder aan de ontwikkeling van het programma Verzorgd Wonen, dat nu Wonen Plus heet. Zo zorgen we ervoor dat we in de toekomst een mooi aanbod wonen en welzijn hebben.
- In Houten hebben 2 verhuisadviseurs in 2024 ongeveer 50 gesprekken gevoerd met senioren. Door de oplevering van ons nieuwbouwproject [Linde Oord](#) (26 seniorenwoningen) konden 11 seniore huurders verhuizen van hun grote woning naar dit project. Wonen Plus wordt ook in Houten onderzocht en vervolgd in 2025.



Toewijzingen bijzondere doelgroepen

We hebben in 2024 de volgende woningen toegewezen:

Aantal	
Seniorenwoningen	373 (Nieuwegein 57, Utrecht 233, Houten 80 en Wijk bij Duurstede 3)
Rolstoelwoningen	1 (Nieuwegein)
Voorrang fysieke beperking	17 (Utrecht)
Verzorgd Wonen (met indicatie)	10 (Nieuwegein)
Woningen met zorgvoorziening (zowel lichte als zware zorgvraag)	10 (Houten) en 2 (Wijk bij Duurstede)

Taakstelling MOBW en statushouders

Ook vorig jaar hebben we ons weer ingespannen om statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW), op een goede plek te huisvesten. De opgave voor het huisvesten van statushouders is in 2024 opnieuw flink gestegen. Net als voorgaande jaren, ging het ook in 2024 bij MOBW en statushouders in alle woongebieden voornamelijk om 1-persoonshuishoudens. Hierdoor was de druk op de schaarse goedkope kleine woningen erg groot en hebben we weinig kleine woningen regulier kunnen verhuren.

MOBW-kandidaten worden zorgvuldig geplaatst in de wijken, zodat ze kunnen herstellen. Er komen vaak woningen vrij in portieken waar de leefbaarheid al onder druk staat door een disbalans in de samenstelling van de bewoners. We kiezen er dan voor om in zo'n portiek geen mensen te plaatsen die uitstromen uit de MOBW. Voor statushouders is dat minder kritisch.

Taakstelling MOBW en statushouders 2023		
Utrecht		
	Totaal taakstelling	Gehuisvest
MOBW (aantal woningen)	142	109
Statushouders (aantal personen)	356	303
City Deal (geen taakstelling maar extra prestatie)	6	26
Ex-gedetineerden	4	1
Nieuwegein		
	Totaal taakstelling	Gehuisvest
MOBW (aantal woningen)	21	18
Statushouders (aantal personen)	76	69
Houten		
	Totaal taakstelling	Gehuisvest
MOBW (aantal woningen)	20	20
Statushouders (aantal personen)	101	75
Wijk bij Duurstede		
	Totaal taakstelling	Gehuisvest
MOBW (aantal woningen)	7	6

Utrecht

- In Utrecht is in het Plan van Aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' (2019) afgesproken dat 30% van het jaarlijkse aantal nieuwe verhuringen van zelfstandige corporatiewoningen met voorrang aan bijzondere en kwetsbare groepen wordt toegewezen. En dat 70% van de verhuringen reguliere verhuringen zijn. We hebben in Utrecht in 2024 voldaan aan deze afspraak.
- De gemeente Utrecht heeft in 2024 gevraagd om prioriteit te geven aan de rijksopgave/wettelijke taak statushouders. De huisvesting MOBW is minder hoog geprioriteerd.
- Het voldoen aan de taakstelling voor huisvesting van MOBW en statushouders staat onder voortdurende druk. 82% van al onze goedkope vrijkomende kleine woningen wordt ingezet voor de huisvesting van deze doelgroepen.
- In nieuwbouwprojecten wijzen we altijd 30% van de woningen toe aan kwetsbare doelgroepen, zoals uitstromers uit de MOBW en statushouders. In 2024 hebben we in de nieuwbouw 103 woningen kunnen toewijzen aan kwetsbare doelgroepen. Waarvan 45 aan statushouders en 58 aan MOBW kandidaten.
- In 2024 hebben we in overleg met gemeente en zorgpartijen intermediaire contracten zoveel mogelijk omgezet in contracten op naam van de bewoner.

Nieuwegein

- In Nieuwegein hebben we de taakstellingen niet gehaald. Dit kwam door de hoge aantallen stadsvernieuwingsurgenten vanwege het renovatieproject op het Nijpelsplantsoen.
- In Nieuwegein hebben we 40% van alle sociale verhuringen toegewezen aan bijzondere doelgroepen en urgenten.

Houten

- In samenwerking met Nidos hebben we 9 AMV'ers (alleenstaande minderjarige vreemdelingen) gehuisvest in Houten.
- De taakstellingen voor de uitstroom uit MOBW hebben we in Houten gehaald. De taakstelling statushouders niet.
- In Houten is 27% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen en urgenten.

Wijk bij Duurstede

- We hebben in Wijk bij Duurstede bij corporatie Nabij Wonen 1 gezamenlijke opgave voor de huisvesting van statushouders. In 2025 kijken we of deze taakstelling uitgesplitst kan worden.
- In Wijk bij Duurstede was 30% van de toewijzingen van sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen en urgenten.

Middenhuur en vrije sector

Vorig jaar zijn er 77 mutaties geweest in ons niet-DAEB woningbezit. Hiervan zijn er 37 via huurvoorrang toegewezen aan doorstromers die een zelfstandige sociale huurwoning hebben achtergelaten in ons werkgebied.

Maatschappelijke opgave

Kwetsbare huurders

De kwetsbare huurder vormt een steeds groter aandeel in het corporatiebezit. Dat heeft 2 belangrijke oorzaken. Ten eerste heeft de invoering van inkomensgrenzen voor sociale verhuur geleid tot een meer eenzijdige instroom van maatschappelijk kwetsbare mensen met een sociaaleconomische achterstand. Ten tweede heeft de extramuralisering van de zorg, waarbij het uitgangspunt is dat mensen zoveel mogelijk in de wijken moeten kunnen wonen, met ambulante

begeleiding van de juiste zorgpartij, ertoe bijgedragen dat er nog meer kwetsbare mensen in complexen en wijken zijn komen wonen. Ouderen moeten langer thuis blijven wonen. Het zoeken naar de juiste balans en daarmee de draagkracht in de wijken is een steeds ingewikkelder opgave.

Onze medewerkers krijgen steeds meer te maken met huurders met forse (psychiatrische) problematiek met bijbehorende gedragingen. Dit maakt de dossiers waarmee de medewerkers dagelijks aan de slag zijn, uiterst complex en tijdsintensief. Dergelijke problematiek vraagt ook om intensieve samenwerking met andere partners in het speelveld, zoals zorgpartijen, gemeente en politie. Het komt niet zelden voor dat er een multidisciplinaire aanpak rondom een huurder wordt ingezet, waarbij zo 20 professionals betrokken zijn.

Woonconcepten

Met het programma woonconcepten zetten we ons in om sterke woongemeenschappen te creëren in de nieuwbouw. Zo maken we betere buurten. Dit doen we voor een diversiteit aan doelgroepen, ouderen, jongeren, gezinnen, maar ook aandachtsgroepen, zoals uitstroom uit de maatschappelijke opvang en statushouders. Sociaal contact tussen bewoners staat hierbij altijd centraal. We bouwen de woonconcepten, experimenteren en leren ervan om zo door te kunnen ontwikkelen. We verstevigen de organisatiekracht op dit onderwerp. Ook verbeteren we de overkoepelende randvoorwaarden, bijvoorbeeld in gemeentelijk beleid.



Hof van Leeuwesteijn

In 2024 hebben we de woonconcepten Tenor, [BUUR](#) (fase 3), Hof van Leeuwesteijn en [BEFU](#) opgeleverd. Verder zijn de voorbereidingen in volle gang voor toekomstig op te leveren woonconcepten zoals [De Majoor](#) en [Oudenoord \(De Hovenier\)](#).

Maatschappelijk ondernemen: social return on investment (SROI)

In het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen (en onze doelstelling 'betere buurten') gebruiken we onze maatschappelijke positie ook bij de contracten die we sluiten met onze belangrijkste leveranciers (aannemers, maar ook stichtingen, zoals IT4Kids). Zij moeten zich extra inspannen om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te helpen om aan het werk te komen. Dit is ook in hun eigen belang, want met de vergrijzing in Nederland en de krapte op de arbeidsmarkt is het vinden van nieuw personeel niet eenvoudig. We doen dit niet alleen, maar samen met onze maatschappelijke partners ondersteunen we vraag en aanbod.

In 2024 hebben we vanuit SROI weer de jaarlijkse Kwastendag georganiseerd. Via dit groeiende initiatief hebben we 9 mensen opgeleid in het schildersvak. Hiervan hebben 5 deelnemers een arbeidsovereenkomst bij een samenwerkingspartner ondertekend. Ook hebben we samen met stichting Nieuwe Buren een leerwerktraject voor het timmervak opgezet voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Na het afronden van de opleiding krijgen zij een baan aangeboden bij 1 van de samenwerkingspartners.

Daarnaast creëren we betere buurten, samen met onze samenwerkingspartners en het samenwerkingsplatform van AantotZet, door leefbaarheidsprojecten te initiëren.



De jaarlijkse Kwastendag

Huur

Huurbeleid

Huurverhoging zelfstandige sociale huurwoningen

In 2024 hebben de meeste huurders in een zelfstandige sociale huurwoning een huurverhoging van 5,3% gehad. Bij huurders met een inkomen boven € 52.753 (eenpersoonshuishouden) of € 61.046 (meerpersoonshuishouden) en met een huur tot aan € 879,66, hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huur van de huurwoningen in de vrije sector is verhoogd met het wettelijk toegestane percentage van 5,3%.

Eenmalige huurverlaging

In 2023 is op 1 maart een wet aangenomen waarbij huurders met een gezamenlijk huishoudinkomen tot 120% van het sociaal minimum in aanmerking kunnen komen voor een eenmalige huurverlaging. Voor 2024 heeft de overheid hiervoor de ondergrens vastgesteld op een kale huur van € 577,91.

In 2024 hebben wij in 63 gevallen op verzoek van de huurder de huur verlaagd. De piek van de aanvragen lag na het versturen van de aanzegging van de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. Bij de laatste 7 aanvragen van 2024 wordt de huur per 1 februari 2025 verlaagd. Deze huurders nemen we niet mee in de huurverhoging van 1 juli 2025.

Advies huurdersorganisaties

Over de uitgangspunten voor de huurverhoging hebben we advies gevraagd aan de huurdersorganisatie Wooninspraak. Wooninspraak heeft een negatief advies gegeven. De huurderskoepel adviseert ons een lagere huurverhoging door te voeren en de huren te bevriezen voor woningen met een slecht energielabel en woningen die worden gesloopt. Dit advies hebben wij niet overgenomen. Wij hebben dit gemotiveerd teruggekoppeld aan de huurdersorganisaties.

Huurdifferentiatie

De gemiddelde netto huur van alle zelfstandige huurwoningen van Woonin bedroeg in december 2024 € 657. Dit is 62% van de maximale huur.

Huurbetaling

Betalingsachterstanden

Het betalingsachterstandspercentage (totaal van vertrokken en huidige huurders) is in 2024 verder gedaald. De laatste jaren is sprake van een dalende trend. Sinds corona en de woningcrisis merken we dat huurders het belang van hun huurwoning beter inzien.

Ook hebben we sinds april 2024 een nieuw incassosysteem Mind2Pay (M2P). Doordat met M2P veel handelingen zijn geautomatiseerd, blijft er voor ons meer tijd over voor mensen die dit nodig hebben. M2P herkent bovendien patronen en geeft ons een seintje, zodat wij snel actie kunnen ondernemen. Dit draagt allemaal bij aan een daling in het achterstandspercentage.

Achterstandspercentage	2024	2023	2022			
			Mitros en Viveste	Mitros	Viveste	
Huidige huurders	0,50%	0,61%		0,56%	0,58%	0,44%
Vertrokken huurders	0,21%	0,20%		0,26%	0,28%	0,23%
Totaal	0,71%	0,81%		0,84%	0,86%	0,67%

Het aantal afboekingen is afgenomen. In 2023 was er sprake van een toename in de afboekingen. Dit kwam onder andere doordat bij de fusie vanuit Viveste posten waren meegenomen die begin 2023 zijn afgeboekt. In 2024 waren er geen bijzonderheden.

	2024	2023	2022	
			Mitros	Viveste
Afboekingen (€)	219.380	338.005	189.153	68.476

We hebben samen met de gemeenten de verantwoordelijkheid om zo snel mogelijk hulp te bieden bij betalingsproblemen. Dit om te voorkomen dat de achterstanden verder oplopen. De cijfers laten zien dat we de huurders bereiken en tijdig een passende regeling kunnen bieden. De achterstanden zijn dan nog te overzien, zonder dat er lange trajecten nodig zijn. Er is sprake van een lichte daling ten opzichte van 2023.

	Betalingsachterstand (langer dan 30 dagen inclusief betalingsregeling)		Betalingsregeling	
	2024	2023	2024	2023
Aantal huishoudens	1.430	1.537	713	728
Gemiddeld bedrag (€)	1.038	1.235	668	685

Bezwaarschriften

In 2024 hebben 363 huurders een bezwaarschrift ingediend tegen de jaarlijkse huurverhoging.

Aantal bezwaarschriften huurverhoging		
	2024	2023
Aantal bezwaren	363	218
Percentage toegewezen	43%	51%

156 bezwaren zijn toegewezen:

- 60 inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn omgezet naar de basis huurverhoging van 5,3%, omdat de huurders konden aantonen dat zij zorgen voor iemand die chronisch ziek is. De meeste aanvragen komen van huurders met een midden(hoog) inkomen.
- 81 inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn omgezet naar € 50 huurverhoging of de basis huurverhoging van 5,3%, omdat het inkomen in 2024 was gedaald ten opzichte van 2023.
- 15 bezwaren zijn toegewezen om overige redenen.

207 bezwaren zijn afgewezen. De meest voorkomende redenen hiervoor waren:

- *Geen inkomensafhankelijke huurverhoging*

Veel huurders maakten bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, terwijl zij een basis huurverhoging hadden gehad van 5,3%.

- *Geen overschrijding maximale huurprijs*

Huurders meenden dat de maximale huurprijs was overschreden. Dit was niet het geval. De huurprijzen waren afgetopt op de maximale huurprijs. Ook hadden wij met de berekening van de huurverhoging al rekening gehouden met de wet betaalbare huur.

- *Foute woningwaardering*

Huurders dienden soms een bezwaar in omdat zij dachten dat de maximale huurprijs niet klopte op basis van de woningwaardering. Hiervoor geldt een andere bezwaarprocedure en moeten huurders naar de Huurcommissie. Dit is immers geen bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging.

- *Onderhoudsgebreken*

Huurders dienden een bezwaar in tegen de huurverhoging op basis van onderhoudsgebreken. Een bezwaar op basis van onderhoudsgebreken is echter een andere procedure. Hierbij moet een huurder de corporatie eerst schriftelijk vragen de gebreken te herstellen. De corporatie krijgt hier 6 weken de tijd voor. Pas daarna kan men naar de Huurcommissie.

Na 1 juli hebben we van deze afgewezen bezwaren 100 huurders die hun bezwaar niet hadden ingetrokken, doorgestuurd naar de Huurcommissie. Hiervan hebben 22 huurders hun bezwaar bij de Huurcommissie alsnog ingetrokken. De Huurcommissie heeft slechts 1 bezwaar toegewezen. Hier zijn wij tegen in verzet gegaan. Dat verzet is geaccepteerd.

Ontruimingen vanwege betalingsachterstand

Het aantal ontruimingen vanwege betalingsachterstand was in 2024 hoger dan in 2023. Naast ontruimingen vanwege betalingsachterstand hebben we ook 5 woningen moeten ontruimen om andere redenen (zie paragraaf [Leefbaarheid](#)). De meeste ontruimingen waren afgelopen jaar in Utrecht West.

Aantal ontruimingen vanwege huurachterstand		
	2024	2023
Utrecht	9	7
Nieuwegein	0	0
Houten	3	2
Wijk bij Duurstede	1	0
Totaal	13	9

3 Onze dienstverlening



Goede dienstverlening

Woonin wil een goede dienstverlening bieden. Dit betekent dat huurders op ons kunnen rekenen en dat we onze processen effectief en klantvriendelijk hebben georganiseerd. Zodat we gewoon regelen wat we moeten regelen zonder dat huurders daarvoor onnodige moeite hoeven te doen. Door digitale dienstverlening blijft er ruimte over om persoonlijk bij te sturen en maatwerk te bieden op momenten dat het nodig is.

We zijn steeds zichtbaarder in onze buurten en zoeken daar actief de samenwerking op. Door goed te luisteren naar onze huurders, verwachtingen meer te managen, proactief te handelen en te doen wat we zeggen, werken we aan onze betrouwbaarheid. We hebben lokale vestigingen in Houten, Wijk bij Duurstede, Nieuwegein en 2 in Utrecht (nieuw kantoor in Overvecht sinds 2024). Op al deze vestigingen kunnen huurders aan de balie terecht.

Uitstekende bereikbaarheid

Huurders kunnen ons op verschillende manieren bereiken: via de telefoon, WhatsApp, chat, social media, mail, het contactformulier op de website, aan de balie en via het klantportaal MijnWoonin. Op onze website kunnen huurders antwoorden vinden op alle veel gestelde vragen. Huurders geven Woonin een 7,4 voor het gemak waarmee ze met de afdeling Klantcontact in contact komen. In 2023 was dit een 7,2. We krijgen een 6,9 van de huurder voor het weten waar je aan toe bent na het 1^e contact.

De afdeling Klantcontact beantwoordde vorig jaar 114.534 telefoontjes. Onze huurders waarderen het dat we de hele dag telefonisch en aan de balie bereikbaar zijn. Door de verruiming van de telefonische bereikbaarheid is de digitale afhandeling van vragen afgenomen. Via WhatsApp en chat zijn 32.430 gesprekken gevoerd in 2024.

Er is veel ruimte en aandacht voor de training van medewerkers van Klantcontact, zodat ze met de juiste kennis en vaardigheden iedereen kunnen helpen. Zo hebben we bijvoorbeeld een trainer ingezet om mensen te coachen met gespreksvaardigheden.

Acties en initiatieven

We blijven ons inzetten om onze dienstverlening en de huurderstevredenheid te verbeteren. Hiervoor hebben we in 2024 de volgende vernieuwingen doorgevoerd:

- *Nieuw telefoniesysteem*

Hierdoor

- weten huurders beter wat de wachttijd is;
- kunnen huurders gebruik maken van een doorkiesmenu;
- komen huurders sneller en rechtstreeks terecht bij samenwerkingspartners.

- *Inzet binnenklimatdeskundige/schimmelexpert*

Deze medewerker helpt huurders bij vocht- en schimmelproblemen in de woning.

- *Upgrade planningssysteem voor vakmensen*

Hiermee kunnen we huurders beter en sneller helpen met reparaties.

- *Huisbezoek sociaal wijkbeheerders*

Onze sociaal wijkbeheerders bezoeken alle nieuwe huurders die dat willen, om hen wegwijs te maken binnen Woonin en in de wijk. Zij bieden een luisterend oor.

- *Activiteiten in de wijk*

In alle gemeenten organiseren huurders en Woonin samen veel activiteiten waarbij ontmoeten centraal staat.

- *Overnames bij nieuwe verhuur*

Vertrekkende huurders krijgen weer de gelegenheid om zaken als vloerbedekking, (rol)gordijnen en dergelijke ter overname aan te bieden aan de nieuwe huurder, als de nieuwe huurder op tijd bekend is.

- *Woningruil*

In 2024 was het weer mogelijk om via woningruil aan een nieuwe woning te komen. We hadden woningruil in 2023 tijdelijk stop gezet, omdat we ons na de fusie vooral hebben gericht op het primaire proces en het inwerken van medewerkers op nieuwe werkplekken en in nieuwe werkprocessen.

- *Communicatie nieuwe huurders*

Alle communicatie voor nieuwe huurders is vorig jaar aangepast.

Digitalisering

De afgelopen jaren hebben we flinke stappen gezet in onze informatievoorzieningsstrategie. Zo hebben we infrastructuur en applicaties, zoals CRM, ERP en vastgoedapplicaties, naar de cloud overgezet. En cybersecuritymaatregelen getroffen conform de ISO-27001-norm.

Digitale inclusie

We besteden extra aandacht aan huurders die niet digitaal vaardig zijn. Als het kan, helpen we ze zelf. Anders verwijzen we ze door. In 2024 hebben we hier op verschillende manieren concreet invulling aan gegeven. Bijvoorbeeld door het implementeren van een read speaker op de website. En op basis van een toegankelijkheidsscan hebben we verbeteringen doorgevoerd op de website. Daarnaast hebben we samen met de stichting Ons Utrecht huurders geholpen om hun digitale vaardigheden te verbeteren.

Huurders waarderen de aanpassingen. Dit blijkt uit de scores voor huurderstevredenheid. In 2024 behaalden we label A in de [Aedesbenchmark](#).



Samen met stichting Ons Utrecht huurders helpen hun digitale vaardigheden te verbeteren

Huurderstevredenheid

KWH en Aedesbenchmark

Aedesbenchmark

Ook in 2024 nam Woonin deel aan de Aedes-benchmark. Eén van de onderdelen van deze landelijke benchmark onder 261 woningcorporaties is het huurdersoordeel over de dienstverlening. Huurders krijgen 3 concrete vragen voorgelegd:

- Welk cijfer geeft u de dienstverlening van Woonin bij het betrekken van de woning?
- Welk cijfer geeft u de dienstverlening van Woonin bij reparatieverzoeken?
- Welk cijfer geeft u de dienstverlening van Woonin bij het verlaten van de woning?

Vorig jaar hebben we een A-score behaald op dit onderdeel. Een mooie prestatie voor een XL-corporatie (corporaties met meer dan 25.000 verhuureenheden). Er was maar 1 andere XL-corporatie die dit lukte.

We kregen in 2024 de volgende rapportcijfers:

- Nieuwe huurders 7,7 (B-score, telt voor 25% mee)
- Huurders met reparatieverzoek: 8,0 (A-score, telt voor 55% mee)
- Vertrokken huurders:7,5 (B-score, telt voor 20% mee)

Aedesbenchmark	Cijfer	Score
Nieuwe huurders	7,7	B
Huurders met reparatieverzoek	8	A
Vertrokken huurders	7,5	B
Totaalscore		A

KWH

Naast de Aedes-benchmark laten we onze dienstverlening van de gehele procesgang jaarlijks meten door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Dit meet dus meer dan alleen de dienstverlening, zoals in de Aedesbenchmark. Het levert daarom ook andere scores op dan de Aedesbenchmark.

- *Nieuwe huurders*
Gemiddeld 7,4 waarvan 92% tevreden huurders op basis van de mening van 316 huurders.
- *Vertrokken huurders*
Gemiddeld 8,2 waarvan 96% tevreden huurders op basis van de mening van 308 huurders.
- *Reparaties*
Gemiddeld 8,1 waarvan 95% tevreden huurders op basis van de mening van 1.030 huurders.
- *Onderhoud*
Gemiddeld 6,9 waarvan 78% tevreden huurders op basis van de mening van 579 huurders.
- *Klantcontact (telefonisch)*
Gemiddeld 7,1 waarvan 80% tevreden huurders op basis van de mening van 831 huurders.
- *Koop*
Gemiddeld 6,3 waarvan 80% tevreden kopers op basis van de mening van 24 kopers.
- *Algemene waardering*
Gemiddeld 6,7 waarvan 77% tevreden huurders op basis van de mening van 300 huurders.

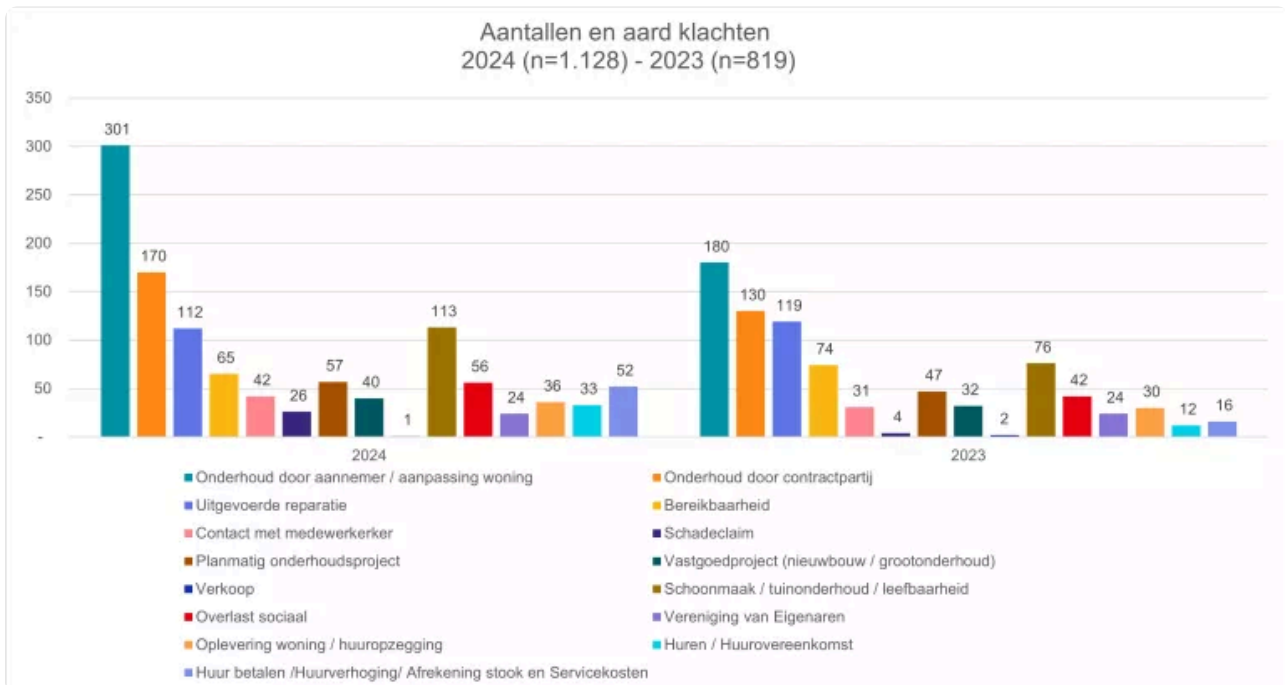
Het Centrum voor Woononderzoek meet de klanttevredenheid over onze vastgoedprojecten. Huurders in grootonderhoudsprojecten gaven gemiddeld een 6,9 voor de dienstverlening en het resultaat van de werkzaamheden. Dit is een stuk lager dan in 2023, toen we een 7,4 scoorden. Mede daarom hebben we in 2024 besloten de samenwerking met een van de aannemers te beëindigen.

Klachten

We nemen een klacht, net als elke andere vraag of opmerking van een huurder, serieus. Onder een klacht verstaan we een schriftelijk ingediende ontevredenheidsmelding over dienstverlening (service), beleid of werkproces.

Aantallen en aard van de ontevredenheid

In 2024 ontvingen we 1.128 schriftelijk ingediende klachten. dit zijn er substantieel meer dan in 2023, toen we er 819 ontvingen. In 2025 willen we het aantal klachten verminderen door in actie te komen voordat er een klacht ontstaat: Eropaf!



De aard van de ontevredenheid heeft in 2024 – net zoals in de voorgaande jaren – zowel absoluut (583) als procentueel (52%) het vaakst te maken met het individuele onderhoud aan de woning dat op verzoek van de huurder wordt uitgevoerd (groen gearceerde balken). Dit is een bekend gegeven omdat we daar jaarlijks het meeste contact met onze huurders over hebben.

Afgezet tegen de aantallen in 2023 springt de verdubbeling van het aantal klachten over het individuele onderhoud door aannemers (301) in het oog. Om huurders sneller te kunnen helpen hebben we er in 2024 voor gekozen om meer onderhoud uit te besteden. Daarnaast hebben de onstuurige weersomstandigheden dit jaar ook geleid tot meer uitbesteed werk (lekkages), 120 opdrachten ten opzichte van 41 in 2023. De klachten over de aannemers richten zich veelal op de communicatie tussen aannemer en huurder. Communicatie is hét aandachtspunt in het verbetertraject dat onze afdeling Huurderonderhoud met de aannemers is gestart.

In 2024 steeg de klanttevredenheidsscore voor reparaties die wij zelf uitvoeren, naar een 8. De (on)tevredenheid over de uitvoering en het resultaat is bepalend voor het imago van Woonin.

Verder springt de stijging van de klachten over schoonmaak/tuinonderhoud/leefbaarheid (113) ten opzichte van 2023 (76) in het oog. Onze sociaal wijkbeheerders gaan direct 'Eropaf'. We zien deze klachten als welkome inbreng om betere buurten te creëren.

Door een achterstand in de afrekening stook- en servicekosten is het aantal klachten hierover gestegen.

Opgvolging klachtmeldingen

De snelheid van de behandeling van klachten (binnen 3 dagen) en de wijze waarop het 1^e (telefonische) contact plaatsvindt, is bepalend voor het succes van onze dienstverlening. We hebben bij 55% van de klachten binnen 3 dagen contact gelegd met de huurder. In de overige gevallen binnen 5 dagen. Gemiddeld staan er 10 klachten per week open. In de rapportages en klantvolgsystemen monitoren we de openstaande klachten en is de doorlooptijd van een openstaande klacht zichtbaar.

Klachtencommissie

Zijn huurders niet tevreden over hoe wij hun klacht afhandelen? Dan kunnen ze terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU werkt op basis van het model klachtenreglement van Aedes.

De KWRU ontving vorig jaar 79 klachten over Woonin. Hiervan nam de commissie er 49 in behandeling. Ook had ze nog 15 klachten uit het voorgaande jaar in behandeling. In totaal behandelde de commissie dus 64 klachten over Woonin. Van de 23 adviezen die de commissie uitbracht aan de directie waren er 12 ongegrond en 11 (gedeeltelijk) gegrond. De directie heeft alle adviezen overgenomen. Bij 13 klachten heeft de commissie de klacht door bemiddeling opgelost en 9 klachten werden nog vóór de hoorzitting ingetrokken omdat ze inmiddels door Woonin waren opgelost. Van 5 klachten heeft de commissie de behandeling stopgezet om diverse redenen (overlijden huurder, het starten van een procedure bij de kantonrechter of bij de Huurcommissie). De overige 14 klachten lopen nog door in 2025.

De KWRU brengt ieder jaar een eigen jaarverslag uit. Dit is te vinden op www.kwru.nl. De directie bespreekt dit verslag ieder jaar met de RvC. En de KWRU bespreekt het jaarverslag jaarlijkse met een afvaardiging van Woonin en huurdersorganisatie Wooninspraak.

Participatie

Huurders

Overleg met huurders

Onze huurders hebben zich op 3 niveaus georganiseerd: bewonerscommissies, bewonersgroepen en een huurdersorganisatie. De bewonerscommissies en -groepen zijn vooral in hun eigen gebouw en soms op buurtniveau actief. De huurdersorganisatie behartigt de belangen van al onze huurders. [Wooninspraak](#) is de huurdersorganisatie bij Woonin.

Wooninspraak

Wooninspraak vertegenwoordigt de huurders uit Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede. Wooninspraak voert gesprekken met ons over beleid en beheer. Dit zijn constructieve gesprekken. Daarnaast krijgen wij adviezen van Wooninspraak die ons scherp houden. Wij waarderen de inzet en betrokkenheid van Wooninspraak zeer.

Prestatieafspraken

Wooninspraak is volwaardig gesprekspartner in de overleggen die wij met de gemeente voeren over de prestatieafspraken. Dit is geregeld in de Woningwet. In 2024 was Wooninspraak betrokken bij de monitoring van de prestatieafspraken.

Overleg en advies

Een aantal keren per jaar voeren we een formeel overleg met Wooninspraak. Hierbij is de directievoorzitter, Henk Peter Kip, aanwezig. In juni 2024 was hierbij ook een afvaardiging van de Raad van Commissarissen aanwezig. Hierin zijn de wederzijdse verwachtingen besproken.

In de overleggen tussen Wooninspraak en Woonin waren de belangrijkste gespreksonderwerpen:

- de begroting 2025
- de jaarlijkse huurverhoging
- de (actualisatie van de) prestatieafspraken met gemeenten
- het verstevigen van Wooninspraak.

In 2024 heeft Wooninspraak onder andere advies uitgebracht over de jaarlijkse huurverhoging.

Wooninspraak nam zelf het initiatief om ons te vragen naar het beleid voor hittestress. Hittestress komt steeds vaker voor, mede door de verbeterde isolatie van woningen. We hebben hierover een constructief gesprek gevoerd met Wooninspraak.

Stakeholders

Elk jaar besteden we veel aandacht aan onze samenwerkingspartners zoals (maatschappelijke) instanties, overheden en ontwikkelaars. Zij zijn van groot belang bij het realiseren van goed wonen in onze buurten en wijken. In 2024 hebben we vooral aandacht besteed aan het nieuwe ondernemingsplan Eropaf! met de 4 kernwaarden: dichtbij, slagvaardig, vakwerk en maatschappelijk.

Een deel van onze contacten is georganiseerd volgens een vaste overlegstructuur. Bijvoorbeeld met de gemeente en zorgpartijen. Daarnaast is er natuurlijk ook ad-hoc contact met andere maatschappelijke organisaties, zoals politie en onderwijsinstellingen.

We realiseren ons dat we als grote woningcorporatie een factor van belang zijn. In Utrecht trekken we actief op met andere corporaties in STUW-verband. Op regionaal niveau doen we dit binnen de RWU. In 2025 zullen deze 2 organen fuseren tot 1 nieuwe vereniging.

De impact die wij als Woonin hebben op de Utrechtse én regionale woningproductie (in 2024 reikten we liefst 495 sleutels uit van nieuwe woningen), is groot. Dit hebben we laten zien aan Gemeenteraadsleden tijdens een fietstocht door Utrecht. We reden langs projecten met verdichting, optoppen, renovatie, acquisitie en uitruil (de mix). Allemaal

nieuwe en betere woningen die we zelf konden ontwikkelen, zonder dat de gemeente hiervoor nieuwe grond in ontwikkeling had gegeven.

We organiseerden 2 keer een rondetafelgesprek over de aanpak van schimmel. Met betrokken partners spraken we over oorzaak en aanpak van schimmel in onze woningen. Daaruit trokken we de les dat onze instructies voor huurders over nieuwe technieken, zoals mechanische ventilatie, beter getimed en begrijpelijker moet worden. Daarnaast bleek dat we makkelijker bereikbaar moeten worden voor bepaalde stakeholders, gewoon door telefoonnummers op de website te zetten.

De managers Wonen van elke vestiging onderhouden de contacten in hun eigen gemeente. Zij organiseren daar hun themabijeenkomsten (bijvoorbeeld de Visietafel in Houten). Verder hebben we een zomerborrel voor alle relaties georganiseerd in 2024. Hier waren pakweg 200 aanwezig.

Daarnaast zijn de berichten over ons werk op onze social media kanalen te volgen, waarbij LinkedIn de stakeholders het meeste aanspreekt, bedoeld voor het hele netwerk van Woonin.

Hieronder een overzicht van ons stakeholder- en relatienetwerk:

Ons stakeholder- en relatienetwerk

Categorie Stakeholders	Verbijzondering	Wijze van contact
Huurders	Huurders	Een-op-een-contacten in de wijk Woonin Panel Nieuwe vormen van huurderparticipatie
	Huurderskoepels	Bestuurlijk overleg Werkgroepen
Gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Houten, Wijk bij Duurstede	Wethouder(s)	Bestuurlijk overleg Woonin en wethouder Wonen Bestuurlijk overleg corporaties en Woonin (STUW in Utrecht, met Portaal en Jutphaas in Nieuwegein) Ad hoc en informeel overleg met andere wethouders / burgemeester
	Colleges B&W	Incidenteel
	Gemeenteraad	Aanwezig en organiserend t.a.v. raadsbijeenkomsten, politieke cafés en rondetafelgesprekken. 1x per jaar themasessie voor raadsleden, verder een-op-een-contact met raadsleden om uit te wisselen (en te beïnvloeden) wat er speelt.
	Ambtelijke organisatie	Ambtelijk overleg op strategisch niveau, wijk- en buurniveau
Corporaties	Bestuurlijk overleg STUW en per vestiging in regionaal verband	Meerdere malen per jaar, strategische agendabepaling
	Werkgroepen	Meerdere malen per jaar
WSW en overige financiële instellingen	Woonin niveau	Meerdere malen per jaar
Welzijnsinstellingen	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Zorginstellingen	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Politie	In de wijk	Meerdere malen per jaar, continu vanuit buurtbeheer
Brandweer	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Veiligheidsregio	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar

Onderwijsinstellingen: ROC en Hogeschool	In de wijk	Meerdere malen per jaar
Economic Development Board	Woonin niveau	Minimaal 1x per jaar
Development Network Utrecht (DNU)	Woonin niveau	Meerdere malen per jaar
Buurtinitiatieven	In de wijk	Meerdere malen per jaar
Platform Duurzaam	In Houten	1x per 6 weken
Nationaal Programma: Alliantie Leefbaarheid en Veiligheid Bestuurlijk	Nieuwegein	4x per jaar

Betere buurten

Leefbaarheid

Woonin streeft naar sterke buurten waar onze huurders prettig wonen en tevreden zijn over hun woning én de leefbaarheid. Onze sociaal wijkbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. Zij zijn het eerste aanspreekpunt in de wijk en weten wat er speelt in de buurt.

Sociaal wijkbeheerders

Nauwe contacten onderhouden met bewoners en samenwerkingspartners stond ook dit jaar centraal voor de sociaal wijkbeheerders. Zo hebben ze weer prettig samengewerkt met buurtambassadeurs. Dit zijn bewoners die een extra oogje in het zeil houden in de portieken. Deze vorm van samenwerken is in 2024 verder uitgebreid.

De veranderende samenleving brengt met zich mee dat onze sociaal wijkbeheerders meer te maken krijgen met agressie. Dat blijft onze aandacht houden door agressietrainingen en gesprekstechnieken voor deze collega's te organiseren. Zo zetten we in op een veilige werkomgeving.

Activiteiten in de wijk

Om onze wijken schoner en mooier te maken en de bewoners dichter bij elkaar te brengen, hebben we afgelopen jaar tal van activiteiten georganiseerd. Zo werden er schoonmaakacties georganiseerd, plantenbakken gevuld en containerdagen gehouden, waardoor bewoners eenvoudig hun rommel konden opruimen. De Woonin-wagen is regelmatig ingezet bij buurtfeesten, en daarnaast waren er verschillende 'Woonin de Wijk'-bijeenkomsten.

Contacten leggen

Verder proberen we bewoners verder te helpen door ze in contact te brengen met vrijwilligers, studenten of één van onze netwerkpartners. Zo lieten we digitaal minder vaardige huurders helpen door studenten, koppelden we bewoners aan Stichting WIJ 3.0 om (betaalbare) hulp te bieden bij kleine klusjes en lieten we een kunstenaarscollectief een portiek verfraaien.

Veiligheid rondom kerst en oud & nieuw

Een extra uitdaging was dit jaar dat de brandveiligheidseisen zijn verduidelijkt. Hierdoor kunnen we het versieren van de gemeenschappelijke ruimten met kerstbomen en lampjes niet meer toestaan. In 2025 gaan we hier breder mee aan de slag en onderzoeken we welke mogelijkheden er wel zijn om de portieken mooi aan te kleden.



Overlast

Als huurders overlast ervaren van andere bewoners, nemen zij vaak contact op met Woonin. De overlast kan bijvoorbeeld bestaan uit geluidsoverlast, maar ook uit pesterijen, intimidatie of zelfs bedreigingen. Bij overlast tussen burens stimuleren we de huurders zelf naar een oplossing te zoeken. Zoals eerder beschreven hebben medewerkers te maken met huurders in complexe situaties, en daarmee dus ook met steeds ingewikkeldere problematiek. Dit vraagt een gezamenlijke aanpak met ketenpartners. Het afgelopen jaar hebben we veel en intensief samengewerkt in de verschillende netwerken in al onze werkgebieden. In 2024 hebben we in totaal 630 overlastzaken behandeld. Het grootste deel van deze zaken is door de woonconsulenten zelf afgehandeld: Een aantal is doorverwezen naar Extreme Woonoverlast en een aantal lichte zaken naar Buurtbemiddeling.

Laatstekansbeleid

Soms gaat het niet goed en dreigt een huurder door structurele overlast of een huurschuld zijn woning kwijt te raken. In zo'n geval kunnen wij besluiten om een huurder een [laatste kans](#) te geven. Als de huurder bereid is om verplichte zorg/hulp te accepteren, melden wij hem aan bij Het Vierde Huis. Hij krijgt dan een aangepaste huurovereenkomst met verplichte zorg. En meestal verhuist hij ook naar een andere woning. Deze laatste kans is bedoeld om de huurder te helpen zijn woonproblemen op te lossen en zijn leven weer op de rit te krijgen. Een dergelijk traject duurt minstens 2 jaar en wordt ook gemonitord door de woonconsulent en een medewerker van het Vierde Huis. Dit jaar zijn er 9 laatstekans-trajecten gestart. Er lopen nu in totaal 25 trajecten.

Woonfraude

Onder woonfraude vallen alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige door- of onderverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning waarvoor wij geen toestemming hebben gegeven. In Utrecht werken we bij het bestrijden van woonfraude nauw samen met de gemeente. We hebben daartoe een convenant afgesloten. We gaan ook vaak samen met medewerkers van de gemeente op huisbezoek om controles te doen op adressen waarover we signalen hebben ontvangen.

In 2024 zijn we 169 onderzoeken naar woonfraude gestart. Deze zijn, samen met de al lopende dossiers, nader onderzocht. We hebben 161 dossiers afgehandeld in 2024. Huurders die hun woning illegaal onderverhuren, vragen wij de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen. Doen ze dit niet, dan nemen wij juridische maatregelen.

Illegale hennepcultuur

In de loop van 2024 hebben we 5 nieuwe hennepdossiers geopend en 3 afgerond. Huurders die een hennepplantage in hun woning hebben, vragen wij ook de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen. Geven ze hier geen gehoor aan? Dan starten wij een ontruimingsprocedure. Overigens wordt de woning waarin een hennepkwekerij wordt aangetroffen, vaak ook bestuurlijk (door de gemeente) al voor enkele maanden gesloten.

Ontruimingen

Helaas hebben we in 2024 weer een aantal woningen moeten ontruimen. Op basis van leefbaarheid ging het om 5 woningen (4 keer vanwege onrechtmatige bewoning en 1 keer vanwege overlast). Op basis van huurachterstand waren dit er 13. Wij werken nauw samen met onze ketenpartners om zoveel mogelijk te voorkomen dat een woning ontruimd moet worden.

A photograph of a modern residential building with a courtyard. The building features a prominent orange-brown metal frame and balconies with vertical slat railings. The ground floor has a brick-like facade. A paved path winds through a landscaped courtyard with green plants. The sky is blue with several white contrails.

4 Onze woningen

Woningvoorraad

Onze vastgoedportefeuille

Onze vastgoedportefeuille was op 31 december 2024 als volgt onderverdeeld. De tabel is opgesteld op basis van de netto huur.

	GEREGULEERD SEGMENT				VRIJE SECTOR		Overig	Totaal
	LAAGSEGMENT			MIDDEN-SEGMENT	HOOG-SEGMENT			
	sociale huur			middenhuur	dure huur			
Actuele huurprijs	≤ € 650,43 (1e aftoppingsgrens)	€ 650,44 - € 697,07 (2e aftoppingsgrens)	€ 697,08 - € 879,66 (maximale lagehuurgrens)	€ 879,67 - € 1.157,95 (maximale middenhuurgrens)	> € 1.157,95 (dure huur)			
Aantal eenheden 31-12-2024								
Eengezinswoning	6.361	744	3.917	1.045	76	-	12.143	
Appartement met lift	7.829	1.423	2.407	482	120	-	12.261	
Appartement zonder lift	7.337	889	1.602	231	53	-	10.112	
Flexwoning	394	-	26	-	-	-	420	
Onzelfstandig	-	-	-	-	-	525	525	
BOG en MOG	-	-	-	-	-	408	408	
Garage	-	-	-	-	-	614	614	
Parkeerplaats (afgesloten)	-	-	-	-	-	2.567	2.567	
Overig (inclusief bergingen)	-	-	-	-	-	190	190	
Totaal	21.921	3.056	7.952	1.758	249	4.304	39.240	
Percentage van woningbezit in 2024	56%	8%	20%	4%	1%	11%	100%	
<i>Percentage van woningbezit in 2023</i>	<i>62%</i>	<i>9%</i>	<i>14%</i>	<i>6%</i>	<i>0%</i>	<i>9%</i>	<i>100%</i>	

Er is een verschuiving te zien van de lagere aftoppingsgrenzen naar de maximale lagehuurgrens. Dit komt doordat de huurverhoging in 2024 hoger lag dan de indexatie van de aftoppingsgrenzen. Hierdoor zijn veel woningen uit de lagere aftoppingsgrenzen doorgeschoven naar de duurdere maximale lagehuurgrens. Een aantal jaren geleden was hier ook sprake van. Dit verschilt van jaar tot jaar.

Anders dan voorgaande jaren hebben we voor 2024 ook afgesloten parkeerplaatsen opgenomen in de tabel. Vanwege de Wet Betaalbare Huur hebben we de parkeerplaatsen in beeld gebracht. Meestal maken deze onderdeel uit van het huurcontract van de woning. Maar nieuwe huurders krijgen nu de keuze om een parkeerplaats af te nemen. De parkeerplaats krijgt dan een apart huurcontract.

Verdeeld over de gemeenten waarin wij actief zijn, zijn de zelfstandige huurwoningen als volgt verdeeld naar het soort contract:

	Laagsegment	Middensegment*	Hoogsegment
Utrecht	21.647	321	351
Nieuwegein	5.516	21	57
Houten	5.074	2	95
Wijk bij Duurstede	1.791	2	56
Soest	1	-	2
Totaal	34.029	346	561

Kwaliteit

Onderhoud

Wooninkwaliteit

De Wooninkwaliteit beschrijft het basisniveau waaraan de voorzieningen in een woning (bijvoorbeeld een keuken) moeten voldoen. Ook is hierin beschreven naar welk streefniveau de voorzieningen gebracht moet worden als ze niet aan het basisniveau voldoen. De Wooninkwaliteit passen we toe bij het onderhoud van zowel bewoonde als onbewoonde woningen.

Onze huurders mogen een goed kwaliteitsniveau van voorzieningen verwachten. Dit niveau geldt voor al onze huurwoningen in de bestaande bouw. In januari 2024 hebben we een verbeterde versie van de Wooninkwaliteit vastgesteld.

Organisatie van het onderhoud

De aansturing en uitvoering van alle projectmatige ingrepen in ons bezit zijn belegd bij 1 afdeling, de afdeling Vastgoed. De afdeling Huurderonderhoud heeft de verantwoordelijkheid voor de onderhoudswerkzaamheden die voortkomen uit een vraag van een huurder en de werkzaamheden bij mutaties van woningen.

Interieuraanpak

Aanvullend op de projectmatige aanpak, waarbij de afdeling Vastgoed onder andere de interieurs naar Wooninkwaliteit brengt, droeg de afdeling Huurderonderhoud – in samenwerking met onze co-makers – hieraan stevig bij met de aanpak van bijna 2.000 'losse' badkamers, keukens en toiletten in 2024. In 2025 schalen we dit af tot ongeveer 1.300 stuks om de kosten te beperken en toch de inhaalslag te kunnen maken. De verwachting is dat al onze woningen aan de Wooninkwaliteit voldoen in 2034.

Ontwikkelingen installatietechniek

Door de verduurzaming is er een verandering aan het ontstaan in de installatietechniek. Zonnepanelen en nieuwe vormen van verwarmen brengen nieuwe technieken met zich mee. En de verbeterde isolatie van woningen zorgt ervoor dat huurders anders met hun woning om moeten gaan; mechanische ventilatie wordt kritischer, omdat er minder natuurlijke ventilatie aanwezig is. Vanwege deze veranderingen geven we een extra impuls aan onderhoud en controle van de mechanische ventilatie(kanalen).

Zowel isoleren als energiekosten zorgen voor meer schimmelproblematiek. Sinds de herfst van 2024 krijgen huurders die schimmel melden, bezoek van onze binnenklimaatexpert. Eind vorig jaar heeft hij 200 bezoeken gebracht om te onderzoeken wat er aan de hand was. En bewoners te adviseren. Ook zijn we in 2024 begonnen met preventieve schimmelaanpak. Dit doen we samen met de gemeente Utrecht, de GGD regio Utrecht en andere Utrechtse corporaties.

Om ervaring op te doen zijn we vorig jaar begonnen met het plaatsen van hybride systemen in woningen van verschillende bouwjaren en woningtypen. De eerste ervaringen moeten in 2025 inzichten geven.

Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de onderhoudskosten behoorlijk oplopen.



Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud (PO)

Planmatig onderhoud is het cyclisch onderhoud aan het casco van woningen en bedrijfsonroerend goed. Bijvoorbeeld schilderwerk, houtrotreparaties en het vervangen van dakbedekking. Ook woning- en gebouwinstallaties, zoals verwarmingsketels, mechanische ventilatie units en liften waarvoor we contracten hebben gesloten, worden preventief onderhouden of vervangen.

Voortzetting langjarige samenwerking met co-makers in PO

Na de fusie in 2023 hebben we de langdurige samenwerking met vaste partners voortgezet. In 2024 zijn de achterstanden in de uitvoering van projecten die waren ontstaan in 2023, grotendeels ingehaald. We hebben in 2024 aan 3.500 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd voor een totaalbedrag van ruim 25 miljoen euro. Door jarenlang met dezelfde co-makers te werken kunnen we het werk voorspelbaar en betrouwbaar uitvoeren, binnen de begroting binnen het uitvoeringsjaar. Ook stelt deze samenwerking ons in staat om ons op andere vlakken te verbeteren. Zo werken we aan de huurderstevredenheid, verbeteren we de isolatie van onze woningen en zoeken we naar besparingsmogelijkheden bij een gelijkblijvende of zelfs verbeterde kwaliteit van het casco van de woning.



Planmatig onderhoud Walcheren (Lunetten, Utrecht)

Dagelijks en mutatieonderhoud

Bij dagelijks onderhoud gaat het om reparaties die wij uitvoeren op verzoek van huurders. In 2024 hebben we bij 13.838 woningen dagelijks onderhoud uitgevoerd.

Mutatieonderhoud is onderhoud in een woning waarvan de huur is opgezegd. Daarmee brengen we de onderhoudsstaat van de woning opnieuw op gewenst basisniveau (Wooninkwaliteit) voordat de nieuwe huurder er komt wonen. In 2024 ging het hierbij om 2.389 woningen.

Onderhoudskosten

We hebben onze onderhoudskosten verdeeld in 4 categorieën: planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud en overig onderhoud.

Onderhoudskosten (x € 1.000)	2024	2023
Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	38.939	30.787
Dagelijks onderhoud	23.948	20.705
Mutatieonderhoud	18.937	18.858
Overig onderhoud	8.073	7.239
Totale uitgaven onderhoud	89.896	77.589



Investerings

Het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen zien we als onze primaire verantwoordelijkheid. Deze verantwoordelijkheid is gericht op het toevoegen van meer woningen door nieuwbouw en acquisitie. Daarnaast werken we continu aan het verbeteren en verduurzamen van ons bestaande woningbezit.

Om de bouwproductie te versnellen hebben we onderzocht of er mogelijkheden zijn om een Utrechtse bouwstroom op te richten. Een bouwstroom is een samenwerkingsverband tussen meerdere corporaties en leveranciers van conceptuele bouwsystemen om te komen tot snellere, slimmere en goedkopere nieuwbouwwoningen. De continuïteit van de productie is hierbij van groot belang. Helaas bleek deze continuïteit met een Utrechtse bouwstroom niet haalbaar. Daarom hebben we besloten om aan te sluiten bij een reeds bestaande bouwstroom. Na uitgebreid onderzoek is de keuze gevallen op de Noord Hollandse bouwstroom. Deze bouwstroom is bewezen effectief, gericht op verbetering en staat open voor nieuwe toetreders. In 2025 ronden we de contractuele afspraken af en starten we met het 1^e project binnen deze samenwerking.

Groot onderhoud en renovatie

We investeren fors in het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. Via groot onderhoud brengen we de woningen naar het vereiste kwaliteitsniveau: de Wooninkwaliteit 2024, het minimumniveau waar onze woningen volgens ons aan moeten voldoen. We maken onze woningen energiezuiniger en vervangen onder andere keukens, badkamers en toiletten.

Daarnaast vinden we het belangrijk dat bewoners ook op hogere leeftijd prettig kunnen wonen in hun woning. Daarom investeren we in het levensloopbestendig maken van onze woningen. Bij de groot onderhoudsprojecten bepalen we per project of bestaande woningen levensloopbestendig gemaakt kunnen worden.

Groot onderhoud 2024	Aantal sociale huurwoningen
Gestart	
Nijpelsplantsoen (Nieuwegein)	90
Burgemeester Norbruislaan renovatie (Utrecht)	83
Wierselaan (Nieuwegein)	36
Falkland-, Montevideo- en Patagoniëdreef fase 1 en 2 (Utrecht)	374
eengezinswoningen Overvecht veld 2A (Utrecht)	43
Jan van Scorelstraat (Utrecht)	72
Totaal gestart	698
Opgeleverd	
Schooneggen- en Stroyenborchdreef (Utrecht)	264
Lijsterbesstraat (Nieuwegein)	47
eengezinswoningen Overvecht veld 1A (Utrecht)	66
Falkland-, Montevideo- en Patagoniëdreef fase 1 (Utrecht)	200
Totaal opgeleverd	577

Ook in 2024 hebben we de 'groot onderhoudstrein' voortgezet, die een paar jaar geleden gestart is in Overvecht-Zuid. We zijn begonnen met het groot onderhoud van 374 woningen aan de Falkland-, Montevideo- en Patagoniëdreef. Van dit project zijn in 2024 al 200 woningen opgeleverd. Ook hebben we 264 woningen aan de Schooneggen- en Stroyenborchdreef opgeleverd.



Start groot onderhoud Nijpelsplantsoen (9 oktober 2024)

Moeten huurders bij groot onderhoud met verbeteringen tijdelijk hun woning verlaten tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden, dan verzorgt Woonin vervangende woonruimte.

Sloop/nieuwbouw en acquisitie

We hebben al jaren hoge ambities als het gaat over het bouwen van zoveel mogelijk nieuwe woningen. Ook in 2024 hebben we hier hard aan gewerkt. We verjongen ons woningbezit en we willen voldoende sociale huurwoningen van goede kwaliteit hebben. Dit doen we door sloop van verouderde complexen om vervolgens met vervangende nieuwbouw te verdichten. Maar we zoeken vooral ook naar nieuwe mogelijkheden door de aankoop van nieuwe locaties. Of door samenwerkingen aan te gaan met andere partijen om op verschillende locaties sociale huurwoningen toe te voegen. We kiezen voor de ongedeelde stad; we differentiëren op bestaande locaties en bouwen gericht in wijken waar we nog weinig sociale huurwoningen in hebben. Hierbij kijken we ook naar mogelijkheden tot uitruil op nieuwe locaties. We passen nieuwe woonconcepten toe en we stellen hoge eisen aan duurzaamheid.



Start bouw Bloei030 (april 2024)

Sloop/nieuwbouw

Ook bij nieuwbouwwoningen vinden we het belangrijk dat bewoners er op hogere leeftijd nog prettig kunnen wonen. Daarom geldt voor alle nieuwbouwwoningen het uitgangspunt dat deze levensloopbestendig en rollatorgeschikt ontworpen en gebouwd worden.

Sloop en nieuwbouw 2024	Aantal sociale huurwoningen
Gestart	
Lomanlaan (Utrecht)	215
Burgemeester Norbruislaan (Utrecht)	53
De Omloop bouwblok III (Utrecht)	35
BLOEI 030 (Utrecht)	156
Tijdelijke woningen BEFU (Utrecht)	135
Fultonbaan 10 (Nieuwegein)	63
Oudenoord (Utrecht)	52
Aan de Zijdewende (Nieuwegein)	54
Smakkelaarsveld (Utrecht)	61
Totaal gestart	824
Opgeleverd	
Johan Wagenaarkade (Utrecht)	54

De Omloop bouwblok IIA (Utrecht)	82
Hof van Leeuwesteyn (Utrecht)	113
Tijdelijke woningen BEFU (Utrecht)	135
Linde Oord (Houten)	27
BUUR Leidsche Rijn (Utrecht)	84
Totaal opgeleverd	495

We voeren alle projecten uit volgens de prestatieafspraken die wij met de gemeenten hebben gemaakt. Hierin is onder andere geregeld wanneer huurders recht hebben op een bijdrage in de verhuiskosten en hoe hoog die moet zijn. In deze gevallen betalen we altijd de wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding. Daarnaast ontvangen huurders een terugkeurgentie, waarmee zij kunnen terugkeren naar de nieuwbouw of de getransformeerde woningen. Ook hiervoor hebben we voor de huurders een vergoeding afgesproken met de gemeenten.

Vooruitblik

We hebben concrete plannen om de komende 5 jaar ruim 2.000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. We blijven ons inspannen om nieuwe locaties te verwerven, ook al leveren deze meestal niet op korte termijn nieuwbouw op. Het is echter lastig om voldoende plekken te vinden om deze ambitie waar te maken en voldoende snelheid te behouden bij het verwezenlijken van deze projecten.

Acquisitie

In 2024 hebben we een besluit genomen over 8 acquisities. In totaal voegen we hiermee op termijn 773 sociale huurwoningen toe. Het gaat om de volgende projecten:

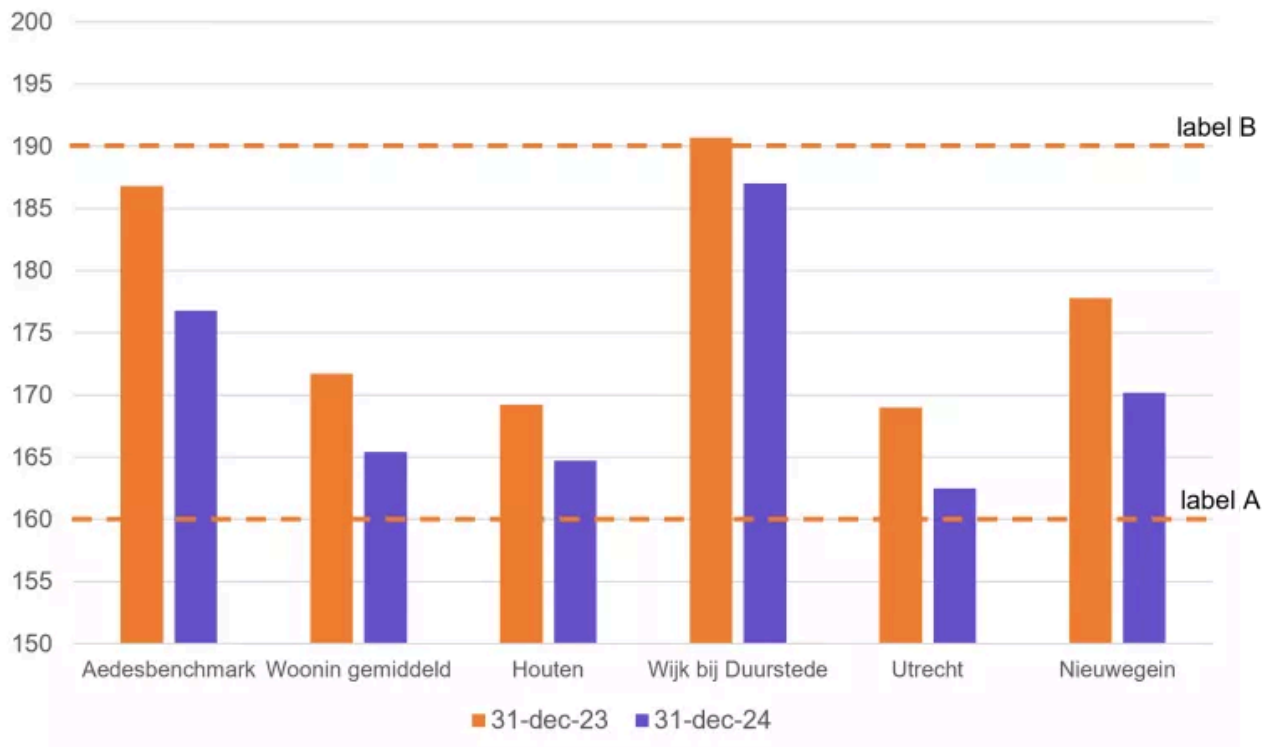
Utrecht	Merwedekanaalzone deelgebied 5 blok 8	188 woningen
	Merwedekanaalzone deelgebied 5 blok 13	117 woningen
	Smakkelaarsveld	61 woningen
	Tussen de Rails	225 woningen
	Kögllaan	61 woningen
Houten	Beverakker	12 woningen
Nieuwegein	Fultonbaan 10	63 woningen
	Acaciastraat	46 woningen

Duurzaamheid

Energielabels

Op energetisch vlak scoren we boven gemiddeld in vergelijking met andere corporaties. Dat blijkt uit een vergelijking van gemiddelde EP2 score van Woonin met de Aedes benchmark. Ons bezit heeft een gemiddelde EP2 score van 165. Hiermee komen we steeds dichterbij gemiddeld label A. De afgelopen jaren hebben we relatief veel geïnvesteerd in de gemiddeld oudere woningportefeuille in Utrecht. Het energielabel in Utrecht is hierdoor relatief sterk verbeterd. De komende jaren verschuift de focus steeds meer naar de verduurzaming van ons jaren-80-bezit. Die woningen zijn oververtegenwoordigd in de regiogemeenten. We verwachten daar de komende jaren (energetische) stappen te zetten.

Ontwikkeling gemiddelde EP2-score (energielabel) per gemeente*



*Hoe lager de EP2-score, hoe hoger het energielabel

In 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes en de minister herijkt. De sector blijft zich onverminderd inzetten om uiterlijk in 2028 alle E, F en G labels uit de voorraad te laten verdwijnen. Woonin heeft nog ongeveer 7% woningen met een E, F of G label in portefeuille. Het merendeel van deze woningen staat op de planning voor grootonderhoud vóór 2029. De woningen die niet op de planning staan, gaan we individueel aanpakken, zodat ook deze woningen op tijd zijn verduurzaamd. Daarnaast zijn we gestart met het vervangen van CV-ketels door hybride warmtepompen op natuurlijke vervangingsmomenten. Voor ongeveer 1% van de woningen geldt dat het gaat om monumenten of panden waar we sloop-nieuwbouw voorbereiden.

Zonnepanelen voor huurders

Eind 2024 liggen er zonnepanelen op ruim 30% van onze woningen. Hiermee hebben we de Utrechtse prestatieafpraak gehaald om ons in te spannen om in 2025 20% van onze woningen te hebben belegd met zonnepanelen. De komende jaren gaan we door met het plaatsen van zonnepanelen. Wel vertraagt het tempo omdat het aantal geschikte daken opdroogt.

Aardgasvrije wijken

In alle gebieden waar we actief zijn, voeren we gesprekken met de gemeente en andere stakeholders over de transitie naar een aardgasvrije energievoorziening. De samenwerkende partijen in Overvecht Noord zijn er in 2024 niet uitgekomen om de wijk versneld van het aardgas af te halen. Woningen van het aardgas halen kan Woonin alleen voor elkaar krijgen in samenwerking met andere partijen in de stad. Op dit moment zijn we in afwachting van aanpassingen in wet- en regelgeving. We blijven actief vooruit kijken hoe en wanneer het bezit in de wijk Overvecht Noord en in de andere gebieden van het gas gehaald kan worden.

Vastgoedsturing

We investeren volop in onze woningvoorraad. Daarvoor maken we afwegingen op strategisch niveau over het toevoegen van woningen, de betaalbaarheid van de woningen en de kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad. We kijken 10 tot 15 jaar vooruit en bepalen waar we dan willen staan met de woningvoorraad. Dat noemen we de wensportefeuille. We houden de kosten en de investeringsruimte die daarbij horen, scherp in de gaten.

Onze strategische afwegingen zijn natuurlijk verbonden met het tactische afwegingskader en de beleidsuitgangspunten van Woonin. We waarborgen de programmatische en volkshuisvestelijke uitgangspunten, zodat we onze kwaliteitsstandaarden en financiële uitgangspunten ook daadwerkelijk kunnen realiseren. Vervolgens maken we de verbinding met de operatie, waarin concrete plannen en projecten worden voorbereid en uitgevoerd. We realiseren onze doelen en zorgen zo voor goede huisvesting van onze doelgroep.

Voor vastgoedsturing gebruiken we grote hoeveelheden data. En de inbreng en ervaringen vanuit verschillende onderdelen van de organisatie. We streven naar een vastgoedportefeuille die bestaat uit kwalitatief goede woningen met een solide rendement. En woningen met tevreden bewoners. We zien ook dat de energietransitie niet alleen steeds belangrijker wordt, maar ook een grote impact heeft op de keuzes die we dagelijks maken en de projecten die we initiëren. Om dit alles in goede banen te leiden investeren we actief in kennis en kunde die nodig is voor deze veranderopgave en maken we actief verbinding met de samenwerkingspartners die nodig zijn voor de transitie.

We werken inmiddels al meer dan 5 jaar met vastgoedsturing. Het samenspel tussen de assetmanagers en de rest van de organisatie verloopt soepel en draagt bij aan het realiseren van onze ambities en doelstellingen. De assetmanagers zijn de spin in het web in hun werkgebied. Zij initiëren groot onderhoudsprojecten en sloop-nieuwbouwprojecten passend binnen de meerjareninvesteringsraming en de ambities van Woonin. Ook fungeren zij als het 'vastgoed-geweten' en de vraagbaak van de organisatie en in het bijzonder van de collega's van de afdeling Wonen. Jaarlijks worden de strategielabels en complexbeheerplannen herijkt, wordt het vastgoed gewaardeerd en worden projectbesluiten voorgelegd aan de directie.

De assetmanagers werken nauw samen met de afdelingen Vastgoed (waaronder Verkoop), Strategie, Huurderonderhoud en Wonen. Door deze nauwe samenwerking kunnen we tijdig de juiste keuzes maken over gevoelige thema's zoals de druk op het verkopen van woningen en het realiseren van sloop-nieuwbouw projecten.

Periodiek bespreken de assetmanagers de realisatiecijfers per woongebied met de verantwoordelijk (team)manager en collega's uit het gebied. Hiermee voorkomen we uitschieters, houden we grip op de voortgang van de doelen en worden eventuele aandachtspunten tijdig gesignaleerd. Ten slotte hebben de assetmanagers een Meerjarig Actieprogramma Vastgoedsturing opgesteld voor 2023 tot en met 2025. Met dit actieprogramma ontwikkelen we vastgoedsturing binnen Woonin verder door.

Verkoop

We verkopen oudere, kwalitatief minder goede woningen en voegen tegelijkertijd nieuwe woningen toe. Zo neemt geleidelijk aan de kwaliteit van ons woningbezit toe en daalt de gemiddelde leeftijd van onze woningen.

Verkoop 2024	Aantal	Totale opbrengst (€)	Gemiddelde opbrengst (€)
Eengezinswoningen	53	23.501.126	443.417
Beneden-/bovenwoningen	8	3.176.317	397.040
Appartementen	27	8.856.507	328.019
Subtotaal	88	35.533.950	403.795
Parkeerplaatsen/bergingen	7	212.551	30.364
Bedrijfsruimte/ateliers (monumenten)	1	312.000	312.000
Percelen grasland/grond	1	44.800	44.800
Totaal	97	36.103.301	

Het geld dat de verkoop van woningen oplevert, hebben we nodig om te kunnen investeren in het verbeteren van ons bestaande woningbezit. Denk hierbij aan groot onderhoud (bijvoorbeeld de 10-hoogflats in Overvecht), het verduurzamen van bestaande woningen en uitbreiding van ons woningbezit.

Elk jaar maken we een nieuwe selectie van woningen die in aanmerking komen voor verkoop, de zogenaamde 'verkoopvijver'. In 2024 gaven we 5.108 woningen een verkooplabel, vooral oudere en minder renderende woningen. Van deze verkoopvijver zijn er 1.697 actief verkoop-gelabeld.

Zodra de huurder de huur opzegt, gaat de woning in de verkoop. Dit doen we tegen marktconforme verkoopprijzen, dus zonder korting. Een huurder kan ook zijn eigen woning kopen, als deze voor verkoop is gelabeld. In 2024 hebben we 88 woningen verkocht. Dit waren er 34 minder dan begroot. De totale verkoopopbrengst ligt met € 36,1 miljoen, € 1,3 miljoen onder de begroting. Met de verkochte sociale huurwoningen bleven we ruimschoots binnen de prestatieafspraken met alle gemeenten.

Zittende huurders en koopvoorrang

Van de 88 woningen hebben we er 2 aan zittende huurders verkocht. Vorig jaar hebben we 36 woningen verkocht met Koopvoorrang. Koopvoorrang is een formule waarbij onze huurders, en huurders van Portaal en Bo-Ex, voorrang krijgen bij het aankopen van een (andere) woning. Dit bevordert de doorstroming. Bovendien pakken we hiermee het 'scheef' wonen aan.



5 Onze organisatie

Medewerkers

Personeelsbeleid en -ontwikkeling

Het ondernemingsplan Eropaf! en het daaruit voortvloeiende programma Expeditie Ambacht hebben tot initiatieven geleid op HR- en organisatiebrede onderwerpen, zoals een leiderschapstraject en het 'Binden en boeien' programma. Daarnaast hebben we in 2024 in allerlei vormen aandacht besteed aan het verbeteren van onze aantrekkelijkheid als werkgever. Voor nieuwe medewerkers, maar zeker ook voor het binden van de collega's die al bij Woonin in dienst zijn.

Leren en ontwikkelen

Het organisatiebreed leren en ontwikkelen heeft voornamelijk plaatsgevonden vanuit ons 2-jarig programma Expeditie Ambacht, dat in het voorjaar van 2024 is gestart. Hierin staan het kennen van de (leefwereld van de) huurder en het kunnen van het ambacht van de volkshuisvesting centraal. Alle medewerkers hebben aan minimaal 2 activiteiten van dit programma meegedaan. Expeditie Ambacht loopt in 2025 door.

Daarnaast zijn we gestart met een leiderschapstraject voor alle leidinggevenden.



Binden en boeien

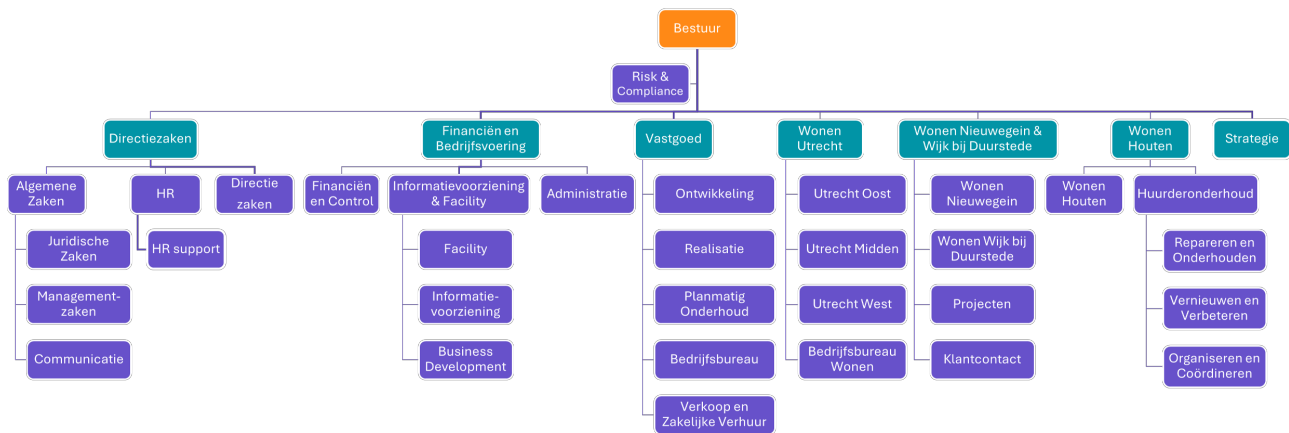
Het young professionals programma van Woonin, 'Binden en Boeien', is vernieuwd. In het vernieuwde programma worden deelnemers intensief begeleid in hun professionele ontwikkeling, onder andere door de 1-op-1-koppeling met een manager uit het Directieoverleg. En door een externe begeleider. De deelnemers werken gericht aan een individuele en een groepsopdracht. Het doel van iedere opdracht is tweeledig: enerzijds bijdragen aan de verbetering en ontwikkeling van Woonin, anderzijds de persoonlijke ontwikkeling door deelnemers de gelegenheid te bieden om te werken aan hun leerdoelen.

Regie op veiligheid

Medewerkers die veel contact met huurders hebben, krijgen steeds vaker te maken met agressie en onveilige situaties in hun werk. Vorig jaar hebben we daarom aan een externe partij gevraagd om onderzoek te doen naar de sociale veiligheid van onze medewerkers. Uit het onderzoek is gebleken dat we al veel zaken goed op orde hebben, maar dat er nog ruimte is voor verbetering op het preventieve vlak. In 2025 voeren we de aanbevolen verbeteringen door.

Organisatiestructuur

Er zijn meerdere wijzigingen geweest binnen Woonin. Het organogram zag er eind 2024 als volgt uit:



Veranderingen bij afdeling Wonen

Begin 2024 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de wijzigingen die ten tijde van de fusie zijn ontstaan. Een aantal punten dat daaruit naar voren kwam, was aanleiding om enkele kwaliteitsverbeteringen door te voeren binnen de afdeling Wonen. Hiervoor hebben we een Bedrijfsbureau Wonen geformeerd dat voor heel Wonen ontwikkelingen en beleid kan implementeren in de dagelijkse operatie van Wonen.

Afdeling Partnership en Innovatie en Business Development

De organisatiestructuur van de afdeling Partnership en Innovatie vloeide nog voort vanuit de fusie en was in 2024 toe aan herziening. Het team Business Development is onderdeel geworden van de afdeling Informatievoorziening en Facility, gezien de aard van de werkzaamheden. In de basis gaat het om werkzaamheden of projecten gericht op het inrichten, informeren, begeleiden en sturen van een 'externe klant' naar een interne afdeling of proces, op basis van data en door middel van digitale dienstverlening.

Alle digitale processen en dienstverlening en facilitaire zaken komen nu samen onder Financiën en Bedrijfsvoering. Zij zijn vertegenwoordigd in het Directieoverleg door de manager.

De afdeling Partnership & Innovatie (met de onderdelen Staf, Programmamanagement en Co-creatie) is komen te vervallen. Het programmamanagement voeren we niet meer centraal uit, maar vanuit de afdelingen zelf.

Bezetting en ziekteverzuim

Bezetting

Eind 2024 waren 485 medewerkers werkzaam in loondienst bij Woonin (8 meer dan in 2023): 249 vrouwen en 236 mannen. In 2024 hadden we, net als in 2023, tijdelijke inhuurkrachten vanwege een groot aantal vacatures. Ook ter vervanging van verzuim huurden we inleners in. Inleenkrachten zijn voor relatief minder uur per week ingezet dan vaste medewerkers.

Personele bezetting op 31 december 2024		
	Aantal	FTE
Vast contract	399	372
Tijdelijk contract	86	78
Totaal in loondienst	485	450
Inleenkrachten regulier	22	14
Totaal	507	464

Arbeidsmarkt

In 2024 is de krapte op de arbeidsmarkt weer iets afgenomen. Het vinden van nieuwe medewerkers ging de afgelopen tijd iets makkelijker. Maar met de voorspelde economische groei is de verwachting dat het in 2025 weer moeilijker wordt om nieuwe collega's te werven. Daarom blijven we hard aan het werk met ons werkgeversmerk, waaronder een nieuwe '[werken-bij](#)' website en het nadenken over hoe we het werken bij Woonin beter onder de aandacht kunnen brengen.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage over heel 2024 eindigt, net als het jaar ervoor, op 6,1%. Dat houdt in dat de dalende trend van de laatste 2 jaar gestopt is. De meldingsfrequentie nam in 2024 wel verder af en kwam uit op 0,82. Dat is ruim onder de norm van 1. De gemiddelde verzuimduur over heel 2024 was 20,46 dagen.

Ziekteverzuim	2024	2023
Totaal verzuimpercentage exclusief zwangerschapsverlof	6,1%	6,1%
Meldingsfrequentie	0,82	0,88

We hebben in 2024 hard gewerkt aan het terugdringen van het ziekteverzuim. Zo hebben we HSK (een landelijk opererende organisatie voor psychische zorg, gespecialiseerd in werknemerszorg) ingezet voor screening of specifieke interventies en workshops frequent verzuim voor leidinggevenden. Ook hebben we de inzet van een coach voortgezet. Deze is voor alle medewerkers laagdrempelig toegankelijk op verschillende dagdelen in jaar.

Integriteit

Woonin wil een integere en veilige werkomgeving bieden aan haar medewerkers. Om dit te waarborgen hebben we een integriteits- en gedragscode opgesteld ([de 9 gouden regels](#)), zijn er vertrouwenspersonen aangesteld en hebben we een procedure voor het melden van het vermoeden van een misstand ([klokkenluidersregeling](#)). De 9 gouden regels en de meldprocedure zijn op onze website gepubliceerd.

Vertrouwenspersonen

In 2024 zijn 2 nieuwe interne vertrouwenspersonen benoemd. In het totaal hebben we nu 3 interne vertrouwenspersonen, werkzaam op verschillende afdelingen. De vertrouwenspersonen kunnen benaderd worden voor integriteitskwesties en voor omgangsvormen. Daarnaast is er ook een externe vertrouwenspersoon via de arbodienst aangesteld, die beschikbaar is voor kwesties rondom omgangsvormen.

Meldingen integriteit

De vertrouwenspersonen hebben in 2024 in totaal 4 integriteitsmeldingen ontvangen. Deze meldingen gingen over belangenverstrengeling en nevenactiviteiten. De betreffende medewerkers hebben na een gesprek met de vertrouwenspersonen zelf actie ondernomen. Ten opzichte van 2023 is dit een stijging; in 2023 waren er geen integriteitsmeldingen. In 2024 hebben we dilemma workshops georganiseerd. Die hebben de aandacht voor dit onderwerp vergroot. Dit verklaart waarschijnlijk de toename van het aantal meldingen. Door deze workshops zijn medewerkers zich meer bewust van het belang van de 9 gouden regels. Ze kijken daardoor ook kritischer naar hun omgeving, werkwijze en het gedrag van collega's. De vertrouwenspersonen herkennen zich in deze verklaring. De persoonlijke introductie van vertrouwenspersonen tijdens de dilemma workshops kan ook hebben bijgedragen aan de vindbaarheid van de vertrouwenspersonen.

Meldingen omgangsvormen

Over omgangsvormen zijn er 6 meldingen binnengekomen. Deze hadden te maken met roddelen, discriminatie, intimidatie en pesten. Het merendeel van de medewerkers heeft na gesprekken met de vertrouwenspersoon zelf actie ondernomen om de situatie te verbeteren. Er zijn geen meldingen bij de externe vertrouwenspersoon binnengekomen.

Begeleiding

De vertrouwenspersonen hebben een opleiding gevolgd. Ze hebben regelmatig overleg met hun contactpersoon bij de afdeling HR. Ze bespreken dan het aantal meldingen en actuele thema's. De intervisie voor de interne vertrouwenspersonen wordt verzorgd door de externe vertrouwenspersoon. Dit geeft de vertrouwenspersonen de gelegenheid om inhoudelijke casuïstiek te bespreken met een professional buiten de organisatie.

Registratie onderzoeken

In 2024 hebben we afspraken gemaakt over het proces en de registratie van onderzoeken naar mogelijke overtredingen van de 9 gouden regels. De HR adviseurs begeleiden de leidinggevenden bij dit proces. Zij registreren de meldingen en zorgen ervoor dat eventuele dossieropbouw op juiste wijze plaatsvindt.

Er zijn 4 registraties gedaan waarbij het nieuwe proces gevolgd is.

Meldprocedure bij een vermoeden van een misstand (Klokkenluidersregeling).

Er zijn vorig jaar geen meldingen gedaan.

Integriteits- en gedragscode

De nieuwe versie van de integriteits- en gedragscode, de 9 gouden regels, is in 2024 geïntroduceerd bij alle medewerkers. Naast veelvuldige interne communicatie hierover heeft elk team in groepen van maximaal 12 personen deelgenomen aan een dilemma workshop, gegeven door de leidinggevende samen met de HR adviseur. Deze workshops hebben bijgedragen aan de bewustwording en het bespreekbaar maken van bepaalde kwesties. De vertrouwenspersonen waren hierbij uitgenodigd om iets over hun rol te vertellen en zich voor te stellen.

Werving en selectie directie en RvC

Bij werving en selectie speelt de integriteits- en gedragscode altijd een rol. In selectiegesprekken komt het onderwerp aan de orde en ook bij het in dienst gesprek. Dit geldt ook voor nieuwe bestuurders en commissarissen. Zij moeten onze code onderschrijven. Bovendien vindt altijd een integriteitscheck plaats.

Integriteitsbeleid bij werving/selectie directie en RvC

Bij werving en selectie speelt de integriteitscode altijd een rol. In selectiegesprekken komt het onderwerp aan de orde. Ook nieuwe bestuurders en commissarissen moeten onze integriteitscode onderschrijven. Bovendien vindt altijd een integriteitscheck plaats door een extern bureau.

Wet- en regelgeving

Compliance

Het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan het stroomlijnen van de compliance-aspecten als gevolg van de fusie. Zo is Woonin overgegaan op gebiedsgericht werken om dichterbij de huurder te kunnen staan. Dat heeft impact gehad op de inrichting van de compliance.

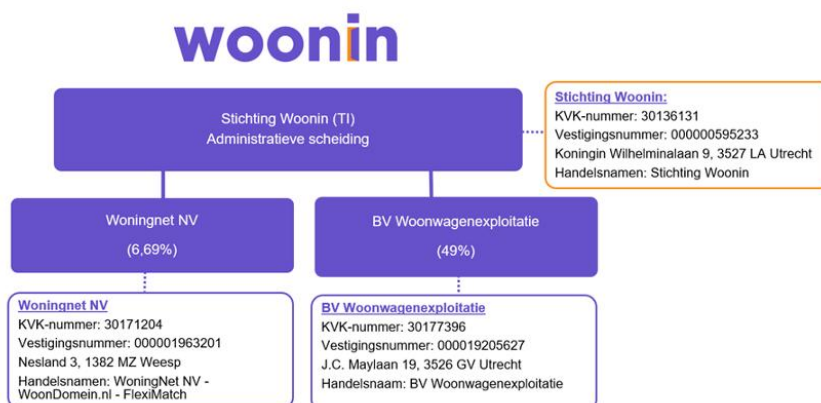
In 2024 hebben we doorlopend aandacht besteed aan integriteit. Door uiteenlopende initiatieven en cursussen hebben we dit belangrijke onderwerp continu op de radar en is het bewustzijn onder medewerkers hoog. In 2025 gaan we hiermee verder. Meer hierover is te lezen in [voorgaande paragraaf](#). Binnen Woonin is de samenwerking tussen de afdelingen audit, compliance en risk voortgezet en verder gegroeid door de indiensttreding van een nieuwe Compliance Officer die ook bedrijfsjuridische taken uitvoert.

AVG

We werken voortdurend aan het vergroten van het privacybewustzijn. Via de Change Advisory Board worden alle wijzigingen in het IT-landschap getoetst aan de AVG door de Privacy Officer.

Juridische structuur en verbindingen

Onderstaand de juridische structuur van de stichting Woonin:



WoningNet NV verzorgt voor Woonin en andere woningcorporaties in de regio Utrecht de inschrijving van woningzoekenden, het publiceren van het actuele huizenaanbod van de corporaties en de verdeling van de woningen onder potentiële huurders.

BV Woonwagenexploitatie is een organisatie met als doel het verhuren, beheren en exploiteren van huurwoningen en standplaatsen in de gemeentes Utrecht en Nieuwegein. De aandeelhouders zijn daarbij Utrechtse woningcorporaties die standplaatsen en huurwoningen hebben ingebracht. Het bezit bestaat uit 130 standplaatsen en 10 huurwoningen.

Financiën

Jaarresultaat

	jaarrekening 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
<i>bedragen x € 1.000</i>			
Bedrijfsopbrengsten	280.672	283.206	277.409
Bedrijfslasten	-151.953	-148.181	-142.622
Exploitatieresultaat	128.719	135.025	134.787
Resultaat verkoop bestaande bouw	14.739	7.455	10.552
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	533.774	-154.665	-589.074
Resultaat overige activiteiten	910	874	198
Overige organisatiekosten	-5.258	-5.715	-6.032
Leefbaarheid	-8.661	-7.328	-6.990
Financieringsresultaat	-26.325	-31.725	-27.811
Resultaat deelneming	153	0	15
Belastingen	-20.607	-5.735	-8.551
Jaarresultaat	617.444	-61.814	-492.906

Financiering en rendement

Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

Het belangrijkste uitgangspunt in ons financieel reglement is dat onze strategische keuzes passen binnen de voorwaarde dat we een financieel gezonde corporatie blijven. De normen vanuit de AW (Autoriteit Woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) zijn harde randvoorwaarden.

Om een financieel gezonde organisatie te zijn, moeten we aan de volgende criteria voldoen:

- voldoende vermogen om op lange termijn aan onze verplichtingen te kunnen voldoen;
- voldoende liquiditeit om op korte termijn aan onze betalingsverplichtingen te kunnen voldoen;
- voldoen aan eisen die toezichthouders (AW en WSW) en verstrekkers van vreemd vermogen aan ons stellen;
- voldoende financiële buffers om risico's te kunnen afdekken.

In 2024 is onze vermogenspositie verbeterd. Het resultaat na belastingen over 2024 bedraagt € 617 miljoen (2023: € 493 miljoen negatief). Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De waarde van de vastgoedportefeuille is gestegen. De waardeverandering van het vastgoed in

exploitatie bedraagt € 534 miljoen (2023: € 589 miljoen negatief). De niet gerealiseerde waarde van de vastgoedportefeuille is aanzienlijk gestegen (€ 658 miljoen) door de veranderde marktomstandigheden. Daarnaast nemen we op nieuwbouw en renovatie nog steeds onrendabele toppen. De hoogte hiervan is een last van € 122 miljoen. Het overgrote deel van het resultaat is dus niet gerealiseerd en is daarnaast sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en daarmee volatiel.

De financiële baten en lasten van € 26 miljoen zijn € 2 miljoen lager dan in 2023. Tegenover gestegen rentelasten van de lening portefeuille is een hoger bedrag aan rente toegerekend aan nieuwbouw- en renovatieprojecten.

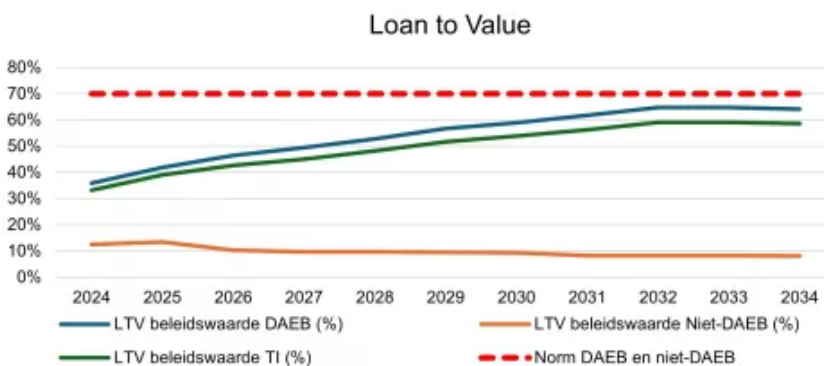
Ons vermogen stijgt met ruim 11% naar € 5.853 miljoen.

Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value hanteren de toezichthouders de beleidswaarde. De beleidswaarde gaat uit van de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij deze gecorrigeerd wordt voor de volgende afslagen:

- beschikbaarheid
- betaalbaarheid
- kwaliteit
- beheer
- disconteringsvoet

De beleidswaarde is bij Woonin gemiddeld ongeveer € 108.000 (in 2023 € 103.000) per eenheid. Deze stijging is onder andere veroorzaakt door de invoering van de vernieuwde berekening van beleidswaarde 2.0.

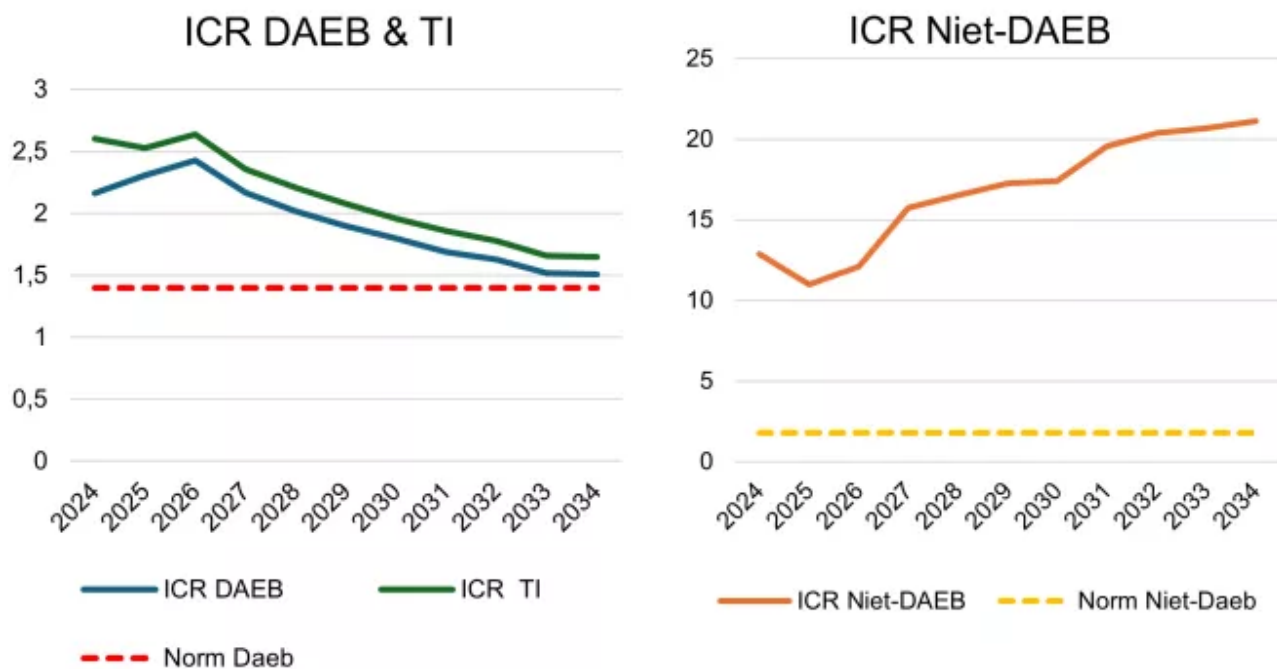


De Loan to Value op basis van de beleidswaarde ligt voor Woonin ultimo 2024 op 33% en loopt de komende 5 jaar op naar ongeveer 52%. Dit is nog ruim onder de maximale Loan to Value van de toezichthouders (Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Autoriteit woningcorporaties) van 70%.

Interest coverage ratio (ICR)

Voor de financiële continuïteit is het van belang dat we aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Conform het beoordelingskader toetst de ICR of een corporatie op de korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. Oftewel, kunnen we de rentelasten betalen uit het saldo van de 'gewone' inkomsten en de 'gewone' uitgaven? Een ICR van 1,0 geeft aan dat dit saldo gelijk is aan de (netto) rentelasten. Bij Woonin houden we een minimumeis van 1,4 aan voor de DAEB-tak en de TI, voor de niet-DAEB-tak is de norm 1,8. Dit is gelijk aan de eis die de toezichthouders hanteren. Momenteel zijn de ratio's ruim boven de norm en is er nog marge ten opzichte van de gestelde normen. Doordat we een ambitieuze investeringsambitie hebben, hebben we

de komende jaren meer financiering nodig. Als gevolg van de extra investeringen en daarvoor benodigde financiering stijgen de absolute rentelasten, maar ook in verhouding tot de operationele kasstroom. Hierdoor daalt de ICR de komende jaren. Maar deze blijft in alle prognosejaren boven de norm.



Impact voorjaarsnota 2025: huurbevriezing 2025-2026

Op basis van hetgeen 17 april 2025 bekend werd over de voorjaarsnota wordt aangestuurd op een huurbevriezing van de sociale huur voor zowel 2025 als 2026. Deze huurbevriezing heeft langjarig effect op de verwachte huurinkomsten van Woonin.

De impact in de eerste 10 jaar is ongeveer € 20 miljoen per jaar (lagere kasstroom). Deze lagere kasstroom leidt tot een negatief effect op de ICR (zoals hierboven getoond) van naar verwachting 0,3 – 0,4. De ICR is op de lange termijn (mede) bepalend voor onze investeringsruimte. Gezien onze stevige financiële uitgangspositie heeft de huurbevriezing geen impact op de continuïteit van Woonin. Wel neemt de totale investeringsruimte af. Dit raakt de benodigde investeringen op de lange termijn. Op basis van de eerste analyses lopen we over 8 jaar tegen de maximale kasstroomratio's van het gezamenlijk beoordelingskader van WSW en Aw aan. Concreet betekent dit dat we op termijn minder nieuwbouwwoningen kunnen bouwen, waarbij we nu gemiddeld 570 woningen per jaar hebben meegenomen in de meerjarenbegroting t/m 2034. De beoogde verhoging naar 800 nieuwbouwwoningen per jaar zou leiden tot een eerdere overschrijding van de ratio's. De lopende investeringen en projecten zijn ook na de huurbevriezing passend binnen de financiële kaders.

Borgingsplafond

We hebben op 18 juli 2024 een verzoek tot verhoging van het borgingsplafond ingediend bij het WSW. Het WSW heeft via een brief op 7 augustus 2024 laten weten hiermee in te stemmen en een positieve correctie op het borgingsplafond toegepast, zijnde € 57.725.000. Het borgingsplafond voor 2025 en 2026 is meegestegen met de correctie.

Het WSW heeft op basis van de dPi 2023 en meerjarenbegroting 2024 geoordeeld dat Woonin een realistisch beeld geeft van de geplande investeringen. De leningenportefeuille stijgt door de investeringen. De toezichthouders beoordelen ons op de volgende financiële ratio's:

- ICR (Interest Coverage Ratio) van 2024 is uitgekomen op 2,5, waarbij 1,4 de norm is. Deze houdt rekening met noodzakelijk geachte risicobuffers;
- Loan to Value, waarbij vanaf dPi 2024 70% de norm is;
- Solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen, waarbij vanaf dPi 2024 30% de norm is;
- Dekkingsratio is gebaseerd op de marktwaarde van het bij het WSW ingezet onderpand, waarbij 70% de norm is. De ratio's die het WSW gebruikt voor de risicobeoordeling, zijn doorgerekend bij de totstandkoming van onze begroting. De uitkomsten van de doorrekeningen vallen binnen de norm.

Ruimte

Onze financiële positie laat ruimte zien ten opzichte van de eisen van de toezichthouders. We hebben zelf een gewenste risicobuffer bepaald bovenop de eisen. Het surplus zetten we in voor intensivering van de volkshuisvestelijke prestaties. Hierbij bepalen we onze inzet in lijn met de hiërarchie van onze doelen. Ondanks het nationaal woonakkoord is onze financiële positie ruim toereikend om aan de prestatieafspraken te kunnen blijven voldoen.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling en realiseerbaarheid van de beleidswaarde

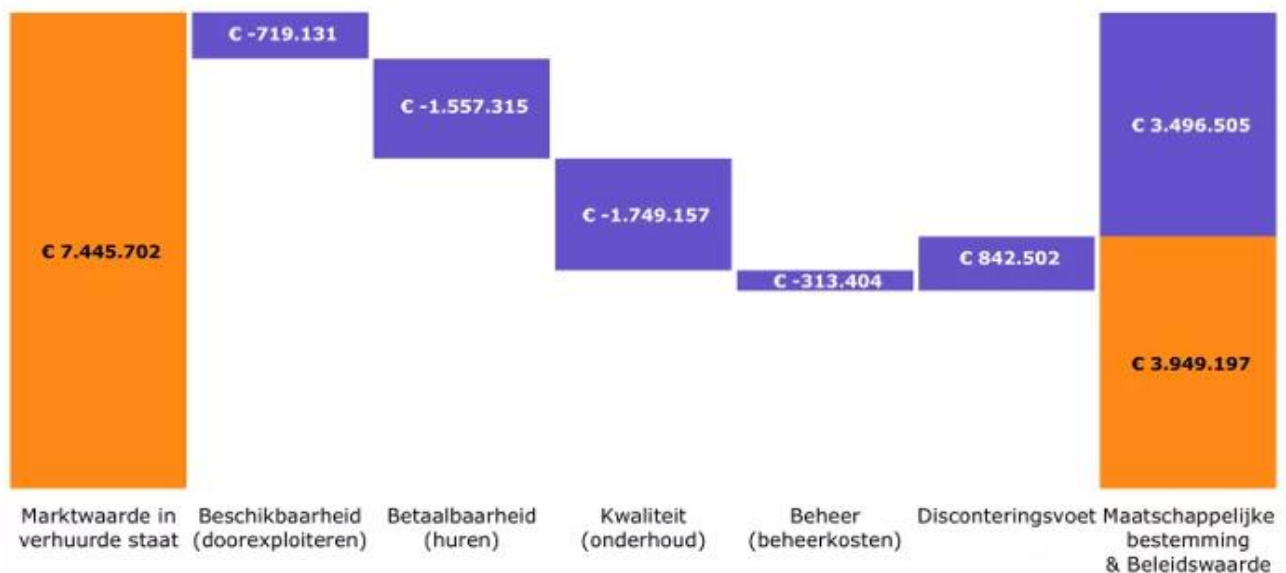
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonin en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonin. 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:

1. **Beschikbaarheid** (doorexploiteren): De mogelijkheden voor ons om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. In de beleidswaarde wordt het hele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd.
2. **Betaalbaarheid** (huur): Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en om qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd. Wij bieden woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten.
3. **Kwaliteit** (onderhoudskosten): Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, voeren we een onderhoudsbeleid dat gericht is op de lange termijn. Als we onze kosten die samenhangen het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen, dan geven we gemiddeld € 3.221 aan onderhoudskosten per woning uit. In deze norm zit ook het gedeelte van de renovatiekosten voor instandhouding verwerkt.
4. **Beheer** (beheerkosten): Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt ook voor hogere beheerkosten dan de markt. Gemiddeld geven we € 1.270 per woning aan beheerkosten uit.
5. **Disconteringsvoet**: In de beleidswaarde wordt gerekend met de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktconteringsvoet.

De uitsplitsing van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	bedragen x € 1.000		
Marktwaarde op 31 december 2024	6.863.102	582.600	7.445.702
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-682.824	-36.308	-719.131
Betaalbaarheid (huren)	-1.492.263	-65.052	-1.557.315
Kwaliteit (onderhoud)	-1.657.972	-91.185	-1.749.157
Beheer (beheerkosten)	-294.304	-19.100	-313.404
Disconteringsvoet	778.142	64.361	842.502
<i>Subtotaal</i>	<i>-3.349.222</i>	<i>-147.283</i>	<i>-3.496.505</i>
Beleidswaarde op 31 december 2024	3.513.880	435.317	3.949.197

Van Marktwaarde naar Beleidswaarde (x1.000)



Aedesbenchmark bedrijfslasten

We blijven continu streven naar zo laag mogelijke bedrijfslasten. In de laatste benchmark (najaar 2024) behaalden we een A-score op het onderdeel bedrijfslasten. Dit ging over de financiële cijfers van 2023 en geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.

We proberen iedere euro huur die binnenkomt, zoveel mogelijk uit te geven aan de huurder of de woning zelf en zo min mogelijk aan overheadkosten, zoals personeelskosten en kosten voor ons eigen kantoor. Daarom blijft ons streven voor de komende jaren om een A-score te behouden op dit onderdeel.

Risicomanagement

Effectief risicomanagement is cruciaal voor het behalen van organisatiedoelstellingen. Daarom hebben we risicomanagement geïmplementeerd bij Woonin. Ons risicomanagementsysteem is gebaseerd op ISO 31000 en ingericht volgens het '3 lines of defense'-model.

Het doel van ons risicomanagement is:

- het bieden van transparantie over de sturing op, de beheersing van en de verantwoording over onze activiteiten op het gebied van risicomanagement;
- het scheppen van kaders voor de identificatie, analyse, beheersing en rapportage van risico's binnen Woonin;
- het vormen van de basis voor de gewenste risicocultuur bij Woonin.

Risicoprofiel

Woonin heeft een laag risicoprofiel. Dit zien we ook terug in beoordelingen van het WSW. Het WSW beschrijft onze financiële positie als solide en beoordelen de bedrijfsrisico's als laag. Dit betekent natuurlijk niet dat wij geen risico's lopen.

Onze sector staat voor diverse uitdagingen die de betaalbare huisvestingsmissie beïnvloeden. Hierbij bemoeilijkt een aantal strategische risico's het behalen van doelstellingen. De belangrijkste risico's voor woningcorporaties zijn:

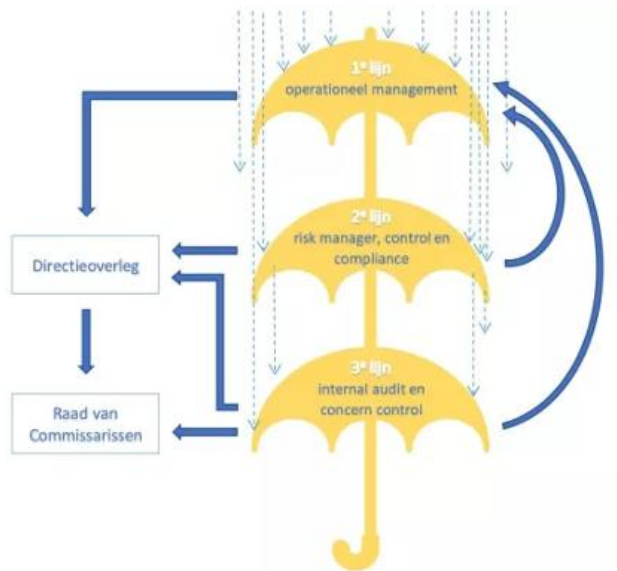
- het verkrijgen van geschikte bouwlocaties
- aanhoudend hoge of stijgende bouwkosten
- het onder druk staan van de leefbaarheid in wijken en complexen
- het aantrekken van voldoende en gekwalificeerd personeel
- ICT-risico's, vooral op het gebied van informatiebeveiliging.

We monitoren onze risico's actief. We hebben voor deze belangrijkste strategische risico's een beheersplan opgesteld. Elk kwartaal monitoren we de voortgang van de uitvoer van maatregelen en de status van het risico.

Net als in 2023 is het risico van een tekort aan voldoende bouwlocaties voor ons het grootste risico. Ook netcongestie is een van onze grootste risico's. Beide deden zich voor in 2024.

Inrichting risicomanagement

We hanteren het '3-lines-of-defense'-model voor de inrichting van risicomanagement. De verdeling van rollen en verantwoordelijkheden over deze linies vormt de basis voor interne beheersing. Hierdoor zijn zelfsignalering en zelfcorrectie van risico's mogelijk. Risicomanagement gebeurt primair in de 1^e lijn met ondersteuning van de 2^e lijn, zoals business controllers, compliance officer en senior riskmanager. De 3^e lijn (internal audit en concern controller) toetst of het systeem een volledig beeld van risico's en issues geeft.



Naast deze 3 verdedigingslijnes zijn er 2 externe lijnen: de externe accountant en de externe toezichthouder. Beide bronnen gebruiken we actief in ons risicomanagement.

Internal Audit is een aparte fulltime functie. De senior riskmanager fungeert ook als onafhankelijke concerncontroller en rapporteert aan de Raad van Commissarissen.

Risicobereidheid

Doelstellingen nastreven leidt onvermijdelijk tot risico nemen. Bij onze maatschappelijke doelstelling en verantwoordelijkheid past een zorgvuldige risicoafweging. We hebben onze risicobereidheid uitgedrukt in risicostatements, risicolimieten en in een risicomatrix.

Op 6 thema's heeft de directie hierover richtinggevende uitspraken gedaan:

	Laag	Midden	Hoog
Financieel	[Progressive orange shading from left to right]		
Woningvoorraad	[Progressive orange shading from left to right]		
Huurdertevredenheid	[Progressive orange shading from left to right]		
Reputatie	[Progressive orange shading from left to right]		
Innovatie	[Progressive orange shading from left to right]		
Veiligheid	[Progressive orange shading from left to right]		

De risicolimieten geven de organisatie de meer concrete grenzen van de risicobereidheid aan.

Risicomanagementproces

We hanteren een gestructureerde en consistente aanpak om risico's te identificeren en beheersen. Risicoanalyses voeren we uit met een uniforme werkwijze, weging en rapportagevorm. De risico's worden gewogen door de (team)managers. Het directieoverleg neemt besluiten over de toprisico's.

Risicobeheersing

Risicocultuur

De organisatiecultuur vormt de basis van onze risicocultuur. Na de fusie op 1 januari 2023 hebben we diverse acties ondernomen om de cultuur en de risicocultuur te versterken. Andere initiatieven zijn:

- *Jaarlijkse toetsing naleving Governancecode woningcorporaties*
De internal auditor beoordeelt jaarlijks of we aan de Governancecode hebben voldaan en evalueert de effectiviteit ervan. Resultaten worden besproken in het directieoverleg en gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.
- *Onafhankelijke controller*
De concern controller is onafhankelijk (direct onder de directievoorzitter) gepositioneerd en heeft toegang tot alle directiestukken. Wekelijkse feedback en periodieke gesprekken met managers over risico's ondersteunen het risicobewustzijn op managementniveau.

Beheersing van de risico's

In 2024 zijn operationele risicoanalyses uitgevoerd op processen, afdelingen en projecten. Voor de individuele risico's bepalen we maatregelen om ze tot een aanvaardbaar niveau te beheersen. Risico-ontwikkelingen worden regelmatig besproken met deskundigen, directieleden en managers.

Gedurende het jaar voert de 1^e lijn interne controles uit, met 2^e lijn-ondersteuning en 3^e lijn-audits door de internal auditor. Ieder tertiaal ontvangen de directie en de Raad van Commissarissen een geïntegreerde rapportage van de auditor, compliance officer en risk manager over risico's, audits en interne controle-resultaten.

Naast het verder verbeteren van de beheersing van risico's rondom informatiebeveiliging zijn we in 2024 begonnen met risico-assessments bij de start van vastgoedprojecten. Hiermee zetten we stappen risicomangement dat naast besluitvorming in projecten ook gericht communicatie, effectiviteit en efficiency ondersteunt.

Frauderisico's

Frauderisico's, met opzettelijke handelingen om onrechtmatige voordelen te behalen, krijgen speciale aandacht bij Woonin. In 2024 was een integrale frauderisicoanalyse de basis voor diverse acties om het fraudebewustzijn te vergroten. Ook in 2025 gaan we hiermee door.

- Generieke maatregelen omvatten het 4-ogen principe, functiescheiding en rechtentoekening volgens de procuratie- en mandateringsregeling. In 2024 hebben we deze regeling geactualiseerd. In 2025 gaan we hernieuwde aandacht schenken aan de wijze waarop medewerkers moeten omgaan met mandateringen, budgetten en opdrachten.
- Frauderisico's in het inkoopproces worden beheerst door transparante selectie van co-makers, functiescheiding, drempelbedragen en risicoanalyses. We combineren zorgvuldige en constructieve samenwerkingen met onze leveranciers. Hierbij sturen we doelgericht op gedefinieerde resultaatgebieden, met transparante inkoopprocessen, helder vastgelegde rollen en verantwoordelijkheden, gestandaardiseerde documenten, inkoopdossiers en regelmatige audits. In september bracht de Autoriteit woningcorporaties de handreiking 'Integriteit en fraude woningcorporaties 2024' uit. Dit is voor ons de aanleiding om, naast de reguliere checks en evaluaties en review van de opzet van het controleraamwerk rondom afspraken met aannemers, de effectiviteit van onze beheersing van frauderisico's in de samenwerking met aannemers extra te toetsen.

- Frauderisico's in het betaalproces, zoals ongeautoriseerde betalingen, pakken we aan met systeemtechnische controles, functiescheiding en visuele controle van betaalbatches. Contant geld wordt niet gebruikt, en we zijn alert op social engineering in het betaalproces.
- Woonfraude komt in dit jaarverslag aan de orde in de leefbaarheidsparagraaf van hoofdstuk 3.
- Fraude bij verkopen, vooral niet-zakelijke verkopen die derden bevoordelen, voorkomen we door externe taxateurs, aangesloten bij het NRVV, in te schakelen. Taxateurs en makelaars worden periodiek geëvalueerd, en hun relatie met Woonin kent een maximale periode.

Klimatrisico's

Klimatrisico's als gevolg van klimaatverandering zijn een belangrijk thema bij Woonin. Wij zetten met onze maatregelen zowel in op de oorzaken, als op de gevolgen van klimaatverandering. Welke maatregelen we treffen tegen klimaatverandering, leest u in de paragrafen 'duurzaamheid' en 'investeringen'.

Voor een analyse van de gevolgen van klimaatverandering gebruiken we de indeling van de [klimaateffectatlas](#) van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Op de 4 gevolggebieden anticiperen we als volgt:

- *Wateroverlast*

Door flinke buien kunnen tuinen, kelders, bergingen of woningen onderlopen met water. Onze buurtbeheerders ondersteunen initiatieven van bewoners waarmee water langer vast wordt gehouden, gemakkelijker in de bodem kan zakken en/of weg kan stromen. Zij doen dit in samenwerking met huurders en gemeente. Het gaat daarbij om kleinschalige, lokale initiatieven vanuit huurders. Verder volgen we de ontwikkeling van de Maatlat Klimaatadaptief bouwen vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken op de voet. Hetzelfde geldt voor landelijke en gemeentelijke richtlijnen of eisen voor hevige regenval en buffermogelijkheden.

- *Droogte*

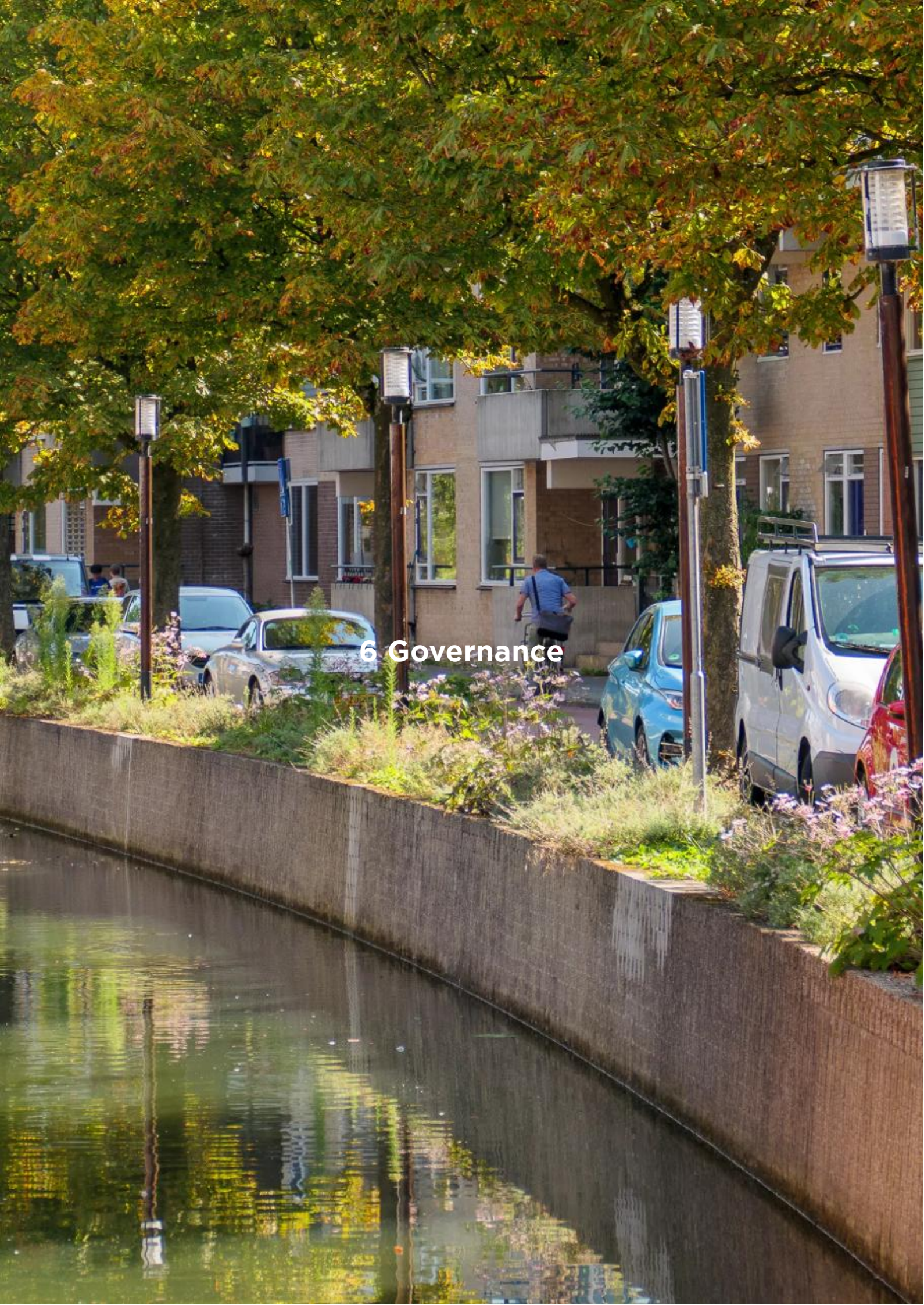
Door droogte en bodemdaling kunnen ook in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede problemen ontstaan met funderingen. Al zien we dat deze problemen in ons werkgebied minder groot zijn dan in andere delen van Nederland. De gevolgen van droogte zijn niet problematisch voor ons woningbezit. Waar nodig lossen we funderingsproblemen of hoogteverschillen door bodemdaling op bij renovatie (of in dringende situaties eerder).

- *Hitte*

Hittestress is een verzamelnaam voor lichamelijke klachten die worden veroorzaakt door extreme, langdurige hitte. In het geval van extreme, langdurige hitte kan de hitte lang in de woning blijven hangen en kan de huurder last krijgen van hittestress. Dit kan komen door de eigenschappen van ons vastgoed, het gedrag van de huurder of een combinatie daarvan. Als het vastgoed de oorzaak is neemt Woonin maatregelen. Daarnaast informeren we huurders ook wat zij zelf kunnen doen. Zoals het juist ventileren van de woning, aanbrengen van zonwering of vergroenen van tuin of balkon. Bij renovatie van woningen treffen we maatregelen tegen hittestress. Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de TO-juli-eis. We signaleren echter dat met de isolatiemaatregelen die we treffen, extreme, langdurige hitte op langere termijn nog steeds een probleem kan opleveren. Hierop hebben we nog geen goed antwoord. Hierin zoeken we de samenwerking met de gemeente en de provincie.

- *Overstroming*

Het risico op overstromingen voor ons bezit is aanwezig, maar acceptabel. We houden bewust rekening met overstromingsrisico's op toekomstige ontwikkellocaties die in lagere gebieden liggen dan ons huidige bezit.



6 Governance

Ondernemingsbestuur

Governancecode

We streven naar maatschappelijk en open ondernemen en hanteren een zorgvuldige bedrijfsvoering. De directie handelt integer en transparant en er is goed intern toezicht op dat handelen en het afleggen van verantwoording daarover. 'Good governance' is hierbij een sleutelbegrip en is essentieel voor het vertrouwen van de maatschappij in de corporaties. Bij de beleidsvoorbereiding, beleidsvorming, beleidsuitvoering en beleidsverantwoording volgen we de regels van 'good governance'. Dat betekent onder andere dat wij ons houden aan de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode is een kader voor corporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben corporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waarop ze getoetst worden. Onder andere bepalingen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

De internal auditor voert ieder jaar een scan uit op de naleving van de Governancecode door medewerkers, directie en RvC. De check is uitgevoerd op basis van een self-assessment, interviews met enkele managers en de beoordeling van documenten. Hieruit blijkt dat we in 2024 aan alle bepalingen voldoende invulling hebben gegeven. Naar aanleiding van de fusie hebben we verschillende beleidsdocumenten herzien, waaronder het directiereglement. Er is geen duidelijke kalender voor herziening van reglementen en beleidsstukken. Uit de governance-check is daarom het advies gekomen om een PDCA-cyclus in te richten voor reglementen en beleidsstukken.

Directieverslag

Het directieoverleg

Het directieoverleg bestond in 2024 uit de directievoorzitter, tevens bestuurder, Henk Peter Kip, aangevuld met 7 managers. Dit is 1 manager minder dan in 2023, omdat we zijn teruggegaan van 4 naar 3 managers wonen.

De directievoorzitter is verantwoordelijk voor alles wat er gebeurt bij Woonin. Besluiten worden door de directievoorzitter genomen in het directieoverleg. De aan het directieoverleg deelnemende managers zorgen voor inspraak en tegenspraak zodat de directie een overwogen besluit kan nemen.

Werkwijze en verantwoordelijkheid

De werkwijze en verantwoordelijkheden van de directie hebben we beschreven in het Directiereglement. Hierin is onder andere het besluitvormingsproces opgenomen.

De directie is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten en de continuïteit van Woonin. De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in ons ondernemingsplan Eropaf!.

De directie is verder verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's en voor de naleving van wet- en regelgeving. Onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en de belangen van onze stakeholders staan hierbij voorop.

In de [statuten](#) en het directiereglement staat welke besluiten de directie mag nemen met/zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. De directie legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Hiervoor verschaft de directie de RvC de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

Het [directiereglement](#) is te vinden op onze website.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

In onze statuten staat welke functies strijdig zijn met die van directeur. Henk Peter Kip vervulde de volgende nevenfuncties in 2024:

- lid Raad van Toezicht Dichterbij
- vicevoorzitter Algemeen Bestuur Aedes

De directie moet (iedere schijn van) belangenverstremgeling vermijden. De directie heeft in 2024 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstremgeling. Ook ontplooit de directie geen activiteiten die concurreren met de belangen van Woonin. Henk Peter Kip heeft geen vastgoed in bezit waarbij zich een onwenselijke situatie zou kunnen voordoen vanwege (de schijn van) belangenverstremgeling.

De directie neemt geen schenkingen aan van Woonin of van relaties en verschaft derden ook geen voordelen op kosten van Woonin.

Voorbeeldfunctie, cultuur en gedrag

Principe 1 uit de Governancecode beschrijft het gewenste gedrag van de directie (en de Raad van Commissarissen). Daarbij gaat het om de voorbeeldfunctie van de directie, de bijdrage van de directie aan een integere en open cultuur bij Woonin, een kritische en open geest, durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid, oog en respect voor elkaars rollen. Deze thema's zijn regelmatig onderwerp van gesprek geweest tussen de directie en de Raad van Commissarissen / Remuneratiecommissie.

De directievoorzitter is zich ervan bewust dat zijn gedrag van invloed is op het functioneren en de reputatie van Woonin en de hele sector. Het aspect 'voorbeeldfunctie' is dan ook een belangrijk onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe directieleden en commissarissen.

Bezoldiging van de directie

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging van leden van de directie vast. De bezoldiging van de directie valt binnen het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de bijbehorende sectorale regeling.

De directie krijgt alleen een vast inkomen en geen variabel deel op basis van prestaties. De directie kan geen persoonlijke leningen afsluiten bij Woonin. Ook ontvangt zij geen financiële garanties of andere financiële voordelen.

Beloning directie Woonin 2024	
Kosten	Henk Peter Kip - directievoorzitter
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 210.047
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.812
Winstdelingen en bonusbetalingen	-
Totaal bezoldiging in het kader van de WNT	€ 232.859

(individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum: € 233.000)

Het bezoldigingsbeleid van de directie staat op onze website.

Permanente educatie (PE)

In de Governancecode is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties jaarlijks 36 PE-punten moeten halen of 108 punten over de afgelopen 3 jaar. Henk Peter Kip heeft dit behaald met een stand van 119 punten eind 2024.

Verslag Raad van Commissarissen

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Woonin (hierna de Raad of de RvC) verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

De Raad vervult zijn taken zoals deze in de Governancecode Woningcorporaties beschreven staan. De statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de Raad. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het [RvC-reglement](#). Beide documenten staan op de website van Woonin.

Activiteiten van de RvC

Om zijn taak goed te kunnen vervullen laat de Raad zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de directie informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen van Woonin, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Daarnaast halen RvC-leden zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties), Aedes, diverse sector-gerelateerde bijeenkomsten en via eigen netwerkcontacten.

De RvC en de directie hebben 5 maal regulier vergaderd. Voorafgaand vergadert de RvC een uur zonder de directie: de 'RvC-only'. De RvC deelt de uitkomsten van de RvC-only's met de directie in de reguliere vergaderingen.

De leden van de Raad zijn op een enkele uitzondering na altijd aanwezig geweest bij de vergaderingen. Buiten de vergaderingen informeert de directie de Raad indien nodig schriftelijk over relevante onderwerpen.

Jaarlijkse heisessie

In november vond een heisessie plaats. Behalve de RvC-leden waren ook de leden van het directieteam aanwezig. Op de eerste dag spraken zij over het huidige maatschappelijke klimaat: hoe ziet dat eruit en hoe bepalen we onze positie daartegenover. Lodewijk Asscher, voormalig politicus voor de PvdA en thans consultant bij Van de Bunt, begeleidde het gesprek.

De volgende dag was de Merwedekanaalzone als wijk van de toekomst onderwerp van gesprek. Vervolgens heeft de adviseur vastgoedsturing van Woonin het gezelschap inzicht gegeven in hoe de meerjaarinvesteringsbegroting tot stand komt. De volgende vragen kwamen daarbij de aan de orde: hoe komt de programmering van nieuwbouw, groot onderhoud en planmatig onderhoud tot stand en hoe selecteren en prioriteren we projecten.



De Generaal (Merwedekanaalzone)

Commissies

Er zijn 3 commissies die de besluitvorming van de RvC voorbereiden: Financiën, Wonen en Remuneratie. De commissies hebben elk een eigen reglement. Deze reglementen zijn gepubliceerd op de website van Woonin.

Commissie Wonen

De commissie Wonen kwam 3 keer bij elkaar in het verslagjaar. Er werd onder andere vergaderd op de vestigingen Nieuwegein en Wijk bij Duurstede. Afgesproken is dat als de commissie op een lokale vestiging vergadert, de betreffende manager Wonen aansluit bij het overleg van de commissie, om zo een logisch moment in te bouwen om de lokale ontwikkelingen te bespreken.

De commissie sprak onder andere over de ontwikkelingen rondom voorrangsgroepen en woningtoewijzing, de dienstverlening van Woonin in 2024 en het proces van de totstandkoming van de prestatieafspraken. Verder is in elk overleg de voortgang van de investeringsprojecten besproken. De compliance officer sloot 1 maal aan bij de Commissie Wonen om de rapportage Audit, Compliance en Risk toe te lichten.

Commissie Financiën

De commissie Financiën kwam 4 maal bijeen. Op de agenda stonden de vaste punten als jaarverslag en jaarrekening 2023, de begroting 2025, de tertiaal-rapportages, het accountantsverslag en de managementletter. De externe accountant was aanwezig bij de behandeling van de jaarrekening 2023, het accountantsverslag, het controleplan 2024 en de managementletter.

Daarnaast heeft de commissie gesproken over de risicobepaling, diverse audits, het auditplan 2025 en de rapportage Audit, Compliance en Risk, steeds in aanwezigheid van de internal auditor en de senior riskmanager. Ook zijn aan de orde geweest: de rendementsberekening van vastgoedprojecten, marktactualiteiten bij Treasury, en de fiscaliteiten (met de fiscaliste).

Eenmaal vergaderden de leden van de commissie Financiën, de senior riskmanager en de accountants zonder de aanwezigheid van de directie.

Samenwerking accountant

Het boekjaar 2023 is het tweede jaar dat PwC de accountantscontrole voor Woonin deed (eerste jaar: Mitros). Na de afronding van de jaarrekeningcontrole 2023 is de samenwerking over het tweede jaar geëvalueerd. Op basis van de evaluatie is besloten de samenwerking voor Woonin en PwC in 2024 te continueren. Jaarlijks wordt de samenwerking met PwC besproken. Dat heeft in juni van het verslagjaar plaatsgevonden. Van beide kanten is de samenwerking als positief beoordeeld.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bereidt – namens de RvC – de werkgeverstaken met betrekking tot de directie en de RvC voor. De Remuneratiecommissie kwam 4 keer bijeen. Verder was er veelvuldig contact tussen de leden van de commissie en de secretaris.

Werkzaamheden van de commissie in het verslagjaar:

- benoeming voorzitter RvC
- benoeming lid RvC met financieel profiel
- herbenoeming directievoorzitter
- herbenoeming lid RvC
- individuele gesprekken met een delegatie van het directieteam
- voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de directie
- voorbereiding zelfevaluatie van de RvC
- voorbereiding voorstel honorering RvC 2024 en 2025
- aanpassing reglement Remuneratiecommissie
- opstellen Remuneratierapport 2023, dat na vaststelling door de RvC is gepubliceerd op de website van Woonin.

Contact met stakeholders

Voor de leden van de Raad van Commissarissen (RvC) is het essentieel om goed op de hoogte te zijn van ontwikkelingen bij zowel interne als externe stakeholders. Deze informatie stelt de RvC in staat om hun toezichhoudende rol effectief en met inzicht te vervullen. In dit verslag wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste stakeholdercontacten van de RvC in 2024, waarbij de diverse activiteiten en ontmoetingen van het afgelopen jaar belicht worden.

Op 13 mei vond de jaarlijkse lunch tussen de Ondernemingsraad (OR) en de RvC-leden plaats. Tijdens deze bijeenkomst gaf de voorzitter van de RvC een terugkoppeling op de uitkomsten van de RvC-evaluatie. Daarnaast werden de recente personele wijzigingen binnen de RvC besproken en werd een toelichting gegeven op de wijze van toezichhouden, conform artikel 4.7 van de Governance code. Na de lunch brachten de RvC-leden samen met de OR een werkbezoek aan

Nieuwegein, waar ze diverse buurten en projecten bekeken hebben onder begeleiding van een aantal collega's. In het najaar is een delegatie van de RvC als toehoorder aanwezig geweest bij een overlegvergadering van de OR en directie. Het RvC-lid op voordracht van de OR (Rinda den Besten) woonde 2 maal een OR-vergadering bij.

De jaarlijkse vergadering tussen de RvC, de directie en de huurderskoepel Wooninspraak vond plaats op 11 juni. Voorafgaand aan deze vergadering bracht de RvC met Wooninspraak een bezoek aan het nieuwbouwproject Ensemble aan de Johan Wagenaarkade. Tijdens de vergadering werden de verwachtingen van Wooninspraak ten aanzien van de toezichtrol van de RvC besproken. Ook gaf de RvC een toelichting op de invulling van het toezicht door de RvC in 2023 inclusief terugkoppeling van de RvC-zelfevaluatie en bespreking van de personele wijzigingen in de RvC. Tot slot was er gelegenheid tot vragen stellen over de jaarverslagen van 2023 van zowel Woonin als Wooninspraak. De avond werd afgesloten met een gezamenlijk diner.



Nieuwbouwcomplex Ensemble (Johan Wagenaarkade, Utrecht)

Op verschillende momenten in het jaar heeft de RvC contact gehad met externe stakeholders van Woonin. Bijvoorbeeld bij de jaarlijkse zomerborrel voor relaties en bij de opening van het nieuwe kantoor in Overvecht. In het najaar zijn ook gevoerd tussen een delegatie van de RvC samen met de directievoorzitter en wethouder De Vries van gemeente Utrecht (8 oktober) en wethouder Schouten van de gemeente Nieuwegein (19 november). In deze tweejaarlijkse gesprekken werd stilgestaan bij de ontwikkelingen in de steden en was ook aandacht voor de samenwerking tussen Woonin en de gemeente.

In november vonden gesprekken plaats tussen een delegatie van de RvC, de directievoorzitter en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

De accountant was aanwezig in de RvC-vergadering bij de behandeling van de jaarrekening.

De RvC sprak verspreid over het jaar met diverse interne stakeholders. Bij de werkbezoeken en discussieonderwerpen tijdens de RvC-vergadering sloten regelmatig DO managers of andere medewerkers van Woonin aan. In februari sprak de RvC in aanwezigheid van de manager Wonen Utrecht over het Ambacht van de Volkshuisvesting. In april was het gebiedsgericht werken het onderwerp van gesprek in de RvC-vergadering. De manager Wonen Nieuwegein lichtte dit onderwerp toe. In juni besprak de senior riskmanager met de RvC het risicomanagement. Hierbij was de directie niet aanwezig. In september kwam het onderwerp Architectuur versus betaalbaarheid aan de orde. De manager Vastgoed besprak in december met de RvC de dilemma's van de vastgoedkansen: welke wijs je af en welke niet en waarom?

Tot slot heeft in december het jaargesprek tussen de voorzitter van de RvC en de vertrouwenspersonen plaatsgevonden.

Functioneren RvC

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks.

In het najaar vond de zelfevaluatie plaats, dit keer zonder externe begeleiding. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is input opgehaald bij de directievoorzitter en bij de individuele RvC-leden.

De RvC heeft een aantal leer- en aandachtspunten geformuleerd, onder andere de volgende:

- *De ruimte in verbetering zit in het samenspel binnen de RvC en met de directievoorzitter.*
Om dit te verbeteren is onder andere afgesproken om elkaar meer te bevragen op de vraag achter de vraag. En om vaker te onderzoeken hoe de RvC gezamenlijk tegen een issue aankijkt en daarbij meer de scherppte op te zoeken.
- *De RvC heeft de wens uitgesproken om meer toezicht te houden op de investeringsvoorstellen en om meer zicht te krijgen op de dilemma's en afwegingen achter de voorstellen.*
Afgesproken is om vaker een discussie te wijden aan dit onderwerp, waarbij de eindverantwoordelijke manager ook uitgenodigd wordt. Ook is de afspraak gemaakt om meer aandacht te besteden aan de dilemma's en moeilijke keuzes bij de jaarlijkse update van het portefeuilleplan.

Permanente educatie

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de VTW, moeten in 2024 5 PE-punten behalen. Alle RvC-leden zijn lid en hebben voldaan aan deze verplichting.

Behaalde PE-punten 2024	
Diederik Hommes	21
Rinda den Besten	5
Nicole Teeuwen	11
Edwin van den Berg	7
Thomas Heerkens	11
Jeffrey Kyenkyenhene	2 (sinds 1 juli 2024 lid RvC)

Functioneren directie

De Raad is de werkgever van de directie en beoordeelt in dat kader periodiek het functioneren van de directie.

Begin 2024 heeft de Remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met Henk Peter Kip gevoerd over de prestaties in 2023. Voor de beoordeling heeft de commissie interne en externe input gevraagd. De commissie heeft het functioneren van Henk Peter Kip als positief beoordeeld.

De Remuneratiecommissie maakte tevens begin 2024 met Henk Peter Kip prestatieafspraken voor 2024. De voortgang hiervan heeft de commissie met hem in het najaar besproken.

In de arbeidsovereenkomst van de directie is een verbod op nevenwerkzaamheden opgenomen, tenzij de directie voorafgaande schriftelijke toestemming van de RvC heeft verkregen. In het verslagjaar heeft Henk Peter Kip geen nieuwe nevenfuncties aanvaard.

Beloning directie

De beloning van de directie voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. De WNT (Wet Normering Topinkomens) en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen zijn uitgangspunt voor de beloning. Een uitgebreidere toelichting staat in het hoofdstuk 'Ondernemingsbestuur' in dit jaarverslag.

Toezicht

De RvC houdt toezicht op de prestaties. Daarbij let de Raad erop of Woonin haar maatschappelijke opgave realiseert. De Raad toetst daarbij in hoeverre Woonin de doelstellingen uit haar strategisch ondernemingsplan waarmaakt. De Raad doet dit door het bespreken van de tertiaal-rapportages. Hierin geeft Woonin inzicht in de stand van zaken van haar strategische speerpunten.

Verder spraken de directie en de RvC in 2024 over een scala aan onderwerpen: de Aedes Benchmark, huurdersparticipatie bij Woonin, de voortgang van de projecten in het Ondernemingsplan, voortgang Swemp, de actualisatie van de portefeuillestrategie, de afhandeling van de klachten en ontevredenheidsmeldingen, de inzet van het meerwaardeafrachtfonds in projecten, de lopende ontwikkelingen bij de gemeenten van Woonin, de managementletter, de resultaten van het onderzoek functiehuis naar aanleiding van de fusie, de hoofdlijnen van de kengetallen Woonin 2023, het integriteitsbeleid, organisatieontwikkelingen, de voortgang van de investeringen en het jaarverslag van de Klachtencommissie.

Ter voorbereiding op de werkbezoeken zijn notities over Nieuwegein en Leidsche Rijn (woonconcepten) aan de orde geweest.

Risicomanagement

In het verslagjaar heeft de RvC op verschillende momenten stilgestaan bij het risicomanagement van de organisatie. In het gesprek in juni met de risicomanager in de voltallige RvC werd in de breedte over het onderwerp gesproken. De revue passeerde dat het voor de doelstellingen van de organisatie van groot belang is het tekort op bouwlocaties goed te managen. Bij de te behandelen investeringsvoorstellen worden de belangrijkste risico's gepresenteerd. In de AC Financiën is bij elke tertiaalrapportage aandacht voor de ontwikkeling in de beheersing van de risico's. Dit gebeurt minimaal één keer per jaar in het bijzijn van de risicomanager.

Naleving Governancecode

De internal auditor heeft een scan uitgevoerd op de naleving van de code door medewerkers, directie en RvC. De check is uitgevoerd op basis van interviews met betrokkenen en het beoordelen van documenten. De conclusie is dat Woonin voldoet aan de Governance code (zie verder hoofdstuk over naleving Governance code).

Besluiten

De Raad keurde in april de Jaarrekening 2023 van Woonin goed, evenals het Jaarverslag /Volkshuisvestingsverslag 2023 en verleende de directie decharge over het gevoerde beleid. De Jaarrekening is opgesteld op basis van de geldende richtlijnen. In december heeft de Raad ingestemd met de Begroting 2025 van Woonin.

Daarnaast nam de Raad in 2024 nog een aantal belangrijke besluiten. Zo verleende de RvC goedkeuring voor een groot aantal investeringen:

- Utrecht: Ondiep verspreid, EGW's Overvecht veld 2A en 2B, Kögllaan, Ruyge Roobol, Jan van Galenstraat extra planmatig onderhoud, Tussen de rails en Truman Rooseveltlaan
- Nieuwegein: Nijpelsplantsoen en Reyerslaan
- Wijk bij Duurstede: Romeinenbaanflats, Wijkhuislocatie en Steenstraat
- Houten: Beverakker.

Tevens nam de RvC besluiten over verlenging contractduur Co-makers Groot Onderhoud, bod prestatieafspraken Wijk bij Duurstede 2024 en 2025 en Nieuwegein 2024, het aantrekken van extra financiering, stakeholdermanagement RvC 2024 en de verkooplijst 2025.

Vastgoedbezit

Elk jaar wordt het overzicht van het vastgoedbezit van RvC-leden en bestuurder geactualiseerd en daarna vastgesteld. Dit is in het verslagjaar ook gebeurd.

Besluiten vanuit de werkgeversrol

De RvC nam in het verslagjaar een aantal besluiten vanuit zijn werkgeversrol. Dit waren onder andere: de formele bekrachtiging van de beoordeling van Henk Peter Kip over 2023, de honorering RvC 2024 en 2025, de prestatieafspraken en de bezoldiging van de directie 2024, het Remuneratierapport 2023 en het reglement Remuneratiecommissie.

Tevens besloot de RvC over de herbenoeming van de directievoorzitter en een RvC-lid. Ook nam de RvC besluiten over de benoeming van de voorzitter RvC en een nieuw lid van de RvC met een financieel profiel. De (her)benoemingen vonden plaats op basis van vastgestelde profielen.

Samenstelling

Onafhankelijkheid

Conform de vereisten van de Governancecode is de Raad zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken deze in de Raad. Bij twijfel over het accepteren van een (neven)functie plegen zij hierover vooraf overleg met de voorzitter van de RvC.

De leden van de Raad hebben geen (neven)functies die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woonin. De RvC concludeert daarmee dat alle leden in het verslagjaar aan de gestelde criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

De RvC-leden voldoen aan de eisen die gesteld worden aan het wettelijke aantal toegestane commissariaten op basis van de Wet Bestuur en Toezicht.

Tegenstrijdige belangen en integriteit

In het verslagjaar heeft zich geen situatie voorgedaan waarbij de mogelijkheid van tegenstrijdige belangen aan de orde was. Ook heeft de RvC de evaluatie van het integriteitsbeleid met de directie besproken.

Benoemingen

Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig. Om een evenwichtig samengestelde RvC te bevorderen stelt de Raad vast op welk deskundigheidsgebied een (nieuwe) commissaris nodig is en over welke competenties de kandidaat moet beschikken. De werving van nieuwe commissarissen gebeurt openbaar. De werving verloopt conform de eisen aan intern toezicht: de zogenaamde fit en proper-test.

Commissarissen worden doorgaans per 1 juli (her)benoemd of treden dan af. De benoeming is voor een periode van 4 jaar, met de mogelijkheid tot maximaal 1 herbenoeming. Vier commissarissen worden op voordracht benoemd: 3 op voordracht van de huurdersorganisatie en 1 op voordracht van de ondernemingsraad. Deze commissarissen hebben gedurende het jaar regelmatig contact met de partij die hun heeft voorgedragen.

Edwin van den Berg werd herbenoemd per 1 juli 2024 als lid RvC op voordracht van de huurdersorganisatie. Diederik Hommes werd per diezelfde datum benoemd als RvC-voorzitter en Rinda den Besten als vicevoorzitter. Jeffrey Kyenkyenhene trad toe tot de RvC als financieel lid, ook per 1 juli 2024.

Naam	Voordracht	(Neven)functies	Benoemd	Aftredend
D.W. Hommes (voorzitter) Geboren: 1966		<ul style="list-style-type: none"> · Partner Rijnconsult · Voorzitter RvC Zayaz 	2023	2027*
A.C. den Besten (vicevoorzitter) Geboren: 1973	OR**	<ul style="list-style-type: none"> · Bestuurder Jeugdbescherming Brabant · Bestuurder Veilig Thuis Oost-Brabant · Lid Adviesraad Kenniscentrum Inclusieve Samenleving (KIS) · Voorzitter RvT Utrecht Marketing · Lid Raad van Toezicht Nederlands Jeugdinstituut · Bestuurslid Arbeidsmarktfonds FCB 	2019	2027
E.E.J. van den Berg Geboren: 1970	HO**	<ul style="list-style-type: none"> · Bestuurder/DGA Zenith InvestBV en Zenith Guide BV · Lid Raad van Commissarissen De Hoop Terneuzen BV · CEO BOAL Holding BV 	2020	2028

T.V.M. Heerkens Geboren: 1965		<ul style="list-style-type: none"> · Lid Bestuur van het Nederlandse Rode Kruis · Voorzitter (interim) van HISWA-RECRON · Lid Raad van Commissarissen Plantify Partners Europe BV · Lid Raad van Commissarissen Vetico BV · Strategisch adviseur Natuurgraven Nederland · Directeur-bestuurder West 25 BV 	2021	2025*
N.A. Teeuwen Geboren: 1964	HO**	Voorzitter bestuur en vereniging Sectorraad Praktijkonderwijs Nevenfuncties: <ul style="list-style-type: none"> · Voorzitter Raad van Toezicht SWV PPO regio Leiden · Lid Raad van Toezicht JOGG · Lid Algemeen Bestuur HDSR · Eigenaar NTTA 	2022	2026*
J.K. Kyenkyenhene Geboren: 1990		CFO TT Club Mutual Insurance NV/UK P&I Club NV <ul style="list-style-type: none"> · Lid Raad van Toezicht Stichting Openbaar Onderwijs aan de Amstel (OkT Amsterdam) · Lid landelijke bestuur Kerkgenootschap der Zevendedags Adventisten · Lid Raad van Toezicht Hogeschool iPabo 	2024	2028*

* herbenoembaar

** OR = ondernemingsraad, HO = Huurdersorganisatie

Samenstelling commissies

De Remuneratiecommissie bestaat uit Rinda den Besten (voorzitter) en Diederik Hommes (lid). De commissie Wonen uit Nicole Teeuwen (voorzitter), Rinda den Besten (lid) en Edwin van den Berg (lid). De commissie Financiën bestaat uit Thomas Heerkens (voorzitter) en Jeffrey Kyenkyenhene (lid).

Beloning RvC

Beloning RvC

De Raad stelt jaarlijks de bezoldiging van zijn leden vast. Deze past binnen de Adviesregeling van de VTW en voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de bijbehorende Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen (sectorale regeling).

Woonin verstrekt de leden van de RvC onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De leden nemen onder geen beding schenkingen aan van Woonin en haar relaties. Ook verschaffen zij derden geen voordelen op kosten van Woonin.

De leden krijgen geen vaste onkostenvergoeding. Wel kunnen zij kosten in redelijkheid gemaakt in verband met hun functie, evenals reis- en verblijfskosten, declareren op basis van de Declaratierichtlijn RvC Woonin.

De RvC voert een gematigd beleid ten aanzien van de eigen honorering. Daarom kiest de RvC niet voor de maximale honorering. Voor 2024 stelde de RvC de honorering vast op 10% onder de door de VTW geadviseerde maximumnorm. De honorering zag er daarmee in 2024 als volgt uit:

voorzitter	€ 25.740
leden	€ 17.235

De VTW adviseert ook een maximum voor het totale bezoldigingsbudget van de hele RvC. Voor Woonin was dit € 124.350. Ook dit heeft de RvC niet overschreden in 2024. Onkosten zoals Permanente Educatie vallen hier niet onder.

Uitgaven voor de Raad van Commissarissen 2024	
Honorering en onkosten* zoals Permanente Educatie (inclusief btw)	€ 144.427
<i>* onder andere wervingskosten en verblijfskosten RvC-bijeenkomsten</i>	

Verklaring

Aan de stakeholders van de Stichting Woonin,

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de (statutaire) directie over het boekjaar 2024 en heeft de jaarrekening over 2024 goedgekeurd.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2024 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door PwC gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien.

De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2024 overeenkomstig goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de RvC volledige décharge aan de (statutaire) directie voor het gevoerde beleid en beheer, en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Met de goedkeuring van de jaarrekening van de stichting Woonin en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2024 € 617 miljoen.

Utrecht, 6 mei 2025

Stichting Woonin

Raad van Commissarissen

D.W. Hommes, voorzitter

A.C. den Besten, vicevoorzitter

E.E.J. van den Berg, lid

T.V.M. Heerkens, lid

J.K. Kyenkyenhene, lid

N.A. Teeuwen, lid



Jaarrekening 2024



1 Inleiding

Voor u ligt de jaarrekening 2024 van Stichting Woonin (verder Woonin). Woonin is een stichting met de status van “toegelaten instelling”, zoals bedoeld in artikel 19 van de Woningwet. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats van Woonin is Koningin Wilhelminalaan 9 te Utrecht. Woonin is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30136131. Het werkgebied van Woonin betreft de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede.

De jaarrekening wordt voorafgegaan door een korte analyse en een toelichting op de belangrijkste kengetallen. Daarna volgen in de hoofdstukken 3 tot en met 5 de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht. De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld. De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat de opbrengsten en kosten zijn toegerekend naar de verschillende activiteiten. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 is een nadere toelichting opgenomen over de balans en de winst- en verliesrekening.

Met ingang van verslagjaar 2018 is op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de RTIV, de naar DAEB (diensten van algemeen economisch belang) en Niet-DAEB gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen in hoofdstuk 8. Zodoende wordt inzicht gegeven in het resultaat, de vermogenspositie en de liquiditeitspositie van het DAEB-bedrijf en het Niet-DAEB-bedrijf van Woonin.

Hoofdstuk 9 bevat een algemene toelichting over de jaarrekening, inclusief de grondslagen voor het kasstroomoverzicht en de belangrijke inschattingen ten aanzien van de waardering en resultaatbepaling. De grondslagen over de waardering van activa en passiva zijn in hoofdstuk 10 opgenomen. De belangrijkste waarderingsgrondslag heeft betrekking op ons vastgoed. Deze is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek marktwaardering 2024. In hoofdstuk 11 worden de grondslagen over de bepaling van het resultaat gepresenteerd, gevolgd door hoofdstuk 12 over financiële instrumenten en risicobeheersing.

2 Kengetallen



In 2024 is onze vermogenspositie verbeterd. Het resultaat na belastingen over 2024 bedraagt € 617 miljoen (2023: € 493 miljoen negatief). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een waardestijging van de vastgoedportefeuille. De waardeverandering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 658 miljoen (2023: € 418 miljoen negatief).

Door het aannemen van de Wet betaalbare huur is er zekerheid gekomen over de regelgeving die al een tijd boven de markt hing. De middenhuur is nu gereguleerd. Dit houdt in dat de woningen een maximale huurprijs kennen volgens het woningwaarderingstelsel (tot € 1.157,95), huurders in het middensegment bescherming hebben gekregen via de huurcommissie en dat de huurverhogingen ook gereguleerd zijn. De Wet betaalbare huur kent nog meer aspecten, maar de genoemde punten hebben invloed op beleggers die zich in het middensegment begeven. Door de Wet betaalbare huur is verhuren in het middensegment voor beleggers minder aantrekkelijk geworden en daarom wordt er vaker gekozen voor een uitpondstrategie. Hierdoor neemt het totaal aantal woningen dat beleggers verhuren af.

In 2024 hebben er meer vastgoedtransacties plaatsgevonden op de beleggersmarkt. Wel blijft herfinanciering door de relatief hoge kapitaalrente lastig en zijn vooral partijen met veel eigen vermogen actief in de markt. De kapitaalrente is in 2024 iets verlaagd maar de geopolitieke ontwikkelingen remmen een verdere verlaging. Op de particuliere markt is een forse stijging te zien van de leegwaarden. De woningen van Woonin zijn in leegwaarde met ruim 16% gestegen. De huren van Woonin zijn circa 5% gestegen. Met name de stijging van de leegwaarde en de hogere huur leiden tot een stijging van de marktwaarde met ruim 10%.

Tegenover de waardestijging van de vastgoedportefeuille van € 658 miljoen wordt het resultaat in sterke mate beïnvloed door de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille van € 127 miljoen negatief. Dit is voornamelijk veroorzaakt door vorming van onrendabele toppen op de nieuwbouw en renovaties van € 122 miljoen (2023: € 177 miljoen). Deze worden gevormd op basis van besluitvorming van projecten in het boekjaar, alsmede door mutaties van eerder besloten projecten doordat rekening wordt gehouden met de actuele marktontwikkelingen. Het overgrote deel van het resultaat is niet gerealiseerd en is daarnaast sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt, waardoor het resultaat volatiel is.

De mutatie in het boekjaar is sterk afhankelijk van de aard en omvang van de genomen projectbesluiten in het boekjaar. De mutatie was hoger dan in 2023. In 2024 was de mutatie van de onrendabele toppen met besluitvorming in eerdere jaren (€ 35 miljoen bate) lager dan in 2023 (€ 16 miljoen) door een stijging van de marktwaarde van de projecten.

De marktwaarde toont de waarde die een potentiële koper zou betalen wanneer Woonin tot verkoop met zittende huurders zou besluiten. Bij het doorexpluiten van het bezit ligt het meer in de lijn der verwachting dat de beleidswaarde wordt gerealiseerd. De beleidswaarde gaat uit van het eigen beleid en representeert daarmee een marktwaarde met beleidsbeklemming als gevolg van niet-marktconform handelen van Woonin. De Inspectie voor de Leefomgeving en Transport (ILT) heeft bepaald dat de beleidswaarde wordt opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde van het bezit bedraagt € 3,9 miljard tegenover de marktwaarde van € 7,4 miljard. Voor een nadere toelichting op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar [paragraaf 6.1.1](#).

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is met bijna € 6 miljoen gedaald ten opzichte van 2023. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere onderhoudsuitgaven.

De financiële baten en lasten van € 26 miljoen zijn € 2 miljoen lager dan in 2023. Tegenover gestegen rentelasten van de leningenportefeuille is een hoger rentebedrag toegerekend aan nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Balans		
Eigen vermogen	5.852.519	5.235.075
Resultaat na belastingen	617.444	-492.906
Balanstotaal	7.658.328	6.881.943
Solvabiliteit (*)	76,4%	76,1%
Loan to Value (*)	17,6%	17,3%
Rendement op eigen vermogen (*)	11,8%	-8,6%
Rendement op totaal vermogen (*)	9,0%	-6,8%
Schuld per woning (x € 1)	38.476	34.463
Liquiditeit		
Operationele kasstroom	52.931	78.639
Vrije kasstroom (**)	-147.544	-42.919
ICR (Interest Coverage Ratio)	2,60	3,70
Bezit		
Aantal woningen DAEB	32.793	32.469
Aantal woningen Niet-DAEB	2.012	2.025
Aantal woningen Totaal	34.805	34.494
(*) Solvabiliteit, Loan to Value en Rendement op eigen vermogen zijn berekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van de materiële vaste activa.		
(**) Vrije kasstroom is operationele kasstroom +/- kasstroom uit investeringsactiviteiten		

Bovenstaande tabel geeft enkele belangrijke kengetallen weer. In 2024 is het eigen vermogen van Woonin gestegen naar € 5.853 miljoen (2023: € 5.235 miljoen). De solvabiliteit is licht gestegen naar 76,4% (2023: 76,1%). De Loan to Value is gestegen naar 17,6% (2023: 17,3%) als gevolg van een stijging van de waarde van het vastgoed in exploitatie van € 729 miljoen. Hiertegenover staat een toename van de leningenportefeuille (inclusief kortlopend deel) met € 150 miljoen. De gemiddelde schuld per woning is toegenomen naar € 38.476 (2023: € 34.463).

De vrije kasstroom over 2024 bestaat uit de operationele kasstroom en de kasstroom uit investeringsactiviteiten. In 2024 bedraagt de vrije kasstroom € 148 miljoen negatief en deze is hiermee € 105 miljoen meer negatief geworden dan in 2023 (€ 43 miljoen negatief) door een hogere kasstroom uit investeringsactiviteiten.

De operationele kasstroom is afgenomen met € 26 miljoen naar € 53 miljoen (2023: € 79 miljoen), vooral door hogere uitgaven aan vennootschapsbelasting, betalingen aan werknemers door met name de cao-stijging en hogere overige bedrijfsuitgaven. Hiertegenover staan hogere huurontvangsten.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten is afgenomen met € 78 miljoen naar € 200 miljoen negatief (2023: € 122 miljoen negatief), met name door hogere uitgaven aan nieuwbouw huur en verbeteruitgaven.

De financiële positie van Woonin is niet beperkend om te blijven investeren in renovatie en nieuwbouw. Woonin streeft naar groei van de woningvoorraad en is hierbij afhankelijk van de beschikbaarheid van bouwlocaties.

Woonin heeft per 31 december 2024 39.240 eenheden (31 december 2023: 38.164) in exploitatie, waarvan 34.805 woningen (31 december 2023: 34.494).



**3 Balans per 31 december 2024
(voor resultaatbestemming)**

Bedragen x € 1.000	REF.	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen 6.1.			
DAEB vastgoed in exploitatie		6.864.402	6.174.270
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		582.600	543.705
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		70.423	61.632
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		88.548	44.544
		<u>7.605.973</u>	<u>6.824.151</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		7.589	7.546
		<u>7.613.562</u>	<u>6.831.697</u>
Financiële vaste activa 6.2.			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		0	91
Andere deelnemingen		302	302
Latente belastingvordering		15.618	28.132
Leningen u/g		111	149
Overige effecten		0	199
		<u>16.031</u>	<u>28.873</u>
Totaal van vaste activa		7.629.593	6.860.570
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden 6.3.			
Vastgoed bestemd voor verkoop		5.849	7.097
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		685	685
Overige voorraden		0	0
		<u>6.534</u>	<u>7.782</u>
Vorderingen 6.4.			
Huurdebiteuren		1.246	1.239
Overige vorderingen		2.907	752
Overlopende activa		3.930	988
		<u>8.083</u>	<u>2.979</u>
Liquide middelen 6.5.		<u>14.118</u>	<u>10.612</u>
Totaal van vlottende activa		28.735	21.373
TOTAAL VAN ACTIVA		7.658.328	6.881.943

Bedragen x € 1.000	REF.	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen	6.6.		
Herwaarderingsreserve		4.303.688	3.750.738
Overige reserves		931.387	1.977.243
Resultaat na belastingen van het boekjaar		<u>617.444</u>	<u>-492.906</u>
		5.852.519	5.235.075
Vorzieningen	6.7.		
Voorziening voor onrendabele investeringen		330.944	337.313
Overige voorzieningen		<u>2.478</u>	<u>2.622</u>
		333.422	339.935
Langlopende schulden	6.8.		
Schulden aan banken		1.278.234	1.132.166
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		60.669	54.313
Overige schulden		<u>1.102</u>	<u>1.037</u>
		1.340.005	1.187.516
Kortlopende schulden	6.9.		
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	91
Schulden aan banken		60.930	56.612
Schulden aan leveranciers		25.460	14.385
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		19.086	21.624
Overige schulden		3.130	1.535
Overlopende passiva		<u>23.776</u>	<u>25.170</u>
		132.382	119.417
TOTAAL VAN PASSIVA		7.658.328	6.881.943

4 Winst- en verliesrekening functioneel over 2024



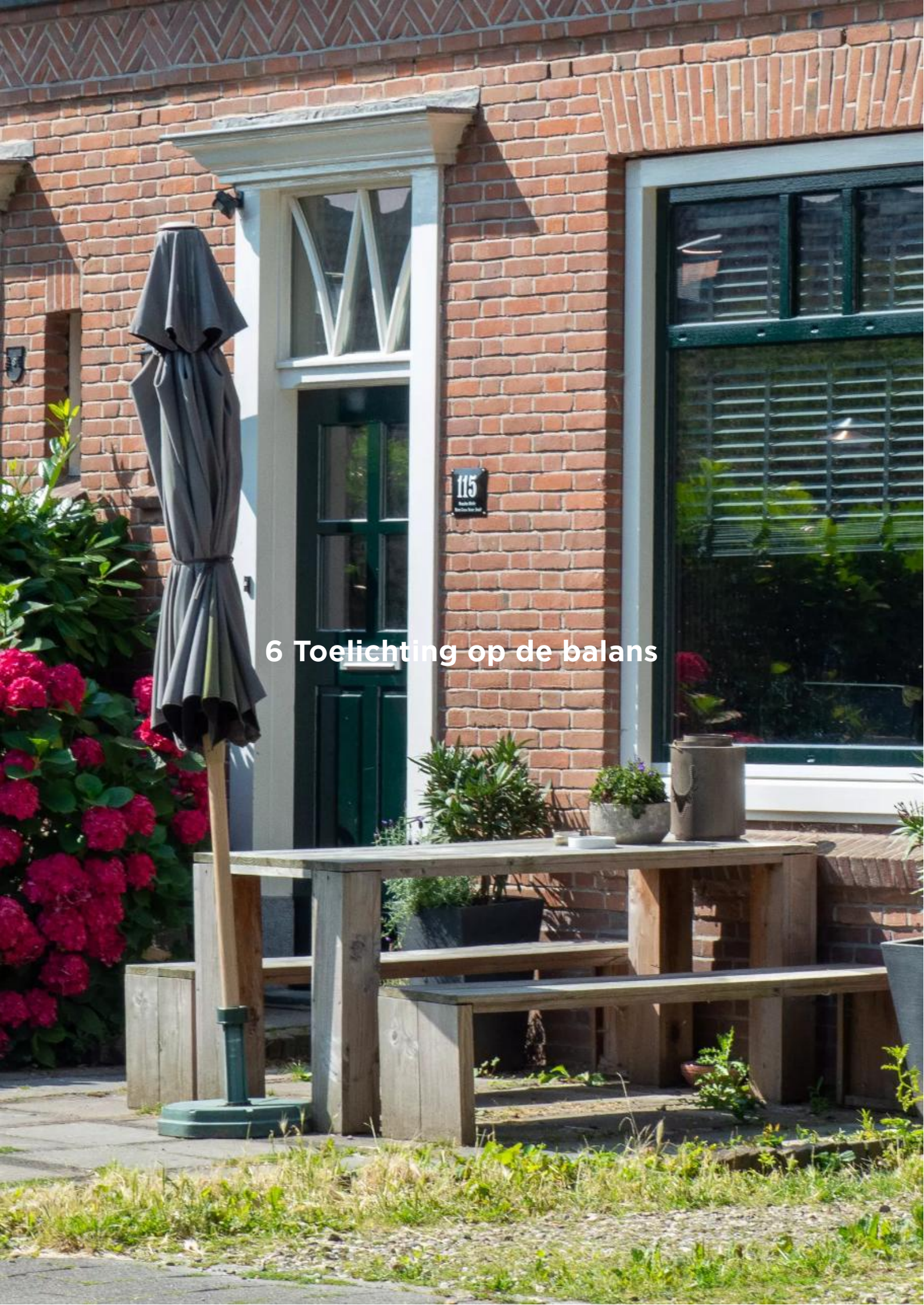
Bedragen x € 1.000	REF.	2024	2023
Huuropbrengsten		270.979	263.324
Opbrengsten servicecontracten		9.501	13.995
Lasten servicecontracten		-10.240	-12.322
Overheidsbijdragen		192	90
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-20.442	-21.761
Lasten onderhoudsactiviteiten		-102.160	-90.417
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-19.111	-18.122
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.3	128.719	134.787
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		34.232	34.800
Toegerekende organisatiekosten		-944	-568
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-18.549	-23.680
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.5	14.739	10.552
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-127.049	-170.085
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		658.215	-418.050
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		2.608	-939
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.6	533.774	-589.074
Opbrengst overige activiteiten		1.749	1.228
Kosten overige activiteiten		-839	-1.030
Netto resultaat overige activiteiten		910	198
Overige organisatiekosten	7.7	-5.258	-6.032
Kosten omtrent leefbaarheid	7.8	-8.661	-6.990
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		-199	-25
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.149	666
Rentelasten en soortgelijke kosten		-27.275	-28.452
Totaal van financiële baten en lasten	7.9	-26.325	-27.811
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		637.898	-484.370
Belastingen	7.10	-20.607	-8.551
Resultaat uit deelnemingen		153	15
RESULTAAT NA BELASTINGEN		617.444	-492.906



5 Kasstroomoverzicht 2024 (directe methode)

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	272.051	263.127
Vergoedingen	10.005	13.995
Overheidsontvangsten	192	90
Overige bedrijfsontvangsten	1.749	1.087
Ontvangen interest	493	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	284.490	278.299
Uitgaven:		
Erfpacht	-2	-26
Betalingen aan werknemers	-41.188	-33.450
Onderhoudsuitgaven	-84.273	-79.729
Overige bedrijfsuitgaven	-56.821	-48.668
Betaalde interest	-32.710	-29.094
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-572	-1.766
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.514	-5.000
Vennootschapsbelasting	-13.479	-1.927
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-231.559	-199.660
Kasstroom uit operationele activiteiten	52.931	78.639
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaande huur	32.284	34.959
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	532	788
Verkoopontvangsten grond	0	4.742
<i>Ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	32.816	40.489
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	-139.339	-87.389
Verbeteruitgaven	-86.393	-69.756
Aankoop	-2.984	-1.686
Aankoop woningen verkocht onder voorwaarden	-387	-793
Sloopuitgaven	-3.208	-2.423
Investeringen overige	-980	0
<i>Uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	-233.291	-162.047
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-200.475	-121.558

Bedragen x € 1.000	2024	2023
<i>vervolg kasstroomoverzicht</i>		
Financiële vaste activa:		
Uitgaven verbindingen	0	0
Ontvangsten verbindingen	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom fin. vaste activa	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-200.475	-121.558
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ingaand:		
Nieuwe te borgen leningen	225.000	90.000
Uitgaand:		
Aflossing geborgde leningen	-73.950	-44.840
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	151.050	45.160
Mutatie liquide middelen	3.506	2.241
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	10.612	8.371
Liquide middelen per 31-12	14.118	10.612



6 Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

6.1.1 Vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie bevat de woningen en bedrijfspanden die Woonin verhuurt. Deze zijn gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2024, versie oktober 2024 (31-10-2024). De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2024 en tevens in lijn met de voor 2024 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag zoals opgenomen in de Woningwet en het daaruit afgeleide handboek modelmatig waarderen marktwaarde geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2024.

De marktwaarde is bepaald vanuit het beleggersperspectief. Dit betekent dat het vastgoed gewaardeerd is op de waarde in de markt, zonder rekening te houden met wettelijke bepalingen voor corporaties en beleidskeuzes die de corporatie maakt. Dit leidt tot een ongerealiseerde herwaardering. Deze maakt onderdeel uit van het eigen vermogen. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonin. De mogelijkheden voor Woonin om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te realiseren worden beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan (DAEB) huurwoningen.

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

Het vastgoed in exploitatie is als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000			2024		Totaal
	2024	2023	DAEB	Niet-DAEB	
Stand per 1 januari					
Historische kostprijs in exploitatie	3.075.487	2.966.386	2.788.316	287.171	3.075.487
Historische kostprijs renovatieprojecten	42.105	8.911	42.105	0	42.105
Herwaardering marktwaarde in expl.	3.642.097	4.135.729	3.385.563	256.534	3.642.097
Herwaardering renovatieprojecten	-172.927	-80.333	-172.927	0	-172.927
Balanswaarde per 1 januari	6.586.762	7.030.693	6.043.057	543.705	6.586.762
Mutaties					
Investerings bestaand bezit	24.141	31.900	23.386	755	24.141
Desinvesteringen	-25.297	-45.716	-22.567	-2.730	-25.297
Oplevering nieuwbouw	71.059	48.576	71.059	0	71.059
Overige mutaties	0	-1.240	0	0	0
Overboekingen	0	0	2.325	-2.325	0
Mutatie actuele waarde	658.215	-418.050	615.020	43.195	658.215
Mutatie ORT renovatie	14.222	-92.594	14.222	0	14.222
Afboekingen geannuleerde projecten	-241	0	-241	0	-241
Mutatie renovatieprojecten	-7.914	33.194	-7.914	0	-7.914
Totaal mutaties	734.185	-443.930	695.290	38.895	734.185
Stand per 31 december					
Historische kostprijs in exploitatie	3.295.054	3.075.487	3.008.278	286.776	3.295.054
Historische kostprijs renovatieprojecten	33.949	42.105	33.949	0	33.949
Herwaardering marktwaarde in expl.	4.150.648	3.642.097	3.854.824	295.824	4.150.648
Herwaardering renovatieprojecten	-158.704	-172.927	-158.704	0	-158.704
Balanswaarde per 31 december	7.320.947	6.586.762	6.738.347	582.600	7.320.947
Marktwaarde in verhuurde staat	7.445.702	6.717.584	6.863.102	582.600	7.445.702
Materiële vaste activa renovatieprojecten	1.300	391	1.300	0	1.300
Vastgoed in exploitatie	7.447.002	6.717.975	6.864.402	582.600	7.447.002
Voorziening onrendabele investering renovatie	-126.055	-131.213	-126.055	0	-126.055
Balanswaarde per 31 december	7.320.947	6.586.762	6.738.347	582.600	7.320.947

Het vastgoed in exploitatie van Woonin is in aantallen als volgt te specificeren:

Aantal eenheden	2024	2023
Beginstand	38.164	38.016
Verkoop	-60	-75
Sloop	-163	-368
Nieuwbouw	+591	+418
Aankoop	+10	+11
Overige mutaties	+698	+162
Eindstand	39.240	38.164
<i>Waarvan woningen</i>	<i>34.805</i>	<i>34.494</i>

De overige mutaties 2024 bestaan voornamelijk uit het opvoeren van afgesloten parkeerplaatsen om deze los te kunnen verhuren nadat het lopende huurcontract is beëindigd. In het huurbeleid van Woonin worden bij nieuwe verhuringen de parkeerplaats en woning van elkaar losgekoppeld. Een huurder wordt namelijk niet verplicht tot het huren van een parkeerplaats gelegen in het gebouw, maar heeft de keuze om van deze voorziening al dan niet gebruik te maken. In 2024 heeft Woonin daarom haar parkeerplaatsen geïnventariseerd en om dit in de systemen goed te kunnen vastleggen zijn in 2024 extra eenheden ontstaan.

Verder zijn er ook omzettingen van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden.

Voor een nadere specificatie van de verkopen wordt verwezen naar [paragraaf 7.5](#).

Het onderscheid tussen DAEB en Niet-DAEB vastgoed is in het boekjaar 2024 evenals in 2023 gebaseerd op de indeling DAEB en Niet-DAEB uit de woningwet. De huurprijs bij aanvang van het huurcontract bepaalt of een woning tot de DAEB categorie behoort of niet. De huur van een woning met een aanvangshuur onder de maximale lagehuurgrens kan door een individuele huurstijging door de maximale lagehuurgrens stijgen. Deze woning blijft dan echter een DAEB woning.

Woonin waardeert vanaf 2016 haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek marktwaardewaardering. De parameters 2024 zijn deels vastgesteld in het handboek, deels zijn er vrijheidsgraden. De belangrijkste parameters inzake woonegelegenheden zijn als volgt:

	2024	2023
Contractuur per maand	650	613
Doorexploiteerscenario		
Gem maximale huur per maand	1.045	974
Gemiddeld aantal WWD punten	168	164
Mutatiehuur midden/hogsegment	1.155	1.139
Mutatiehuur laagsegment	751	699
Aandeel woningen potentieel midden/hogsegment	76,6%	81,0%
Meerwaarde-afdracht Utrecht per OGE	25.296	26.283
Uitpondscenario		
Verkoopkosten per OGE	3.996	3.427
Splitsingskosten per OGE	1.118	1.207
Meerwaarde-afdracht Utrecht per OGE	73.483	59.413
Aantal complexen 7 jaar exploitatiebepaling	263	242
Parameters (ongewogen)		
Disconteringsvoet DE	5,4%	5,3%
Disconteringsvoet UP	6,9%	6,3%
Disconteringsvoet hoogste scenario	5,4%	5,8%
Exit yield DE	4,2%	4,3%
Exit yield UP	3,3%	3,7%
Mutatiegraad (basis)	6,7%	6,8%
Kosten algemeen per OGE		
Onderhoudskosten DE	1.801	1.733
Onderhoudskosten UP	1.184	1.131
Beheerkosten	535	502
Belasting & verzekering	502	492
	2024	2023
Ratio's		
Leegwaarderatio	52,5%	55,7%
Leegwaarde/WOZ*	123,0%	104,2%
Kapitalisatiefactor contractuur	26,69	25,81
Kapitalisatiefactor markthuur	14,03	14,35
BAR contractuur	3,7%	3,9%
BAR markthuur	7,1%	7,0%
Contractuur-Leegwaarde ratio	2,0%	2,1%
Markthuur-Leegwaarde ratio	3,7%	3,9%

* Exclusief onzelfstandige eenheden

De marktwaarde van het vastgoed wordt enerzijds beïnvloed door de ontwikkelingen in de beleggersmarkt en anderzijds doordat Woonin een actief investerings- en desinvesteringsprogramma heeft. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is in 2024 met € 729 miljoen gestegen van € 6,718 miljard naar € 7,447 miljard.

Op totaalniveau is er sprake van een waardestijging van het bezit. Naast markteffecten zijn er effecten van mutatie van de vastgoedgegevens. Hierop heeft Woonin invloed en dit betreft met name de contracthuren. De autonome waardeontwikkeling in 2024 bedraagt € 637 miljoen (9,5%) positief. Naast de autonome waardeontwikkeling verandert de waarde als gevolg van bezitsmutaties. Het totaal aantal eenheden neemt in 2024 toe. Als gevolg van verkoop, sloop, oplevering nieuwbouw en aankopen stijgt de waarde van de vastgoedportefeuille per saldo circa € 91 miljoen. Daarnaast worden renovatieprojecten, splitsingen en woningverbetering als gevolg van planmatig onderhoud onder de activa in exploitatie ondergebracht en wordt de voorziene onrendabele investering van renovatieprojecten in mindering gebracht op de activa in exploitatie. De onder de materiële activa in exploitatie ondergebrachte renovatieprojecten zijn toegenomen met € 1 miljoen.

De belangrijkste oorzaken van de autonome waardeontwikkeling zijn:

Mutatie vastgoedgegevens

- De contracthuur is in 2024 als gevolg van de reguliere huurverhoging gestegen. De woningpunten van de woningen die de maximale huurprijs bepalen, zijn opnieuw bepaald conform de gewijzigde regelgeving in de Wet betaalbare huur. Het energielabel van de woningen wordt zwaarder gewogen, de buitenruimten worden beter gewaardeerd en nieuwbouw kent een opslag. Daarnaast zijn de puntprijzen geïndexeerd. Per saldo is er een positief effect van € 213 miljoen.
- De overige effecten zijn € 15 miljoen negatief.

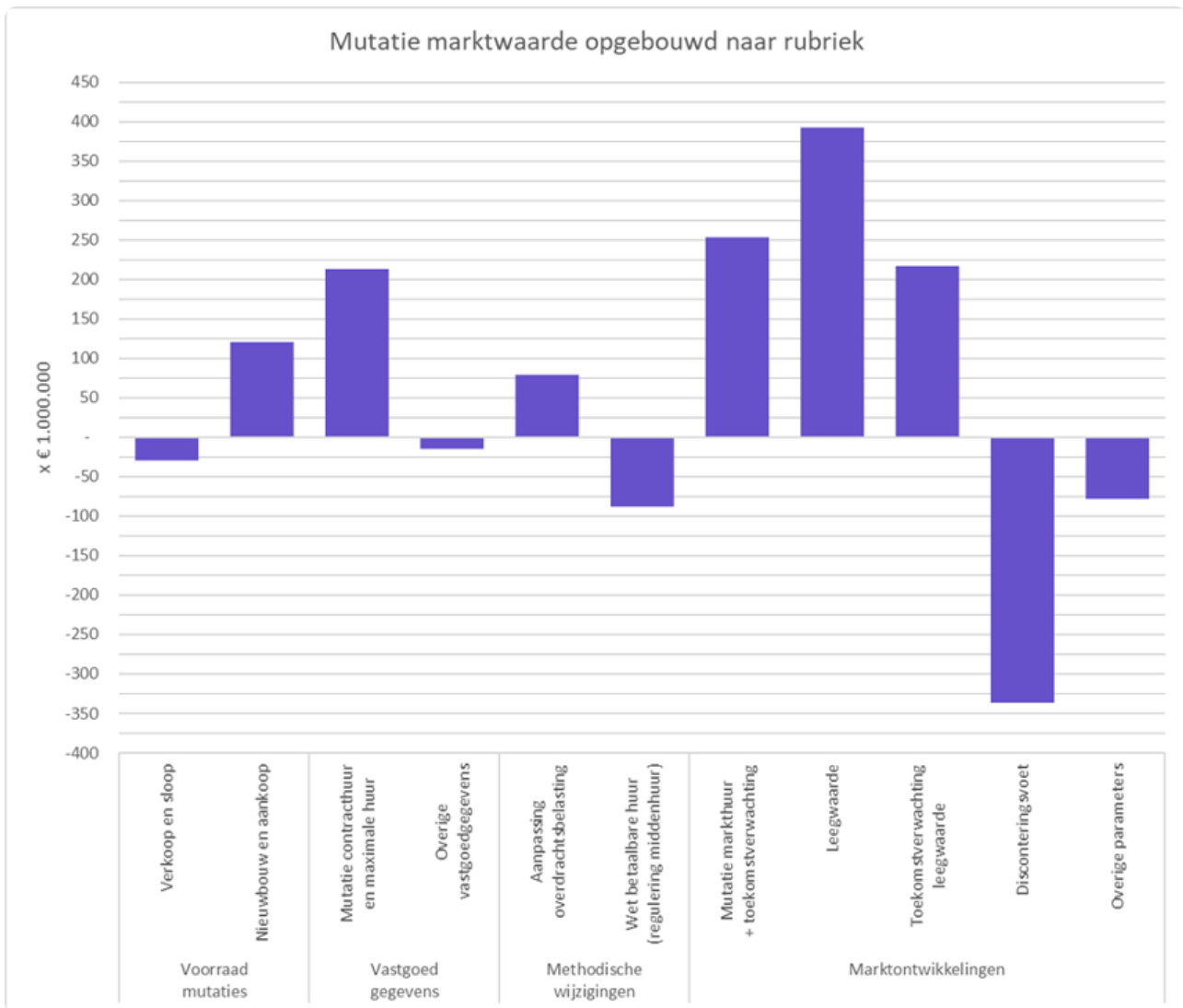
Methodische effecten

- De verlaging van het percentage overdrachtsbelasting voor woongelegenheden per 1 januari 2026 van 10,4% naar 8,0% heeft een positief effect van € 80 miljoen in de eindwaarde.
- De Wet betaalbare huur reguleert de middenhuur. Er wordt minder kasstroom gerealiseerd doordat er geen vrije markthuur meer van toepassing is, maar een maximale huur conform de woningwaardering. Dit heeft een negatief effect van € 87 miljoen.

Markteffecten

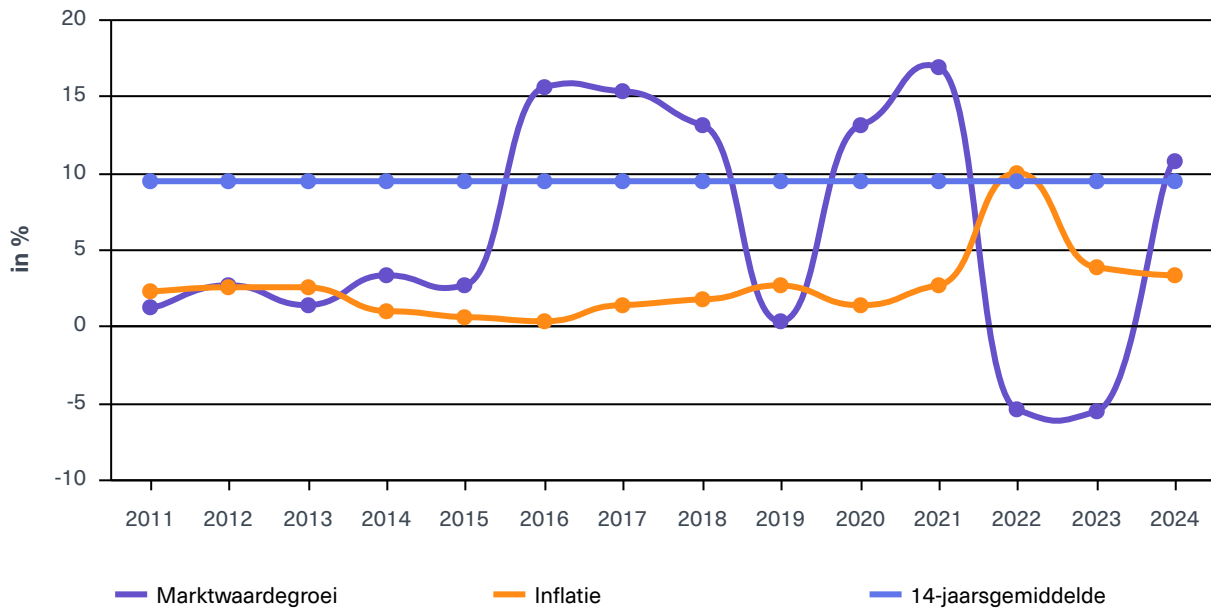
- De disconteringsvoet van het uitpondscenario is verhoogd om de forse stijgingen in leegwaarde en markthuren op de gebruikersmarkt te dempen. Dit is nodig om aan te blijven sluiten bij de waarde op de beleggersmarkt (complexgewijze verkopen van vastgoed in verhuurde staat). In het doorexploiteerscenario blijft de disconteringsvoet nagenoeg gelijk. Per saldo is er een negatief effect van € 337 miljoen.
- De markthuren zijn gestegen, de toekomstverwachting is licht positief bijgesteld. Dit leidt tot een positief effect van € 253 miljoen. Een deel van dit effect wordt ongedaan gemaakt door de regulering van de middenhuur waardoor de markthuur niet meer gevraagd kan worden, zie methodische effecten.
- De leegwaarden zijn fors gestegen door een zeer gunstige markt waarbij nog steeds vaak boven de vraagprijs wordt verkocht. Per saldo is er een positief effect van € 392 miljoen. Ook de leegwaarde-ontwikkeling is positief bijgesteld. Dit geeft een positief effect van € 217 miljoen.
- Overige effecten zijn € 79 miljoen negatief.

Grafisch kan het voorstaande als volgt gepresenteerd worden:



Marktwaardegroei versus inflatie

De positieve waardeontwikkeling 2024 van € 729 miljoen wordt in onderstaande grafiek vergeleken met de waardeontwikkeling van de afgelopen 14 jaar van Woonin (t/m 2022 enkel Utrecht en Nieuwegein, vanaf 2023 inclusief Houten en Wijk bij Duurstede):



Per jaar toont de waardeinstijging een grillig verloop, omdat deze sterk afhankelijk is van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De meerjarige gemiddelde waardeinstijging van het bezit ligt boven de inflatie. In 2019 is de waardeverandering sterk beïnvloed door een beleidswijziging van de gemeente Utrecht met hogere meerwaardeafdrachten tot gevolg. In 2022 is wederom een wijziging ingerekend op de meerwaardeafdracht en dit heeft een positief effect. De daling van de waarde in 2022 en 2023 komt vooral door een hoger vastgoedrisico en een dalende markt. In 2024 herstelt de beleggersmarkt zich, met name nadat de Wet betaalbare huur in werking is getreden en er duidelijkheid is gekomen over de regulering van de middenhuur.

Bij bepaling van de marktwaarde hebben de taxateurs de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2024, versie oktober 2024 (31-10-2024) toegepast. Hierin zijn een aantal vrijheidsgraden opgenomen. In onderstaand overzicht is per vrijheidsgraad toegelicht waarom is afgeweken van de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2024.

De marktwaarde komt tot stand door de inschakeling van twee onafhankelijke/deskundige taxateurs waarbij beide taxateurs 1/3^e deel van de volledige taxatie voor hun rekening nemen en de 2/3^e deel van de markttechnische update.

WONEN / PARKEREN

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Conform basisversie, er is geen afwijking.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave is en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging is door taxateurs ingeschat op 3% in jaar 1 en 2% voor de resterende DCF-periode.
Exit yield	Bij circa 8% van de woningcomplexen is afgeweken van de basis versie omdat de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voortbrengt. De taxateur heeft de exit yield daarbij zelf vastgesteld.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateurs op basis van een generiek parameteroverleg met corporaties die eveneens actief zijn in de regio Utrecht / Nieuwegein. De door taxateurs ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	Taxateur en Woonin zijn van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Taxateur heeft daarom per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is ingeschat door taxateurs op basis van referenties (market evidence).
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Woonin c.q. taxateurs niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). De mutatiegraad kent aftoppingsgrenzen die in een gezamenlijk parameteroverleg tussen corporaties en taxateurs zijn afgesproken. Zo wordt het effect van een mutatie in een klein complex gedempt en hoge mutatiekansen worden gedempt omdat dit meerjarig geen stand houdt. Reguliere complexen zijn afgetopt op max 12%, onzelfstandig op 45%. In jaar 1 van uitponden is de opslag op basis van de huur/leegwaarde-verhouding bepaald en niet op basis van de 2% opslagregel conform handboek. De mutatiegraad bij parkeergelegenheden is ook op basis van het 5-jarig gemiddelde vastgesteld. Bij uitponden geldt bij het 1e jaar van uitponden een opslag van 2%.
(Achterstallig) onderhoud	Voor onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basisversie. Er hebben in overleg met de taxateurs aftoppingen plaatsgevonden en er zijn af- en opslagen toegepast voor de grootte en bouwjaar van de woning. Achterstallig onderhoud voor 4 complexen is ingerekend in overleg met taxateur op basis van externe documentatie. Onderhoud bij parkeergelegenheden is deels door de taxateur ingeschat en deels conform basisversie handboek.
Technische splitsingskosten	Voor meergezinswoningen in de plaats Utrecht met bouwjaar <1950 zijn door Woonin technische splitsingskosten à € 17.750 per woning ingerekend indien deze niet in een VvE zit. In de periode 1950-1998 is dit € 4.150 per woning. Na bouwjaar 1999 zijn er geen kosten ingerekend. De bedragen zijn gebaseerd op in het verleden uitgevoerde werkzaamheden en worden door de gezamenlijke corporaties als een reële inschatting van de te maken kosten gezien.

Onderdeel	Toelichting
Bijzondere uitgangspunten	Op een klein aantal complexen rust een beklemming waardoor de woningen niet naar een andere huurklasse kunnen worden opgetrokken en niet kunnen worden verkocht.
Erfpacht	Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht. Voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Noemenswaardige bepalingen zijn onder andere de verrekening van de meerwaardeafdracht bij mutatie van sociale huur naar markthuur en de meerwaardeafdracht bij uitponden. Beide zijn ingerekend op $t=0$. De afdracht vindt volledig plaats aan het begin van de beschouwingsperiode en gaat daarmee één-op-één van de marktwaarde af.
Exploitatiescenario	Voor de onzelfstandige eenheden in een gemixt complex en onzelfstandige complexen is ervoor gekozen om uitsluitend het exploitatiescenario door te rekenen, aangezien uitponden niet realistisch wordt geacht voor deze complexen. Ook tijdelijke woningbouw kent een gedwongen doorexploiteerscenario. Bij parkeergelegenheden zijn complexen op een exploitatiescenario gezet indien de bijbehorende woningen beklemd zijn.
Overige kosten en opbrengsten	Woonin heeft 3 locaties met tijdelijke woningbouw. Na einde exploitatietermijn is deze vrijheidsgraad door taxateur gebruikt om de resterende kasstromen in de DCF op nul te stellen.

BOG / MOG / ZOG

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Per BOG/MOG/ZOG type zijn inschattingen gemaakt voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging is conform de basisversie.
Exit yield	De exit-yield is ingeschat door taxateurs op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde exit yield.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateurs op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Voor het onderhoud is aansluiting gezocht met het basishandboek.
Erfpacht	Een deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Bij BOG / MOG / ZOG is er 1 complex met erfpachtsuppletie conform opgave opdrachtgever.

Overige informatie

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd.

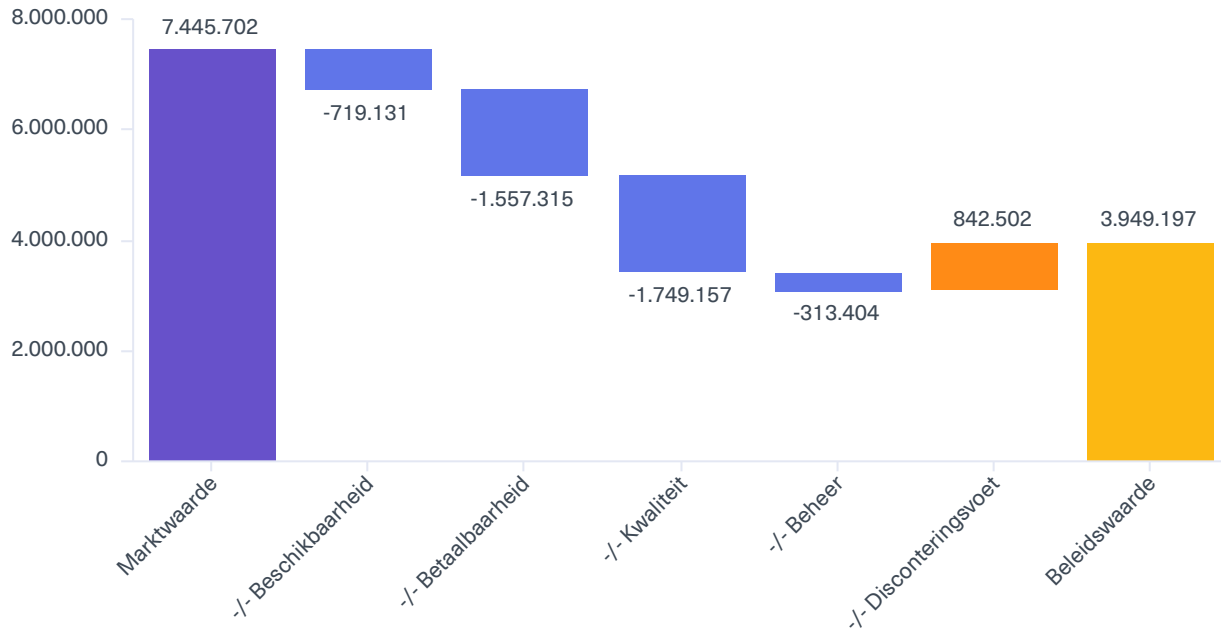
Het onroerend goed is qua vreemd vermogen gefinancierd met leningen met WSW-borging. Woonin heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De grond in Utrecht is grotendeels uitgegeven in erfpacht. Er rust een sociale huurbestemming op en in alle gevallen is de canon afgekocht. De grond in de overige gemeentes is in eigendom.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek marktwaarde en bedraagt per 31 december 2024 € 3,95 miljard (2023: € 3,8 miljard).

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



De uitsplitsing tussen de DAEB-tak en Niet-DAEB-tak is als volgt:

Bedragen x € 1.000	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2024	6.863.102	582.600	7.445.702
Beschikbaarheid (scenario)	-422.446	-30.082	-452.528
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-99.794	-8.967	-108.761
Beschikbaarheid (60 jaar)	-775.738	-48.546	-824.284
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	615.155	51.287	666.442
Betaalbaarheid (huren)	-1.492.263	-65.052	-1.557.315
Kwaliteit (onderhoud)	-1.641.274	-91.085	-1.732.359
Kwaliteit (EFG-labels)	-16.698	-99	-16.797
Beheer (beheerkosten)	-294.304	-19.100	-313.404
Disconteringsvoet	778.142	64.361	842.502
Subtotaal	-3.349.222	-147.283	-3.496.505
Beleidswaarde per 31 december 2024	3.513.880	435.317	3.949.197

Hieronder worden de stappen om van marktwaarde naar beleidswaarde toegelicht:

Stap 1 (beschikbaarheid):

In deze stap wordt uitgegaan van het doorexploteer scenario, daarom vervallen de overdrachtskosten die bij de marktwaarde zijn ingerekend. Vanaf 2024 gaan we daarnaast uit van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde. Deze laatste opmerking vertaalt zich in twee aanpassingen op de marktwaarde zoals hierboven in de tabel opgenomen.

Stap 2 (betaalbaarheid):

In deze stap worden de streefhuren en de huurverhoging ingerekend conform het beleid van Woonin. In deze stap was ook de meerwaardeafdracht, gerelateerd aan de erfpacht aan de gemeente Utrecht, opgenomen. Deze vervalt echter omdat de verkopen zijn vervallen.

Stap 3 (kwaliteit):

Inrekening van het toekomstige onderhoudslasten, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. Het instandhoudingsdeel van de renovatiekosten (niet het deel dat gericht is op verbetering) is ook ingerekend.

Stap 4 (beheerslasten):

Inrekening van de toekomstige beheerslasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten, die aan verhuur- en beheeractiviteiten van Woonin worden opgenomen, inclusief de exploitatielasten.

Stap 5 (disconteringsvoet):

Vanaf 2024 wordt in de beleidswaarde gerekend met de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

Bij de bepaling van de beleidswaarde is verder gerekend met de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten	2024	2023
Gemiddelde streefhuur per maand	762	729
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	3.221	2.787*
Gemiddelde lasten beheer per jaar	1.270	1.127
(Sociale) disconteringsvoet	4,17% DAEB	N/A
	4,70% Niet-DAEB	

* De gemiddelde lasten onderhoud per jaar is voor het jaar 2023 aangepast, omdat in de jaarrekening van 2023 geen rekening gehouden was met het onderhoudsdeel wat opgenomen was in de renovatieprojecten. Deze verhoging van € 250,00 per woning heeft geleid tot een verlaging van de beleidswaarde 2023 met 351 miljoen.

Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 9.11 Oordelen en schattingen.

De beleidswaarde per 31 december 2024 is 53% van de marktwaarde (31 december 2023: 56%):

Bedragen x € 1.000	2024	2024 in % van de marktwaarde	2023	2023 in % van de marktwaarde
Marktwaarde per 31 december	7.445.702		6.717.584	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-452.528	-6,1%	-383.368	-5,7%
Beschikbaarheid (eindwaarde)	-108.761	-1,5%	-8.287	-0,1%
Beschikbaarheid (60 jaar)	-824.284	-11,1%	0	0,0%
Beschikbaarheid (overdrachtskosten)	666.442	9,0%	1.258.876	18,7%
Betaalbaarheid (huren)	-1.557.315	-20,9%	-1.970.623	-29,3%
Kwaliteit (onderhoud)	-1.732.359	-23,3%	-1.502.273 *	-22,4%
Kwaliteit (EFG-Labels)	-16.797	-0,2%	0	0,0%
Beheer (beheerkosten)	-313.404	-4,2%	-327.181	-4,9%
Disconteringsvoet	842.502	11,3%	0	0,0%
Subtotaal	-3.496.505	-47,0%	-2.932.855	-43,7%

Beleidswaarde per 31 december	3.949.197	53,0%	3.784.729	56,3%
-------------------------------	-----------	-------	-----------	-------

* De afslag voor kwaliteit onderhoud 2023 is verhoogd met 351 miljoen, omdat in de jaarrekening van 2023 geen rekening gehouden was met het onderhoudsdeel wat opgenomen was in de renovatieprojecten. Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 9.11 Oordelen en schattingen.

De berekening van de beleidswaarde is in 2024 gewijzigd. De grootste verschillen ontstaan bij de beschikbaarheid, waarbij nu gerekend wordt met een levensduur van 60 jaar zonder restwaarde. Daarnaast wordt gerekend met een sociale disconteringsvoet. Dit veroorzaakt een stijging van de beleidswaarde. De stap overdrachtskosten is sterk gedaald als gevolg van de wijziging van de beschouwingsperiode. In de stappen Beschikbaarheid (eindwaarde) en Beschikbaarheid (60 jaar) is een post overdrachtskosten opgenomen.

De kosten van de uitfasering van de E-, F- en G-labels worden gecorrigeerd op de beleidswaarde door het hanteren van normbedragen. De wijzigingen zijn grotendeels gekoppeld aan de schattingswijziging die is doorgevoerd in het handboek.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde in €	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde x€ 1.000
	Geen mutatie	3.949.197
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-439.370
	0,5% lager	522.595
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	172.982
	EUR 25 lager	-225.821
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 200 hoger	-276.524
	EUR 200 lager	276.524

6.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden betreft woningen die verkocht zijn met een terugkoopplicht. De woningen zijn gewaardeerd tegen marktwaarde. Hiertegenover staat een terugkoopverplichting, opgenomen onder de langlopende schulden (toelichting in [paragraaf 6.8.1](#)).

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden is als volgt te specificeren:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijs	27.349	29.954
Herwaardering	34.283	36.937
Boekwaarde per 1 januari	61.632	66.891
Mutaties		
Investeringen (verkocht onder voorwaarden)	0	0
Mutatie actuele waarde	10.795	-2.654
Teruggekochte woningen	-2.004	-2.605
Totaal mutaties	8.791	-5.259
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijs	27.895	27.349
Herwaardering	42.528	34.283
Boekwaarde per 31 december	70.423	61.632

De woningen verkocht onder voorwaarden bestaan uit 96 MGE-woningen (2023: 97) en 108 Koopgarant woningen (2023: 114). In 2024 zijn 7 woningen teruggekocht waarvan 6 woningen in eigen exploitatie genomen.

De MGE-woningen worden gewaardeerd tegen 70% van de marktwaarde. De koper deelt voor 51% in de waardestijging of -daling. De Koopgarant woningen worden gewaardeerd tegen 67% tot 90% van de marktwaarde. De koper deelt voor 50% tot 85% in de waardestijging of -daling.

6.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling betreft woningen bestemd voor verhuur in aanbouw en is als volgt te specificeren:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	185.267	130.623
Cumulatieve waardeveranderingen	-346.823	-306.011
Balanswaarde per 1 januari	-161.556	-175.388
Rubricering in de jaarrekening		
Materiële vaste activa in ontwikkeling	44.544	52.391
Voorziening onrendabele investering	-206.100	-227.779
Totaal per 1 januari	-161.556	-175.388
Mutaties		
Investeringen	165.393	124.273
Overboeking naar activa in exploitatie	-114.334	-68.563
Afboekingen geannuleerde projecten	-23	-1.066
Herwaardering grondposities	0	9.437
Mutatie ORT nieuwbouw	-5.821	-40.812
Totaal mutaties	45.215	23.269
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	236.303	185.267
Cumulatieve waardeveranderingen	-352.644	-346.823
Balanswaarde per 31 december	-116.341	-161.556
Rubricering in de jaarrekening		
Materiële vaste activa in ontwikkeling	88.548	44.544
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	-204.889	-206.100
Totaal per 31 december	-116.341	-161.556

In 2024 zijn 591 eenheden (495 woningen en 96 parkeerplaatsen en bergingen) opgeleverd (2023: 282 woningen en 136 parkeerplaatsen en bergingen).

De specificatie van de grondposities is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2024	31-12-2023
Rijnenburg	10.000	10.000
Schalkwijk	2.188	2.188
Totaal	12.188	12.188

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor een bedrag van € 12,2 miljoen (2023: € 12,2 miljoen) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen direct zicht bestaat op de feitelijke projectontwikkeling.

6.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bevat de kantoorpanden evenals de kantoor- en bedrijfsinventaris. Deze zijn gewaardeerd op historische kostprijs.

Het mutatieoverzicht is als volgt te specificeren:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand per 1 januari 2024			
Verkrijgingsprijzen	16.438	7.135	23.573
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-9.454	-6.573	-16.027
Boekwaarde per 1 januari 2024	6.984	562	7.546
Mutaties			
Investerings	443	537	980
Desinvesteringen verkrijgingsprijzen	-679	-5.292	-5.971
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	648	5.292	5.940
Afschrijvingen	-751	-295	-1.046
Overige mutaties	104	36	140
Totaal mutaties	-235	278	43
Stand per 31 december 2024			
Verkrijgingsprijzen	16.202	2.380	18.582
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-9.453	-1.540	-10.993
Boekwaarde per 31 december 2024	6.749	840	7.589

De afschrijvingstermijnen voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt: bedrijfsgebouwen 15 jaar, verbouwingen 10 jaar en inventarissen 5 jaar. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

6.2 Financiële vaste activa

6.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen groepsmaatschappijen en andere deelnemingen. De specificatie is als volgt:

	B.V. Stichts Vervoer-centrum
Belang in deelneming (per 1 januari 2024)	100%
<i>Bedragen x € 1.000</i>	
Stand per 1 januari 2024	91
Mutaties	
Resultaat boekjaar	0
Overige mutaties	-91
Stand per 31 december 2024	0

De deelneming B.V. Stichts Vervoercentrum is in 2024 geliquideerd.

6.2.2 Andere deelnemingen

	Woningnet N.V.	B.V. Woonwagen exploitatie	Totaal
Belang in deelneming (per 1 januari 2024)	6,7%	49,0%	
<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Beginstand deelnemingen	302	-308	-6
Gepresenteerd onder Overige voorzieningen			308
Stand per 1 januari 2024			302
Mutaties			
Resultaat		153	153
Eindstand deelnemingen	302	-155	147
Gepresenteerd onder Overige voorzieningen			155
Stand per 31 december 2024			302

6.2.3 Latente belastingvordering

Bedragen x € 1.000	Balans		Winst- en verliesrekening	
	31-12-2024	31-12-2023	2024	2023
Latente belastingvorderingen				
Tijdelijke verschillen uit hoofde van compensabele verliezen	15.618	25.355	9.737	-2.851
Tijdelijk verschil leningen	0	2.777	2.777	186
Totaal	15.618	28.132	12.514	-2.665

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

Tijdelijke verschillen uit hoofde van compensabele verliezen

Ultimo 2024 bedragen de compensabele verliezen nominaal € 64,5 miljoen. Deze compensabele verliezen zullen naar verwachting worden gecompenseerd in de jaren 2025 tot en met 2028 conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie die hiermee samenhangt volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht.

Bij de berekening van de latentie die wordt gevormd voor compensabele verliezen zijn twee elementen van belang: compensabele verliezen t/m 2024 en toekomstige fiscale resultaten na 2024. Verliezen zijn onbeperkt verrekenbaar met de restrictie dat in enig jaar de helft van de fiscale winst verrekend kan worden.

De daling in de latente belastingvordering betreft met name een in 2024 doorgevoerde aanpassing van de belastingvordering met € 7,6 miljoen (inclusief corresponderende belastinglast).

Compensabele verliezen t/m 2024

De aangiften t/m 2020 zijn definitief vastgesteld. Op basis van de ingediende aangiften 2021 en 2022, de concept aangifte 2023 en het geprognoteerde fiscale resultaat over 2024 is de stand van de compensabele verliezen per 31 december 2024 berekend. De resultaten over deze jaren worden voldoende betrouwbaar geacht om deze mee te nemen in de berekening van de fiscaal compensabele verliezen.

Toekomstige fiscale resultaten

De toekomstige fiscale resultaten zijn geprognoteerd in de fiscale meerjarenbegroting. Op basis van de geprognoteerde resultaten zullen de te verrekenen verliezen in 2028 volledig verrekend zijn. In deze prognoses zijn aannames gedaan die gebaseerd zijn op door Woonin in te nemen standpunten over een aantal posten. Over de standpunten vindt overleg met de Belastingdienst plaats. De jaren tot en met 2028 zijn meegenomen in de berekening van de latentie.

De fiscale resultaten en het compensabele verlies ultimo betreffend jaar zijn als volgt:

Jaar	Belastbaar bedrag	Verrekend	Verdamping verlies	Compensabel verlies	Bedragen x € 1.000
2017	9.986	9.986	18.277	-109.496	Definitieve aanslag
2018	-27.968	27.968		-137.464	Definitieve aanslag incl. aanpassingen
2019	11.186	-11.186		-126.278	Definitieve aanslag incl. aanpassingen
2020	4.378	-4.378		-121.899	Definitieve aanslag incl. aanpassingen
2021	8.540	8.540	2.542	-110.817	Ingediende aangifte
2022	13.154	6.819		-103.998	Ingediende aangifte
2023	73.604	25.157		-78.842	Prognose
2024	41.159	14.288		-64.553	Prognose
2025	45.485	15.737		-48.816	Prognose
2026	64.682	22.168		-26.647	Prognose
2027	74.360	25.411		-1.237	Prognose
2028	79.578	1.237		0	Prognose

De berekening van de latente belastingvordering is als volgt:

Jaar	Belastbaar bedrag	Verrekend	Compensabel verlies	VPB tarief	Belasting nominaal	Netto contante waarde	Netto rente percentage
2025	45.485	15.737	-48.816	25,8%	4.060	3.900	2,04%
2026	64.682	22.168	-26.647	25,8%	5.719	5.383	2,04%
2027	74.360	25.411	-1.237	25,8%	6.556	6.047	2,04%
2028	79.578	1.237	0	25,8%	319	288	2,04%
					16.655	15.618	

Het netto rentepercentage is gebaseerd op de gewogen gemiddelde financieringsrente van de langlopende leningen van 2,8%, verminderd met het voor deze jaren naar verwachting geldende tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%.

Tijdelijk verschil leningen

Voor het tijdelijke waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningenportefeuille van nominaal € 13,7 miljoen (2023: € 13,9 miljoen) is per 31 december 2024 geen latentie gevormd, aangezien de verwachting is dat dit verschil vanwege de ATAD rente-aftrekbeperringsregeling niet afgewikkeld kan worden. De per 31 december 2023 gevormde latentie van € 2,8 miljoen is in 2024 vrijgevallen ten laste van het resultaat.

Overige tijdelijke waarderingsverschillen

Voor de overige tijdelijke waarderingsverschillen zijn geen latenties gevormd. Hieronder wordt dit verder toegelicht.

Waarderingsverschil vastgoed

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 2,3 miljard. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 7,5 miljard en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 5,2 miljard. Voor dit waarderingsverschil geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan – door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve, het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop, en (vervangende) nieuwbouw – dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil. Uitgangspunt is dat het strategisch voorraadbeleid zodanig is ingericht dat de omvang van de vastgoedportefeuille in stand wordt gehouden. Verkochte woningen worden vervangen door nieuwe woningen, waardoor het vormen van een herinvesteringsreserve mogelijk zal zijn. Gesloopte woningen zullen worden vervangen door nieuwbouw. Hiermee wordt aangesloten op de standpunten die Woonin voornemens is om in te nemen in de fiscale aangiften.

Afschrijvingspotentieel

Het afschrijvingspotentieel is bepaald aan de hand van de fiscale activastaat. Op complexniveau is bepaald in hoeverre het afschrijvingspotentieel wordt beperkt door het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit is contant gemaakt aan de hand van de afschrijvingstermijn. Dit heeft erin geresulteerd dat de eventueel te vormen latentie van zeer gering belang is en om die reden niet is verantwoord in de jaarrekening.

Niet aftrekbare rente

Op basis van de geprognoseerde fiscale resultaten wordt verwacht dat de t/m 2024 niet afgetrokken rente in de toekomst niet kan worden verrekend. Voor dit verschil is daarom geen latentie gevormd.

Overige verschillen

De overige verschillen (waardering voorziening jubilea en grondposities) zijn ofwel van zeer gering belang ofwel te onzeker. Voor deze verschillen is daarom geen latentie gevormd.

6.2.4 Leningen u/g

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Stand per 1 januari	151	170
Aflossingen	-38	-19
Stand per 31 december	113	151
Af: voorziening	-2	-2
Balans per 31 december	111	149

Dit betreft 7 hypothecaire leningen (2023: 10) uit hoofde van de Starters Renteregeling, verstrekt via Social Finance N.V. tussen 2010 en 2014 met een looptijd van 30 jaar ter financiering van woningen. De rente varieert tussen 3,8% en 5,55%. De leningen worden bij verkoop van een woning tussentijds afgelost.

6.2.5 Overige effecten

Onder de overige effecten zijn de afgeleide financiële instrumenten (derivaten) opgenomen. De derivaten dienen voor het afdekken van het renterisico van op balansdatum lopende leningen. Per ultimo 2024 heeft Woonin 3 lopende derivaten met een totale nominale waarde van € 49 miljoen. De totale leningenportefeuille per ultimo 2024 bedraagt € 1.314 miljoen. De derivatenportefeuille bestaat ultimo 2024 volledig uit swaps. De marktwaarde van de derivaten per balansdatum is € 0,15 miljoen negatief (2023: € 0,3 miljoen negatief). De derivaten zijn afgesloten bij ABN AMRO Bank N.V. en Coöperatieve Rabobank Utrecht en omstreken U.A.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en boekwaarde van de gebruikte instrumenten per 31 december 2024, inclusief de belangrijkste kenmerken:

Bedragen x € 1.000	31-12-2024			31-12-2023			startdatum	einddatum	rente fix	
	actuele waarde	boekwaarde	nominaal	actuele waarde	boekwaarde	nominaal				
20036 renteswap	-106	0	10.000 C	-93	0	10.000	C	14-3-2011	12-3-2026	3,2650%
20047 renteswap				16	0	8.000	B	1-2-2012	1-2-2024	3,6275%
20048 renteswap	-49	0	12.000 C	-75	0	12.000	C	1-5-2012	1-5-2025	3,7350%
20049 renteswap	2	0	27.000	2	0	27.000		11-6-2012	11-6-2025	3,3500%
20051 renteswap				-65	0	10.000		31-5-2013	31-5-2024	2,7700%
20052 renteswap				-134	0	10.000		30-8-2013	30-8-2024	2,8175%
20053 renteswap				73	0	10.000	A, C	29-11-2013	29-11-2024	2,8750%
20054 cap				-47	51	5.000		31-5-2013	31-5-2024	3,0000%
20056 cap				66	148	10.000	A	29-11-2013	29-11-2024	3,0000%
Totaal	-153	0	49.000	-257	199	172.000				
Balanswaardering		0			199					

A: In 2022 gekoppeld aan nieuwe leningen, wel weer kostprijs hedge accounting

B: Recht van de bank op break doorgehaald

C: Break clause doorgehaald

De marktwaarde van de derivaten is ontleend aan de marktwaarde-overzichten van de financiële instellingen.

De meest rechtse kolom geeft voor de renteswaps de te betalen rente weer en voor de caps de maximale rente, waarboven rente aan Woonin vergoed wordt. Op de renteswaps ontvangt Woonin de 3- of 6-maands Euribor. In 2024 zijn 6 derivaten verlopen, de 3 resterende derivaten lopen af in 2025 en 2026. De tabel laat zien dat de break clause op twee resterende derivaten is doorgehaald.

In de derivatencontracten zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen.

6.3 Voorraden

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.849	7.097
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	685	685
Totaal	6.534	7.782

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit leegstaande woningen en overige verhuureenheden waarvan de intentie is om deze te verkopen. Het aantal verhuureenheden bestemd voor de verkoop bedraagt 41 (2023: 44).

Naar verwachting zullen 98 verhuureenheden binnen 1 jaar verkocht worden. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 31,0 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 19,6 miljoen.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop heeft betrekking op een locatie in Cothen met een woning en een bedrijfsruimte.

6.4 Vorderingen

6.4.1 Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	2.205	2.200
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-959	-961
Totaal	1.246	1.239

6.4.2 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2024	31-12-2023
Overige debiteuren	2.412	288
Overige vorderingen	495	464
Totaal	2.907	752

6.4.3 Overlopende activa

De specificatie is als volgt:

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde kosten	2.057	485
Disagio op leningen o/g	333	347
Nog te ontvangen	1.540	156
Totaal	3.930	988

Het disagio op leningen o/g heeft een looptijd van langer dan een jaar.

Het disagio betreft de vergoeding die bij aanvang van 6 leningen in 2006 aan het WSW betaald is. Dit disagio wordt over de looptijd van de betreffende leningen afgeschreven.

6.5 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

6.6 Eigen vermogen

Onderstaand is het mutatieoverzicht van het eigen vermogen weergegeven:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Stand per 1 januari	5.235.075	5.727.981
Resultaat na belastingen van het boekjaar	617.444	-492.906
Stand per 31 december	5.852.519	5.235.075

6.6.1 Herwaarderingsreserve

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

Bedragen x € 1.000	2024				2023			
	IE/Verkoop	Grond	VOV	Totaal	IE/Verkoop	Grond	VOV	Totaal
Stand 1 januari	3.717.658	8.768	24.312	3.750.738	4.189.751	0	18.025	4.207.776
Mutatie boekjaar	544.489	0	8.461	552.950	-472.093	8.768	6.287	-457.038
Stand per 31 december	4.262.147	8.768	32.773	4.303.688	3.717.658	8.768	24.312	3.750.738

De herwaarderingsreserve maakt onderdeel uit van het eigen vermogen. De ongerealiseerde herwaardering bestaat uit het verschil tussen de waardering in de jaarrekening en de verkrijgingsprijs.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonin. De mogelijkheden voor Woonin om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te realiseren worden beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan (DAEB) huurwoningen. Voor een nadere beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed wordt verwezen naar [paragraaf 6.1.1](#).

Voor verkoop onder voorwaarden is de herwaardering tot stand gekomen door middel van de terugkoop verplichtingen minus het ontvangen aandeel van de laatste verkoopprijs.

In 2023 heeft een herwaardering van de grondposities plaatsgevonden op basis van taxatierapporten.

6.6.2 Overige reserves

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Stand per 1 januari	1.977.243	1.861.338
Mutatie statutaire reserve	0	0
Mutatie herwaarderingsreserve	-552.950	457.038
	-552.950	457.038
Resultaat voorgaand boekjaar	-492.906	-341.133
Stand per 31 december	931.387	1.977.243

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de winstbestemming. Het resultaat wordt aan de overige reserves toegevoegd. De resultaatbestemming 2024 is nog niet in de balans verwerkt.

6.7 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn als volgt weer te geven:

Bedragen x € 1.000	Onrendabele investering nieuwbouw	Onrendabele investering renovatie	Deelnemingen	Jubileumvoorziening	Overige	Totaal
Stand per 1 januari 2024	206.100	131.213	308	958	1.356	339.935
Mutaties						
Toevoegingen	65.162	65.684		199	-190	130.855
Onttrekkingen	-66.373	-70.842	-153			-137.368
Mutaties	-1.211	-5.158	-153	199	-190	-6.513
Stand per 31 december 2024	204.889	126.055	155	1.157	1.166	333.422

De posten Deelnemingen, Jubileumvoorziening en Overige zijn in de balans opgenomen onder de Overige voorzieningen. De post Overige betreft voornamelijk een voorziening voor loopbaanontwikkeling.

6.8 Langlopende schulden

Bedragen x € 1.000	Schulden aan banken
Langlopend	1.188.778
Kortlopend	-56.612
Stand per 1 januari 2024	1.132.166
Mutaties	
Nieuwe leningen	225.000
Aflossingen	-74.614
Saldo	150.386
Stand per 31 december 2024	1.339.164
Presentatie onder kortlopende schulden	-60.930
Langlopend per 31 december 2024	1.278.234

De stand per 31 december 2024 van € 1.339 miljoen bestaat uit € 1.314 miljoen leningenportefeuille en € 25 miljoen agio op leningen uit hoofde van een uitruil met Vestia in 2021 en twee extendible leningen.

Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2024 bedraagt afgerond € 1.340 miljoen. Per ultimo 2024 is een bedrag van € 1.314 miljoen (2023: € 1.162 miljoen) aan WSW-geborgde leningen opgenomen. De leningenportefeuille bestaat per ultimo 2024 volledig uit WSW-geborgde leningen.

In 2024 is € 56 miljoen contractueel afgelost en € 18 miljoen extra afgelost. Daarnaast is er voor € 225 miljoen extra leningen aangetrokken en een agio van € 662 duizend voor de Vestia ruilening vrijgevallen. Per saldo is de restantschuld met € 150 miljoen toegenomen.

In het belang van de volkshuisvesting is sectorbreed naar een structurele oplossing gezocht voor woningcorporatie Vestia. In 2021 hebben 251 corporaties bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van Vestia. Corporaties hebben met Vestia nieuw afgesloten leningen met lage rentes uitgeruild met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia heeft plaats gevonden. Mitros en Viveste hebben hieraan deelgenomen, wat resulteerde in leningen met een nominale hoofdsom van respectievelijk € 9,2 miljoen en € 2,1 miljoen en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van respectievelijk € 14,3 miljoen en € 3,3 miljoen in 2021. Dit is ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de lening. De volkshuisvestelijke bijdrage is ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder de overige organisatiekosten. De nominale hoofdsom wordt afgelost na 40 jaar. De rente bedraagt 4,86% gedurende de hele looptijd. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in het betreffende jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

Tot de leningenportefeuille behoren twee extendible leningen van € 10 miljoen en € 15 miljoen waarin embedded derivaten waren opgenomen. De extendible leningen betreffen ineens aflosbare leningen met een looptijd van 30 jaar en respectievelijk 25 jaar. De gehele looptijd is ingedeeld in tijdvakken. De voorwaarden verschillen per tijdvak. Beide leningen zijn ingedeeld in drie tijdvakken. In het huidige tijdvak nr. 3 geldt dat de geldnemer op basis van de door de geldgever uitgeoefende optie over de lening een vaste rente verschuldigd is. De gehanteerde marktrente was lager dan de rente die de geldgever voor de leningen heeft vastgesteld. Voor het verschil is € 9,7 miljoen agio verantwoord. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in betreffend jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

De gewogen gemiddelde financieringsrente van de leningenportefeuille (inclusief derivaten) over 2024 bedraagt 2,8% (2023: 2,6%). De stijging in 2024 wordt verklaard door het aflossen van leningen met een relatief lage rente en het aantrekken van leningen met een hogere rente, waardoor de gewogen gemiddelde financieringsrente stijgt.

De gewogen gemiddelde looptijd, duration, van de leningenportefeuille is 15,8 jaar (2023: 14,0). De in 2024 afgesloten leningen hebben gemiddeld een aanzienlijk langere looptijd, waardoor de duration van de leningenportefeuille is gestegen in 2024.

De marktwaarde van de leningenportefeuille exclusief derivaten bedraagt € 1.274 miljoen. Deze marktwaarde is gebaseerd op de EURIBOR en EUR swap rentes per ultimo 2024 plus 91,7 basispunt kredietopslag. De marktwaarde bedroeg ultimo 2023 € 1.225 miljoen. Dit was op basis van het destijds lagere schuldrestant, de lagere renteniveaus en een lagere kredietopslag (2023: 69,4 bp).

Het renterisico voortkomend uit eindaflossingen en reguliere aflossingen van de leningenportefeuille exclusief agio is in onderstaande tabel weergegeven.

Bedragen x € 1.000	< 1 jaar	2e t/m 5e jaar	6e t/m 10e jaar	11e t/m 15e jaar	> 15 jaar	Totaal
Eindaflossing	57.250	139.400	165.751	115.101	807.497	1.284.999
Periodieke aflossing	3.007	11.928	9.518	3.266	912	28.631
Totaal	60.257	151.328	175.269	118.367	808.409	1.313.630

Het renterisico per jaar blijft onder de signalering van 20% (o.b.v. leningenportefeuille primo 2024 € 233 miljoen) die het WSW hanteert voor een hogere risicoscore.

6.8.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting betreft 96 MGE-woningen en 108 Koopgarant woningen, zoals toegelicht in [paragraaf 6.1.2](#). De specificatie van de hiertegenover staande terugkoopverplichting is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Stand per 1 januari	54.313	58.395
Aflossingen uit hoofde van terugkoop	-1.831	-2.367
Overige waardeveranderingen	8.187	-1.715
Stand per 31 december	60.669	54.313

6.8.2 Overige schulden

Deze post betreft met name waarborgsommen die in het kader van huurovereenkomsten zijn ontvangen. Bij beëindiging van de huurovereenkomst worden deze waarborgsommen terugbetaald. Er wordt geen rente vergoed.

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Stand per 1 januari 2024	1.037	943
Toevoegingen	726	715
Onttrekkingen	-661	-621
Stand per 31 december 2024	1.102	1.037

6.9 Kortlopende schulden

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.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

6.9.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

Dit betreft een rekening-courant schuld aan B.V. Stichts Vervoercentrum. Deze schuld is in 2024 afgelost na liquidatie van B.V. Stichts Vervoercentrum. Het rentepercentage is 0% (2023: 0%).

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Stand per 1 januari	91	6.419
Aflossingen	-91	-6.328
Stand per 31 december	0	91

6.9.2 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De specificatie is als volgt:

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting	12.271	9.347
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	1.263	939
Vennootschapsbelasting	5.552	10.937
Pensioenen	0	401
Totaal	19.086	21.624

De post Vennootschapsbelasting wordt toegelicht in [paragraaf 7.10](#).

6.9.3 Overige schulden

De specificatie is als volgt:

Bedragen x € 1.000	31-12-2024	31-12-2023
Reservering vakantiedagen	1.124	1.159
Overige	2.006	376
Totaal	3.130	1.535

6.9.4 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2024	31-12-2023
Rente geldleningen	14.205	11.950
Vooruit ontvangen huur	5.083	5.002
Af te rekenen stookkosten	1.902	5.296
Overige	2.586	2.922
Totaal	23.776	25.170

6.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

6.10.1 Niet in de balans opgenomen rechten

Ontvangen bankgaranties

Per 31 december 2024 is er ten behoeve van Woonin € 6,6 miljoen (2023: € 6,0 miljoen) aan bankgaranties verstrekt in het kader van huurbetalingen en het nakomen van bouwverplichtingen.

Kredietfaciliteit

De huisbankier heeft een kredietfaciliteit van € 25 miljoen verstrekt voor rekening courant krediet, bankgaranties en kasgeldleningen. De looptijd wordt jaarlijks stilzwijgend voor een jaar verlengd. Afgezien van verpanding van creditgelden zijn geen zekerheden gesteld. Ultimo 2024 is via de huisbankier € 0,9 miljoen aan bankgaranties verstrekt. Deze bankgaranties komen ten laste van de ruimte van de kredietfaciliteit.

Investeringsfonds Meerwaarde afdracht

In Utrecht hebben de corporaties in de prestatieafspraken met de gemeente afspraken gemaakt over een investeringsfonds meerwaardeafdracht. Corporaties dragen sinds 1 januari 2016 bij verkoop/verdichting van hun vastgoed op erfpachtgrond en bij integrale herontwikkeling 100% van de meerwaarde van de grond af aan de gemeente, conform de bestaande erfpachtcontracten. Tweederde deel van deze afgedragen meerwaarde komt terecht in dit investeringsfonds meerwaardeafdracht. Voor dit tweederde deel doen de corporaties een voordracht waarna de gemeente een toekenning doet op projectniveau. Tot en met 2024 is er voor € 18,9 miljoen aan bijdragen toegekend, waarvan inmiddels voor € 14,2 miljoen aan de Gemeente Utrecht verantwoord is. Hiervan is per 31-12-2024 in totaal € 11,9 miljoen ontvangen. De aanvragen/toekenningen worden in de jaarrekening verwerkt door ze in mindering te brengen op de onrendabele toppen van de desbetreffende projecten voor zover die bekend zijn op het moment dat het investeringsbesluit voor een project genomen wordt.

6.10.2 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Huur- en erfpachtverplichtingen

Woonin heeft jaarlijkse huurverplichtingen voor kantoorruimtes in Nieuwegein, Bunnik en Utrecht Overvecht, alsmede enkele opslaglocaties met looptijden tot 2025, 2028, 2029 en 2034 met een jaarlijkse verplichting van ca. € 125.000, € 150.000, € 50.000 en € 50.000 per jaar.

Voor het kantoorpand Koningin Wilhelminalaan geldt een jaarlijkse erfpacht van ca. € 4 duizend. De overige erfpacht verplichtingen zijn eeuwigdurend afgekocht.

WSW Obligo

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. In het kader van het strategisch programma van het WSW is de obligoverplichting in 2021 omgezet in een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. De inning van jaarlijks obligo is voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van het WSW en bedraagt ongeveer € 2-3 miljoen per jaar. In 2024 is € 0,3 miljoen afgedragen. In 2021 is een obligo-lening afgesloten ter dekking van de gecommiteerde obligoverplichting. In 2024 is een amenderingsovereenkomst afgesloten waarbij de nieuwe hoofdsom van de obligolening is vastgesteld op € 30,2 miljoen.

Leaseverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane leasecontracten van leaseauto's en kantoorinventaris bedraagt in totaal € 2,0 miljoen. De leasecontracten hebben verschillende looptijden tot uiterlijk 2030. Het kortlopend deel (< 1 jaar) bedraagt € 0,6 miljoen. Het deel met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar bedraagt € 1,4 miljoen.

Outsourcing ICT

Voor outsourcing ICT is een overeenkomst aangegaan met een looptijd t/m 2026 voor € 1,8 miljoen per jaar.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop en renovatie van woningen tot een bedrag van € 222 miljoen (2023: € 101 miljoen).

Onderhoudsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhoud van woningen tot een bedrag van € 7 miljoen (2023: € 9 miljoen).

Grond

Er is sprake van voorwaardelijke verplichtingen bij bestemmingswijzigingen van gronden. Deze verplichtingen zijn verwerkt in de taxatie van de gronden.

Bankgaranties

Ultimo 2024 heeft Woonin bankgaranties afgegeven tot een totaalbedrag van € 0,9 miljoen (2023: € 0,8 miljoen). De bankgaranties zijn voor het totaal van € 0,9 miljoen gedekt door de kredietruimte bij de huisbank.

Zekerheden/onderpand

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2024 € 10,6 miljard aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2023). Woonin heeft het WSW gevormachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. De volmacht heeft alleen betrekking op het DAEB bezit.

Loondoorbetaling bij ziekte

Woonin heeft een loondoorbetalingsplicht bij ziekte die niet verzekerd is. Deze verplichting is per balansdatum niet materieel en daarom niet op de balans opgenomen.

6.11 Verbonden partijen

Met de deelnemingen waar Woonin een meerderheidsbelang heeft, heeft Woonin naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen. Daarnaast worden statutaire directieleden en RvC-leden gezien als verbonden partijen. Er vinden geen transacties met verbonden partijen plaats op grond van niet-zakelijke afspraken.



7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

7.1 Algemeen

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle personeelskosten en overige kosten zoveel mogelijk zijn gealloceerd naar functies op basis van een kostenverdeelstaat. Hiervoor wordt de Handleiding toepassing functionele indeling winst-en-verliesrekening, verslagjaar 2024 van SBR-wonen gevolgd.

7.2 Gealloceerde kosten

7.2.1 Gealloceerde personeelskosten

De specificatie van de totale personeelskosten is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Lonen en salarissen	29.038	25.386
Sociale lasten	4.808	4.319
Pensioenlasten	3.232	3.191
Overige personeelskosten	1.995	1.942
Ingeleend personeel	1.742	2.435
Totaal	40.814	37.273

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd aan de functies in de winst- en verliesrekening:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024		2023	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.393	30%	13.578	37%
Lasten servicecontracten	498	1%	0	0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.480	26%	10.215	27%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	737	2%	445	1%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.272	23%	7.476	20%
Kosten overige activiteiten	184	0%	256	1%
Overige organisatiekosten	2.542	6%	2.150	6%
Kosten omtrent leefbaarheid	4.708	12%	3.153	8%
Totaal	40.814	100%	37.273	100%

7.2.2 Gealloceerde overige kosten

De specificatie van de overige kosten is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Huisvestingskosten	1.552	1.858
Kantoorkosten	1.228	1.548
Automatiseringskosten	6.031	6.065
Afschrijvingskosten	912	990
Autokosten	869	769
Kosten public relations	170	115
Accountants- en advieskosten	1.406	1.076
Contributies en bijdragen	1.135	1.052
Obligoheffing	345	1.545
Overige heffingen	227	221
Organisatieprojecten	1.702	1.811
Pro rata BTW oude jaren	-84	-79
Overige kosten	476	157
Totaal	15.971	17.128

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd aan de functies in de winst- en verliesrekening:

Bedragen x € 1.000	2024		2023	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.170	27%	4.869	28%
Lasten servicecontracten	185	1%	0	0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.870	24%	3.950	23%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	207	1%	123	1%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.544	16%	2.280	13%
Overige directe lasten exploitatie bezit	654	4%	774	5%
Overige organisatiekosten	2.716	17%	3.882	23%
Kosten omtrent leefbaarheid	1.625	10%	1.250	7%
Totaal	15.971	100%	17.128	100%

De accountantskosten zijn als volgt:

Bedragen x € 1.000	PWC** 2024	Totaal 2024	PWC** 2023	BDO* 2023	Totaal 2023
Controle van de jaarrekening	423	423	282	13	295
Andere controlewerkzaamheden	13	13	29	25	54
Fiscale advisering	0	0	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0	0
	436	436	311	38	349

*BDO Audit & Assurance B.V.

**PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. In de kosten 2024 is een naverrekening over 2023 opgenomen.

7.3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

7.3.1 Huuropbrengsten

De specificatie van de huuropbrengsten is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Netto huren	274.298	267.012
Huurderving wegens leegstand	-2.969	-3.459
Huurderving wegens oninbaarheid	-350	-229
Totaal	270.979	263.324

De netto huren zijn als volgt verdeeld naar gemeente en type bezit:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Overig	Totaal
Utrecht	167.128	5.593	918	46	173.685
Nieuwegein	43.140	217	39	3	43.399
Houten	40.438	1.508	36	34	42.016
Wijk bij Duurstede	14.656	287	30	32	15.005
Bunnik/ Soesterberg	42	0	0	0	42
Vleuten	151	0	0	0	151
Totaal netto huren 2024	265.555	7.605	1.023	115	274.298

De gemiddelde huurverhoging voor Woonin bedroeg 5,3% (2023: -/- 0,7%).

7.3.2 Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten.

7.3.3 Lasten servicecontracten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Servicekosten	9.752	14.247
Intern uitgevoerde servicekosten	-251	-251
Voor eigen rekening genomen servicekosten	56	-1.674
Toegerekende personeelskosten	498	0
Toegerekende overige kosten	185	0
Totaal	10.240	12.322

Vanaf 2024 worden personeelskosten en overige kosten aan Lasten servicecontracten toegerekend. Voorheen werd dit deel van de toegerekende kosten onder Lasten verhuur en beheeractiviteiten opgenomen.

7.3.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Beheerkosten	3.879	3.314
Toegerekende personeelskosten	12.393	13.578
Toegerekende overige kosten	4.170	4.869
Totaal	20.442	21.761

7.3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Planmatig onderhoud	23.687	17.866
Planmatig onderhoud VvE's	5.255	3.596
Contractonderhoud	9.996	9.325
Totaal Planmatig Onderhoud	38.938	30.787
Service & dagelijks onderhoud	23.948	20.705
Mutatieonderhoud	18.937	18.858
Installatieonderhoud	7.230	6.699
Overig onderhoud	843	540
Totaal overig onderhoud	8.073	7.239
Af: intern uitgevoerd servicemonteurs	-2.086	-1.337
Toegerekende personeelskosten	10.480	10.215
Toegerekende overige kosten	3.870	3.950
Totaal	102.160	90.417

7.3.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Gemeentelijke belastingen	18.799	17.534
Erfpacht	2	26
Verzekeringen	310	562
Totaal	19.111	18.122

7.4 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2024 en 2023 hebben geen verkopen van vastgoed in ontwikkeling plaatsgevonden.

7.5 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	36.103	37.833
Af: boekwaarde verkopen bestaand bezit	18.549	23.680
Bruto resultaat verkoop bestaand bezit	17.554	14.153
Direct toerekenbare kosten	1.871	3.033
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.683	11.120
Toegerekende personeelskosten	737	445
Toegerekende overige kosten	207	123
Toegerekende kosten verkoop vastgoedportefeuille	944	568
Totaal	14.739	10.552

In 2024 heeft Woonin 97 eenheden verkocht (2023: 119). De bruto opbrengst is als volgt:

Bedragen x € 1.000	Aantal	Opbrengst	Gemiddelde opbrengst
Eengezinswoningen	53	23.501	443
Beneden-/bovenwoningen	8	3.176	397
Appartementen	27	8.857	328
Parkeerplaatsen/garages/bergingen	7	212	30
Bedrijfsruimte (BOG)/Ateliers	1	312	312
Grondposities	1	45	45
Totaal	97	36.103	372

7.6 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Onrendabel deel nieuwbouw met besluitvorming in boekjaar	-79.249	-44.946
Onrendabel deel renovatie met besluitvorming in boekjaar	-78.126	-115.344
Mutatie onrendabel deel nieuwbouw voorgaande jaren	30.152	-15.853
Mutatie onrendabel deel renovaties voorgaande jaren	4.751	-785
	-122.472	-176.928
Herwaardering grondposities en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	9.304
Vrijval / Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten nieuwbouw	-23	-1.066
Vrijval / Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten renovaties	-241	0
Geactiveerde productie eigen bedrijf	7.696	8.465
Afboeking voorbereidingskosten projecten	-193	-104
Toegerekende personeelskosten	-9.272	-7.476
Toegerekende overige kosten	-2.544	-2.280
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-127.049	-170.085
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	658.215	-418.050
Mutatie actuele waarde verkocht onder voorwaarden	10.795	-2.654
Mutatie terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	-8.187	1.715
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	2.608	-939
Totaal	533.774	-589.074

Het onrendabel deel nieuwbouw van € 79,2 miljoen heeft met name betrekking op de investeringsprojecten Merwede 5 blok 8 en blok 13, en Romeinenbaan. Het onrendabele deel renovatie van € 78,2 miljoen heeft met name betrekking op de renovatieprojecten Geuzenwijk, Ondiep, EGW's Overvecht-Zuid veld 2 en Truman Rooseveltlaan.

In het boekjaar werd inzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag van € 7,7 miljoen aan eigen uren geactiveerd (2023: € 8,5 miljoen).

7.7 Overige organisatiekosten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Lonen en salarissen	2.542	2.150
Advieskosten	422	294
Obligohelling	345	1.545
Overige heffingen	227	221
Organisatie brede projecten	1.703	1.812
Overige kosten	19	10
Totaal	5.258	6.032

De overige organisatiekosten betreffen kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten, zoals kosten governance en bestuur, portfolio management, asset management, jaarverslaggeving en personeel en organisatie.

7.8 Kosten omtrent leefbaarheid

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Leefbaarheidskosten	2.328	2.587
Toegerekende personeelskosten	4.708	3.153
Toegerekende overige kosten	1.625	1.250
Totaal	8.661	6.990

7.9 Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Jaarlijkse waardevermindering rente-caps	113	231
Afwaardering van kostprijs naar marktwaarde	0	0
Mutatie marktwaarde derivaten	86	-206
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	199	25
Overige rentebaten	-1.149	-666
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-1.149	-3.534
Rente leningen o/g	34.494	30.887
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	339	433
	34.833	31.320
Geactiveerde rente	-7.558	-2.868
Rentelasten en soortgelijke kosten	27.275	28.451
Totaal	26.325	27.811

In het boekjaar werd voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag van € 7,6 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2023: € 2,9 miljoen). Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een rentevoet gehanteerd van 2,75% (2023: 0,75%) voor DAEB projecten, 3,5% (2023: 1,5%) voor Niet-DAEB projecten en 3,25% (2023: 1,5%) voor grondexploitatie.

7.10 Belastingen

De last vennootschapsbelasting wordt als volgt gespecificeerd:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2024	2023
Mutatie latente verliescompensatie	9.737	-2.851
Vrijval latente waardering leningen	2.777	186
Totaal latente belastingen	12.514	-2.665
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	6.919	11.312
Subtotaal	19.433	8.647
Te betalen vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	1.174	-96
Totaal	20.607	8.551

De mutaties latente belastingen zijn toegelicht in [paragraaf 6.2.3](#).

Het fiscale resultaat 2024 en de last vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

Bedragen x € 1.000	Resultaat	25,8%	Belastingdruk in %
COMMERCIEEL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN 2024	637.898		
Nominale belastingdruk		164.578	25,8%
Correcties op Winst- en verliesrekening			
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-17.552		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-538.361		
Afschrijving activa tdv exploitatie	1.045		
Derivaten	86		
Totaal correcties op Winst- en verliesrekening	-554.782	-143.134	-22,4%
Additionele fiscale correcties			
Fiscale verkoopresultaten	22.354		
Fiscale afschrijving	-1.640		
Herinvesteringsreserve	-20.586		
Afschrijving activa tdv exploitatie	-634		
Fiscale kwalificatie onderhoud/verbetering	-64.548		
Overige	327		
Totaal additionele fiscale correcties	-64.727	-16.699	-2,6%
	18.389	4.745	0,8%
Niet aftrekbare rente en kosten	24.940	6.435	1,0%
Milieu-investeringsaftrek	-2.171	-560	-0,1%
Tariefverschil		-15	0,0%
	41.158	10.605	1,7%
Fiscale verliescompensatie	-14.288	-3.686	-0,6%
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	26.870	6.919	1,1%
Mutaties belastinglatentie huidig jaar		9.737	1,5%
Vrijval belastinglatentie waardering leningen		2.777	0,4%
Correctie te betalen vennootschapsbelasting voorgaande jaren		1.174	0,2%
TOTAAL	26.870	20.607	3,2%

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van 3,2% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in activering van onderhoud, afschrijvingen op vastgoed in exploitatie en de verwerking van interest.

Woonin volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Woonin heeft een fiscale strategie gekozen en een fiscale planning opgesteld die de fiscus deels nog niet heeft bekrachtigd. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken. De belangrijkste standpunten betreffen het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede afwaardering voorafgaand aan sloop.

7.11 Werknemers

In 2024 had Woonin gemiddeld 445 werknemers in dienst (2023: 426), gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Een nadere onderverdeling is als volgt:

	2024	2023
Wonen, zakelijke verhuur, onderhoud en verkoop	247	218
Vastgoedontwikkeling	69	60
Klantcontact	34	34
Directie, staf en ondersteuning	95	114
Totaal	445	426

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: geen).

7.11.1 WNT

De WNT is van toepassing op Stichting Woonin. Het voor Woonin toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000.

Bezoldiging Directie

De bezoldiging van de directie is in onderstaande tabel weergegeven:

Gegevens 2024	H.P. Kip	B. Nieuwerth
Funcitiegegevens	Bestuurder	Programmadirecteur Partnership en Innovatie
<i>Bedragen x € 1</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01 jan - 31 dec	01 jan - 31 mei
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	0,778
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	210.047	61.047
Beloningen betaalbaar op termijn	22.812	7.309
Subtotaal	232.859	68.356
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	75.283
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging 2024	232.859	68.356
Gegevens 2023		
Funcitiegegevens	H.P. Kip Bestuurder	B. Nieuwerth Programmadirecteur Partnership en Innovatie
<i>Bedragen x € 1</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01 jan - 31 dec	01 jan - 31 dec

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	0,778
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.495	134.816
Beloningen betaalbaar op termijn	21.271	16.391
Subtotaal	222.766	151.207
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	223.000	223.000
Totale bezoldiging 2023	222.766	151.207

Directeur H.P. Kip is in 2012 benoemd als bestuurder. Hij valt daarmee onder de Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. Vanaf 2014 geldt daarbij voor alle woningcorporaties de sectorale bezoldigingsnorm (de "blokstaffel").

Stichting Woonin is ingedeeld in bezoldigingsklasse H met een maximum bezoldiging voor 2024 voor de directie van € 233.000. De bezoldiging van de directeur overschrijdt de maximale bezoldiging niet. De directeur wordt op grond van de WNT gezien als topfunctionaris. Directeur H.P. Kip is voor 4 jaar benoemd tot bestuurder met de mogelijkheid tot herbenoeming. Hij heeft een arbeidscontract voor onbepaalde tijd.

Naast de heer H.P. Kip wordt de heer B. Nieuwerth als topfunctionaris aangemerkt op grond van zijn voormalige functie als bestuurder bij Stichting Viveste.

In 2024 is B. Nieuwerth uit dienst getreden en heeft hij terzake een ontslagvergoeding van € 58.333 ontvangen.

Gegevens 2024	B. Nieuwerth
Functiegegevens	Programmadirecteur Partnership en Innovatie
<i>bedragen x €1</i>	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Programmadirecteur Partnership en Innovatie
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,778
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkering wegens beëindiging dienstverband	58.333
Individueel toepasselijk maximum	58.350
Totaal uitkering wegens beëindiging dienstverband	58.333
Waarvan betaald in 2024	58.333
Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Bezoldiging Raad van Commissarissen Stichting Woonin

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is in onderstaande tabel weergegeven:

Gegevens 2024			
Naam	I. Bakker - de Boer	D.W. Hommes	A.C. den Besten
Funcctiegegevens	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1 jan - 30 jun	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Bezoldiging	12.905	21.488	17.235
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.380	29.157	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	12.905	21.488	17.235
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2023			
Naam	I. Bakker - de Boer	D.W. Hommes	A.C. den Besten
Funcctiegegevens	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1 jan - 31 dec	1 jul - 31 dec	1 jan - 31 dec
Bezoldiging	23.525	7.815	15.630
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	11.242	22.300

Gegevens 2024			
Naam	E.E.J. van den Berg	T.V.M. Heerkens	N.A. Teeuwen
Funcctiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Bezoldiging	17.235	17.235	17.293
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	17.235	17.235	17.293
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2023			
Naam	E.E.J. van den Berg	T.V.M. Heerkens	N.A. Teeuwen
Funcctiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec

Bezoldiging	15.630	15.630	15.630
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	22.300	22.300

Gegevens 2024			
Naam	J. K. Kyenkyenhene		
Functiegegevens	Lid RvC		

Aanvang en einde functievervulling in 2024 1 jul - 31 dec

Bezoldiging	8.735
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.714
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.
	8.735

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			
Naam	J. K. Kyenkyenhene		
Functiegegevens	Lid RvC		

Aanvang en einde functievervulling in 2023 n.v.t.

Bezoldiging	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	n.v.t.

De commissarissen hebben hun bezoldiging aan Stichting Woonin gefactureerd, met uitzondering van mevrouw A.C. den Besten t/m september 2024 en de heer D.W. Hommes via de salarisadministratie van Stichting Woonin.

Conform de WNT is de maximale bezoldiging in 2024 voor RvC-leden 10% van de van toepassing zijnde WNT-norm, oftewel € 23.300. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC bedraagt 15% van de WNT-norm. Het verschil in beloningen van RvC leden ontstaat door de uitbetaalde belaste reiskostenvergoedingen.

A photograph of a brick building facade. On the left, a window with a blue frame has a wooden flower box with pink and red flowers. To the right, a doorway is decorated with a hanging basket of pink and red flowers, a small shelf with two cat figurines, and a large green plant with white daisies and hydrangeas in the foreground. A silver downspout is visible on the right side of the brick wall.

**8 Gescheiden verantwoording
DAEB/Niet-DAEB**

8.1 Balans DAEB/Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	31-12-2024		31-12-2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	6.864.402	0	6.174.270	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	582.600	0	543.705
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.748	67.675	2.428	59.204
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	66.704	21.844	27.239	17.305
	6.933.854	672.119	6.203.937	620.214
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	7.589	0	7.546	0
Financiële vaste activa				
Aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	665.549	0	609.643	91
Vorderingen op groepsmaatschappijen	54.226	0	54.312	0
Andere deelnemingen	0	302	0	302
Latente belastingvordering	15.618	0	28.132	0
Leningen u/g	111	0	149	0
Overige effecten	0	0	199	0
	735.504	302	692.435	393
Totaal van vaste activa	7.676.947	672.421	6.903.918	620.607
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.149	1.700	5.649	1.448
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	685	0	685
	4.149	2.385	5.649	2.133
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.158	88	1.150	89
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	122.292	0	92.747
Overige vorderingen	2.700	207	698	54
Overlopende activa	3.675	255	942	46
	7.533	122.842	2.790	92.936
Liquide middelen	8.618	5.500	5.112	5.500
Totaal van vlottende activa	20.300	130.727	13.551	100.569
TOTAAL VAN ACTIVA	7.697.247	803.148	6.917.469	721.176

Bedragen x € 1.000	31-12-2024		31-12-2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	4.303.688	348.093	3.750.738	300.984
Overige reserves	931.387	261.550	1.977.243	315.523
Resultaat na belastingen van het boekjaar	617.444	55.906	-492.906	-6.864
	5.852.519	665.549	5.235.075	609.643
Vorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen	311.287	19.657	337.313	0
Overige voorzieningen	2.158	320	2.147	475
	313.445	19.977	339.460	475
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	1.278.234	0	1.132.166	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	54.226	0	54.312
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.424	58.245	2.175	52.138
Overige schulden	1.024	78	962	75
	1.281.682	112.549	1.135.303	106.525
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	60.930	0	56.612	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	122.292	0	92.747	91
Schulden aan leveranciers	23.652	1.808	13.352	1.033
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	17.731	1.355	20.067	1.557
Overige schulden	2.908	222	1.424	111
Overlopende passiva	22.088	1.688	23.429	1.741
	249.601	5.073	207.631	4.533
TOTAAL VAN PASSIVA	7.697.247	803.148	6.917.469	721.176

8.2 Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	247.247	23.732	240.228	23.096
Opbrengsten servicecontracten	7.966	1.535	13.084	911
Lasten servicecontracten	-8.548	-1.692	-12.231	-91
Overheidsbijdragen	178	14	84	6
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-18.995	-1.447	-20.276	-1.485
Lasten onderhoudsactiviteiten	-96.204	-5.956	-84.249	-6.168
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.708	-1.403	-16.780	-1.342
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	113.936	14.783	119.860	14.927
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	30.148	7.339	28.819	12.380
Toegerekende organisatiekosten	-879	-65	-531	-37
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-16.139	-4.735	-19.982	-8.712
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13.130	2.539	8.306	3.631
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-120.241	-6.808	-178.987	8.902
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	614.090	43.195	-387.887	-31.548
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	559	2.049	0	-939
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	494.408	38.436	-566.874	-23.585
Opbrengst overige activiteiten	1.640	109	1.156	72
Kosten overige activiteiten	-785	-54	-961	-69
Netto resultaat overige activiteiten	855	55	195	3
Overige organisatiekosten	-4.909	-349	-5.606	-426
Kosten omtrent leefbaarheid	-8.048	-613	-6.527	-463
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	-199	0	-25	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.944	1.697	4.507	31
Rentelasten en soortgelijke kosten	-28.972	-795	-31.320	-1.004
Totaal van financiële baten en lasten	-27.227	902	-26.838	-973
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	582.145	55.753	-477.484	-6.886
Belastingen	-20.607	0	-8.558	7
Resultaat uit deelnemingen	55.906	153	-6.864	15
RESULTAAT NA BELASTINGEN	617.444	55.906	-492.906	-6.864

8.3 Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	248.232	23.819	240.063	23.064
Vergoedingen	9.129	876	12.768	1.227
Overheidsontvangsten	192	0	90	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.633	116	1.016	71
Ontvangen interest	1.482	1.709	1.004	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	260.668	26.520	254.941	24.362
Uitgaven:				
Erfpacht	-2	0	-26	0
Betalingen aan werknemers	-38.265	-2.923	-31.598	-1.852
Onderhoudsuitgaven	-79.505	-4.768	-74.253	-5.476
Overige bedrijfsuitgaven	-52.787	-4.034	-46.322	-2.346
Betaalde interest	-34.407	-1.001	-29.094	-1.004
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-556	-16	-1.766	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-2.324	-190	-4.663	-337
Betaalde vennootschapsbelasting	-13.479	0	-1.927	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-221.325	-12.932	-189.649	-11.015
Kasstroom uit operationele activiteiten	39.343	13.588	65.292	13.347
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Materiële vaste activa ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	28.732	6.807	29.764	11.593
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	532	0	788
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	4.742
<i>Ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	28.732	7.339	29.764	17.123
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-129.446	-9.893	-81.097	-6.292
Verbeteruitgaven	-80.259	-6.134	-64.734	-5.022
Aankoop	-6.000	-239	-8.084	0
Nieuwbouw verkoop	0	0	0	0
Aankoop woningen verkocht onder voorwaarden	0	-387	0	-793
Sloopuitgaven	-2.980	-228	-2.423	0
Investerings overigen	-980	0	0	0
<i>Uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	-219.665	-16.881	-156.338	-12.107
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-190.933	-9.542	-126.574	5.016
Financiële vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	0
Ontvangsten overig	86	0	84	0
<i>Totaal ontvangsten</i>	86	0	84	0

Bedragen x € 1.000	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	-3.960	0	-18.135
Totaal uitgaven	0	-3.960	0	-18.135
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	86	-3.960	84	-18.135
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-190.847	-13.502	-126.490	-13.119
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	225.000	0	90.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	3.960	0	18.135	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-73.950	0	-44.840	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-86	0	-84
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	155.010	-86	63.295	-84
Mutatie liquide middelen	3.506	0	2.097	144
Wijziging kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1-1	5.112	5.500	3.015	5.356
Liquide middelen per 31-12	8.618	5.500	5.112	5.500

A photograph of a young child with long blonde hair, wearing a white t-shirt and dark shorts, sitting on a wooden play structure. The child is positioned on a horizontal wooden beam, looking towards the right. The structure is made of light-colored wood and features several green ropes. The ground is covered in sand. In the background, there are lush green trees and a black lamppost. The overall scene is a park setting.

9 Algemene toelichting

9.1 Activiteiten

Woningcorporatie Woonin is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij is hoofdzakelijk werkzaam in de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede. Stichting Woonin heeft specifieke toelating voor alle gemeenten in de provincie Utrecht en een aantal gemeenten in de provincies Gelderland en Noord-Holland. Stichting Woonin is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede. Woonin bezit ongeveer 39.000 eenheden waarvan 35.000 woningen.

9.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van continuïteitsveronderstelling.

9.3 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024.

9.4 Consolidatie

Woonin heeft enkele verbonden partijen die een te verwaarlozen betekenis hebben op het balanstotaal en het eigen vermogen (minder dan 1%). In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Woonin gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 1 Burgerlijk Wetboek en de nadere guidance volgens RJ 115.

9.5 Verbonden partijen

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

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

9.6 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de deelnemingswaarde van de jaarrekening. De oprichtings-/ overnamedatum is het moment dat overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende maatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen. Groepsmaatschappijen blijven in de deelnemingswaarde opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht.

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

In 2024 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 9,3 miljoen en de verkopen van goederen en diensten aan verbonden partijen waren nihil. Per 31 december 2024 was er een schuld van € 0,2 miljoen aan verbonden partijen.

9.7 Gescheiden verantwoording DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan respectievelijk de DAEB-tak en Niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als Niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel Niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de DAEB-tak. De DAEB-tak rekent af op basis van het fiscale resultaat van de Niet-DAEB-tak met inachtneming van de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid aan de verschillende maatschappijen die daarvan deel uitmaken. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB-tak.

9.8 Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen zonder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen 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. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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

9.9 Algemene grondslagen

De 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. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

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

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

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

9.10 Vergelijking met voorgaand jaar

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

9.11 Oordelen en schattingen

Het management dient bij het opstellen van de jaarrekening bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, waardering tegen reële waarde. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen, zoals toegelicht in [paragraaf 10.1](#).
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering, zoals hieronder toegelicht.
- Verwerking fiscaliteit, waardering van een latente belastingvordering en/of verplichting is afhankelijk van inschattingen van toekomstige resultaten, zoals toegelicht in [paragraaf 10.3.2](#).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonin 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 Woonin rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase 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.

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Woonin 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 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 uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Daarnaast heeft Woonin de onderhoudskosten in de beleidswaarde gecorrigeerd voor het deel van de renovatiekosten die gerelateerd zijn aan de instandhouding. Hiervoor is Woonin uitgegaan van de renovaties zoals ingerekend in de meerjarenbegroting, waarbij de basis de verwachte investeringen per renovatiecomplex zijn. Deze basis wordt gecorrigeerd met een afslag, omdat niet alle renovaties volgens planning worden uitgevoerd (op basis van ervaring verschuift de timing) en bij een renovatie valt veelal een deel van het reguliere onderhoud tijdelijk weg. De inschatting van het deel aan renovaties dat ziet op instandhouding is op dit moment afgeleid van de fiscale verdeling van de renovatiekosten naar instandhouding en verbetering. Hierbij is deze verdeling 62% instandhouding en 38% verbetering. In 2023 is gerekend met een ingeschatte onderhoudsnorm per VHE die lager ligt dan de onderhoudsnorm ingerekend in 2024. Dit is enerzijds het gevolg van marktontwikkelingen en anderzijds gerelateerd aan de ingeschatte extra renovatiekosten. Eerder in deze jaarrekening is indicatief benoemd welk beleidswaarde effect een hogere ingeschatte onderhoudsnorm in 2023 zou hebben gehad. Deze aanpassing is verwerkt in de vergelijkende cijfers over 2023.

In 2025 wordt de MJOB op complexniveau uitgewerkt, waarbij de instandhoudingskosten meegenomen in de renovaties landen in deze MJOB.

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 is opgenomen in [paragraaf 6.1.1](#), waarbij per item het effect is weergegeven. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.



**10 Grondslagen voor waardering
van activa en passiva**

10.1 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie bevat onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

Vanaf 2016 geldt dat de marktwaarde moet worden bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (hierna: Handboek) zoals dat is opgenomen in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024 versie oktober 2024 (31-10-2024), gepubliceerd door de Autoriteit Woningcorporaties).

10.1.1 Eerste en verdere verwerking

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. Als sprake is van een uitgestelde betaling van de koopsom wordt de verkrijgingsprijs gesteld op de contante waarde daarvan. De verkrijgingsprijs van zelf vervaardigde vastgoedbeleggingen is het bedrag van de kosten tot en met het moment dat de vervaardiging of ontwikkeling gereed is.

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

Vastgoedbeleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De reële waarde wordt bepaald als meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum en is tot stand gekomen aan de hand van courante prijzen op een actieve markt. Bij afwezigheid van courante prijzen op een actieve markt wordt de prijs bepaald aan de hand van verschillende informatiebronnen. Indien in uitzonderlijke situaties de reële waarde waarbij de aanschaf niet op betrouwbare wijze is vast te stellen (vergelijkbare markttransacties komen niet frequent voor en alternatieve wijzen van vaststelling van de reële waarde zijn niet beschikbaar), wordt de vastgoedbelegging gewaardeerd volgens het kostprijsmodel (kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen) zoals toegelicht onder het hoofd materiële vaste activa.

Indien de reële waarde van een vastgoedbelegging in ontwikkeling niet betrouwbaar is te bepalen wordt deze gewaardeerd tegen kostprijs tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen, waarbij de restwaarde op nihil wordt gesteld.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van de na-investering hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor

het betreffende investeringsproject bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

“Afstoten / niet meer opnemen”

Een vastgoedbelegging wordt niet langer geactiveerd in geval van afstoting of permanente buitengebruikstelling, en bij buitengebruikstelling indien geen toekomstige voordelen meer worden verwacht.

Winsten of verliezen bij afstoting of buitengebruikstelling van een vastgoedbelegging worden bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De te ontvangen vergoedingen bij afstoting van een vastgoedbelegging worden verwerkt tegen de reële waarde.

Het verschil tussen het nominale bedrag van de vergoeding en de reële waarde wordt verwerkt als rentebaten op een tijdsevenredige basis, waarbij rekening wordt gehouden met het effectieve rendement op vergelijkbare vorderingen.

Eventuele verplichtingen die de onderneming behoudt na vervreemding van een vastgoedbelegging worden verwerkt zoals toegelicht onder [paragraaf 10.8 voorzieningen](#).

Herclassificatie

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

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

10.1.2 Juridisch kader

In de Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Door het handboek marktwaarde waardering is hier een nadere invulling aan gegeven.

Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF methode).

Verder dient op basis van artikel 31 van het BTIV bij de waardering onderscheid te worden gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

In het handboek 2024 zijn de rekenregels van enkele parameters aangepast. Er zijn twee parameter die een grote waardeverandering tot gevolg hadden vanwege gewijzigde regelgeving:

- De Wet betaalbare huur reguleert de middenhuur waardoor de maximale huur belangrijk is bij het bepalen van de mutatiehuur. Ook is de indexerings van de huurprijzen gereguleerd.
- De kosten koper (overdrachtsbelasting plus bijkomende kosten) in de eindwaardeberekening bij woongelegenheden is verlaagd van 11,4% naar 9,0%, waarvan overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8,0%. De verlaging is het gevolg van de lagere overdrachtsbelasting die per 1 januari 2026 van kracht wordt.

10.1.3 DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder of op de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau die jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en welke volgens de woningwet kwalificeert als DAEB. Dit betreft het DAEB-bezit.

Het beleid van Woonin is erop gericht de DAEB vastgoedportefeuille continu te verversen. Voor het merendeel van het DAEB vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waardeontwikkeling. Daarmee kwalificeert Woonin zich als vastgoedbelegger en is de marktwaarde in verhuurde staat de basis voor de waardering.

Het DAEB vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat met in achtname van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in de woningwet en het Handboek Marktwaardering. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Woonin 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 Woonin actief is. De actuele waarde is gebaseerd op standaarden uit het handboek. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtname van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen van het Handboek. Het Handboek hanteert als waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat: Het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de koperskosten (genormeerd op 11,4% overdrachtskosten) in mindering gebracht.

10.1.4 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat geliberaliseerde woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), alle parkeergelegenheden en het overige commerciële vastgoed. Dit betreft het Niet-DAEB bezit.

Daarnaast verhuurt Woonin momenteel 1.152 gereguleerde eenheden (2023: 1.113 eenheden) in de Niet-DAEB portefeuille. Deze eenheden hebben een huurprijs bij aanvang van het huurcontract tot 1 juli 2024 onder de destijds geldende huurtoeslaggrens en sinds 1 juli 2024 een aanvangshuur onder de maximale middenhuurgrens. Bij

leegstaande eenheden per 31 december wordt gekeken naar de aanvangshuur voor de nieuwe huurder. Dit is toegestaan en afgestemd met Aw zolang deze woningen niet structureel als sociale woningen verhuurd worden.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als DAEB vastgoed in exploitatie.

In 2024 heeft de BOG/MOG/ZOG portefeuille een taxatie – door twee onafhankelijke/deskundige taxateurs – gehad voor 1/3^e deel en een markttechnische update gekregen voor 2/3^e deel.

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE	Aantal VHE
	2024	2023
Bedrijfs Onroerend Goed in Exploitatie	218	230
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	860	912
Sociale huurwoningen in exploitatie	1.152	1.113
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	10	8
Parkeergelegenheden	1.453	1.470
Antennes	17	17

10.1.5 Waardering DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Woonin waardeert het vastgoed in de jaarrekening conform het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Woonin hanteert hierbij de full-versie. Woonin heeft voor de waardering gebruikt gemaakt van de TaxatieManagementSoftware (TMS) van Ortec Finance, versie 2025.1.4. Deze versie is gecertificeerd door BDO.

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt (met externe bezichtiging en nieuwe parameterinschattingen door taxateur). Woonin laat twee taxateurs elk jaar een full-waardering van 1/3^e deel (steeds wisselend deel) van het vastgoed doen. Het overige 2/3^e deel wordt middels een taxatie-update gewaardeerd.

De waarderingen (zowel uitponden als doorexploiteren) worden in eerste instantie op eenheidniveau uitgevoerd. Daarna wordt op complexniveau de som van alle doorexploiteerwaarden en de som van alle uitpondwaarden bepaald. De marktwaarde is de hoogste van één van beide sommen. Bij de complexindeling wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, parkeren en bedrijfs/maatschappelijk/zorg onroerend goed. Vervolgens worden complexen geformeerd op basis van bouwjaarklassen en types.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten worden dus niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde".

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie specifieke risico's en segment specifieke risico's.

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. De navolgende parameters uit het handboek zijn gevolgd:

Parameters woongelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaarde-ontwikkeling			4,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Markthuurontwikkeling			3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	obv VTW i.c.m. best practise Valuometrics, gem. 1.135 UP; 1.863 DE							
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	obv VTW i.c.m. best practise Valuometrics, gem. 1.224 UP; 1.789 DE							
Instandhoudingsonderhoud per vhe - ONZ	obv VTW i.c.m. best practise Valuometrics, gem. 674 UP; 883 DE							
Beheerkosten - EGW		542	566	587	610	633	649	665
Beheerkosten - MGW		532	555	576	598	621	636	652
Beheerkosten - studenteneenheid		502	523	543	564	585	600	615
Beheerkosten - zorgeneheid		491	512	531	551	572	587	601
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2023)			0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurverhoging eenheden laagsegment			6,6%	3,7%	3,2%	2,5%	2,5%	2,5%
Huurverhoging eenheden middensegment			7,6%	4,2%	3,7%	3,0%	3,0%	3,0%
Huurverhoging eenheden hoogsegment			4,6%	4,2%	3,7%	3,0%	2,0%	2,0%
Huurderving, als percentage van de huursom			1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans zelfstandig, 5-jaars historisch	4% - 12%, gemiddeld 6,2%							
Mutatiekans onzelfstandig, 5-jaars historisch	15% - 40%, gemiddeld 22,9%							
Verkoopkosten bij uitponden, percentage van de leegwaarde			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	3,75% - 11,91%, gemiddeld 5,39%							

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO incl. BTW	conform handboek (7,33)							
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO incl. BTW	conform handboek (8,91)							
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO incl. BTW	conform handboek (11,84)							
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG		12,29	12,82	13,31	13,81	14,34	14,69	15,06
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG		14,89	15,53	16,12	16,73	17,37	17,80	18,25
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG		14,89	15,53	16,12	16,73	17,37	17,80	18,25
Marketingkosten bij mutatie	14% van de marktjaarhuur							
Beheerkosten BOG	3,0% van de marktjaarhuur							
Beheerkosten MOG	2,0% van de marktjaarhuur							
Beheerkosten ZOG	2,5% van de marktjaarhuur							
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2023) bij BOG en MOG			0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (inclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2023) bij ZOG			0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	4,0% - 19,0%, gemiddeld 6,82%							

Parameters parkeergelegenheid

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,80%	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,90%	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	deels obv VTW; deels conform handboek (67,67)							
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	deels obv VTW; deels conform handboek (227,82)							
Beheerkosten - parkeerplaats		34	35	37	38	39	40	41
Beheerkosten - garagebox		46	48	50	52	54	55	57
Belastingen en verzekeringen als percentage van de WOZ met waardepeildatum 1 januari 2023		0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Mutatiekans	5% - 19%, gemiddeld 7,1%							
Verkoopkosten bij uitponden		644	686	716	743	771	801	821
Disconteringsvoet	3,05% - 15,00%, gemiddeld 7,0%							

Van het vastgoed in exploitatie wordt tevens de beleidswaarde bepaald. Deze waarde wordt niet opgenomen in de balans, maar in de toelichting in [paragraaf 6.1.1](#) vermeld.

Voor meer details over de waardering van het vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging wordt verwezen naar [paragraaf 6.1.1](#).

10.1.6 Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonin 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 toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonin. 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 de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonin hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van € 762,00.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonin heeft nog geen 60-jaars onderhoudsbegroting op complexniveau beschikbaar en zodoende wordt in lijn met het handboek voor de jaarrekening gerekend met onderhoudsnormen, in lijn met de jaarrekening 2023. De renovatiekosten van de eerste tien jaar zijn ook verwerkt in de onderhoudsnorm. Op basis van de energielabels worden de kosten van de uitfasering van de E, F en G labels toegerekend.
- 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 resultatenrekening.
- Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG/flexibele woningen is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus 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:

Uitgangspunten	2024	2023
Gemiddelde streefhuur per maand	762	729
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	3.221	2.787
Gemiddelde lasten beheer per jaar	1.270	1.127
(Sociale) disconteringsvoet	4,17% DAEB 4,70% Niet-DAEB	N/A

Voor zover afwijkend 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.

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

10.1.7 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop Onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonin een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen zoals toegelicht onder [paragraaf 10.9.2](#). Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Mutaties in de marktwaarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en mutaties in de terugkoopverplichting worden beide als resultaat verantwoord in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen 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 bestemming van de woning plaats:

- De woning krijgt een "verhuur-bestemming" en wordt opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- De woning wordt geclassificeerd onder voorraden bestemd voor verkoop. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden.

10.1.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Deze complexen worden gewaardeerd tegen grond-uitgifteprijs conform grondprijzenbrief gemeente en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een voorziening voor onrendabele investeringen, op basis van het negatieve verschil tussen de reële waarde van de vastgoedbelegging in ontwikkeling en de stichtingskosten. Ook wordt de rente tijdens de bouw toegerekend. Deze rente is berekend op basis van een jaargemiddelde van de rente in de markt van het voorgaande jaar. Indien de voorziening voor onrendabele investeringen hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere marktwaarde.

Voor het vastgoed in ontwikkeling in de jaarrekening worden naast de juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonin zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonin 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. Renovatieprojecten worden in de jaarrekening opgenomen onder vastgoed in exploitatie.

Waardering vindt plaats op marktwaarde voor renovatie. De reeds gemaakte kosten voor de renovatie worden op de balans geactiveerd als onderdeel van de historische kostprijs.

10.2 Materiële vaste activa

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden op het moment van besluitvorming 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 complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

10.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde. Kosten voor periodiek onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

10.3 Financiële vaste activa

10.3.1 Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonin in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij de eerste waardering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

In meerdere complexen is een Vereniging van Eigenaars (VvE) actief waarin Stichting Woonin deelneemt, in totaal 326 VvE's. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balans totaal en de totale exploitatie van Stichting Woonin. Om deze reden is consolidatie van deze VvE's achterwege gebleven en worden de VvE's niet als deelnemingen verantwoord. Alle kosten van deze VvE's die voor rekening van Stichting Woonin komen, zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

In 2024 is de 100% deelneming in groepsmaatschappij B.V. Stichts Vervoercentrum te Utrecht geliquideerd. Stichting Woonin heeft per 31 december 2024 de volgende andere deelnemingen (tussen haakjes het belang):

Woningnet N.V. te Weesp (6,67%)

Deze vennootschap is een shared service center voor de woningcorporaties met als voornaamste doel het publiceren van beschikbare verhuur- en koopwoningen via Woningnet.

B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht (49%)

Deze vennootschap ondersteunt toegelaten instellingen, zoals bedoeld in artikel 70, lid 1 van de Woningwet, bij de uitvoering van hun volkshuisvestelijke taken, in het bijzonder op het gebied van de verhuur van woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

Stichting Woonin is tevens bestuurder in Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht en Regio Platform Woningcorporaties.

10.3.2 Belastingen

Latente belastingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden en voor verrekenbare 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 en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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 per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

10.3.3 Leningen u/g

Leningen u/g worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

10.3.4 Overige effecten

Woonin maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, wordt door Woonin een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Woonin past waar mogelijk kostprijs-hedge-accounting toe. Woonin stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonin derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

10.4 Voorraden

10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft leegstaande voormalige huurwoningen met bestemming verkoop. Bij herclassificatie wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat waartegen het vastgoed was gewaardeerd voordat het werd geherclassificeerd. Deze marktwaarde wordt als verkrijgingsprijs aangemerkt. Afwaardering vindt plaats indien de verwachte netto-opbrengstwaarde lager is dan de verkrijgingsprijs. Voor de positieve verschillen tussen de balanswaardering en de historische kostprijs wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

10.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft lopende investeringen in onroerende zaken met bestemming verkoop. Dit vastgoed wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

10.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd van maximaal een jaar, tenzij anders vermeld.

10.5.1 Huurdebiteuren

Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

10.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden 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.

10.7 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald door het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de balans en de historische kostprijs (vervaardigingsprijs) van het vastgoed. Er is geen rekening gehouden met in het verleden gedane afschrijvingen. In de vervaardigingsprijs zijn wel de individuele woningverbeteringen, renovaties en andere geactiveerde uitgaven begrepen. De herwaarderingsreserve wordt alleen gevormd voor die complexen waar de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs.

10.8 Voorzieningen

10.8.1 Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen. De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter, tenzij anders is 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.

10.8.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van dochtervennootschappen volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Woonin instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

10.8.3 Voorziening voor onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden op het moment van besluitvorming 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 complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

10.8.4 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen- en verplichten zijn toegelicht in [paragraaf 10.3.2](#).

10.8.5 Jubileumvoorziening

Bij het vaststellen van de voorziening jubileumuitkeringen wordt rekening gehouden met de volgende elementen:

- de personeelsleden waarop de regeling van toepassing is;
- de geschatte kans dat personeel in aanmerking komt voor de uitkering;
- de leeftijden, salarissen en levenskansen van de personeelsleden;
- de hoogte van de uitkeringen;
- een rentevoet van 2% (2023: 2%) voor de berekening van de contante waarde.

10.8.6 Overige voorzieningen

Onder de Overige voorzieningen is een voorziening voor loopbaanontwikkeling opgenomen. Deze is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

10.9 Langlopende schulden

10.9.1 Leningen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Leningen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio, disagio en aflossingen. Het eventuele disagio wordt gedurende de looptijd van de schulden lineair geamortiseerd en in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het eventuele agio valt door amortisatie jaarlijks vrij. Deze vrijval bestaat uit het verschil tussen de betaalde rente en de effectieve rente en deze neemt jaarlijks toe.

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

10.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen volgens de MGE-regeling en de Koopgarantregeling heeft Woonin een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting 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 'Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden'.

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

10.10 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

10.11 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonin ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

A photograph of two women in an outdoor setting. One woman is sitting on a grey concrete ledge, wearing a black jacket and blue jeans. The other woman is standing next to her, wearing a black jacket with the word 'woonin' on the chest, blue jeans, and brown boots. They appear to be in conversation. In the background, there is a modern multi-story apartment building with many windows and balconies, surrounded by green trees and bushes.

11 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

11.1 Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonin 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 Stichting Woonin. 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.

11.1.1 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.

11.1.2 Lasten

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

11.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.2.1 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 2024 5,8% voor lage middeninkomens bij een huur van € 300 of meer. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5% (inflatie 2024 van 4,5% + 1%).

11.2.2 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.

11.2.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Het service- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, evenals de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

11.2.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct en indirect toerekenbare verkoopkosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.4.1 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.

11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De mutatie actuele waarde betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het Niet-DAEB en DAEB vastgoed in exploitatie.

11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht 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".

11.5 Overige organisatiekosten

11.5.1 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.

11.5.2 Pensioenen

Woonin heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen waarbij de pensioenuitkeringen gebaseerd zijn op het middelloon. Deze pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstak pensioenfonds heeft Woonin geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De (maand)dekkingsgraad van het pensioenfonds is ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%) en de beleidsdekkingsgraad is ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023: 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

11.5.3 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

11.6 Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen onder andere kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

11.7 Saldo financiële baten en lasten

11.7.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

Disagio op WSW-geborgde leningen die in 2006 afgesloten zijn en betaalde cap-premies worden aan de betreffende periode toegerekend. Marktwaaardemutaties van ineffectieve derivaten waarvoor geen kostprijs-hedge-accounting geldt, worden tevens als resultaat verantwoord.

11.7.2 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. Verwerking van agio, disagio en aflossingspremies

11.7.3 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van een jaargemiddelde van de rente in de markt van het voorgaande jaar, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

11.8 Belastingen

De belasting over het resultaat 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-aftekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

11.9 Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonin wordt toegerekend. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

A photograph of a modern multi-story building facade. The building features a mix of brickwork: dark red bricks on the left and light grey bricks on the right. Large windows with dark frames are visible on both sides. Balconies with black metal railings are attached to the upper floors. The ground floor has a dark grey, textured finish. The text '12 Financiële instrumenten en risicobeheersing' is overlaid in white on the middle of the image.

12 Financiële instrumenten en risicobeheersing

12.1 Treasury reglement

De kaders van het treasury beleid liggen vast in het Treasury reglement. Aanpassingen van het Treasury reglement worden behandeld in de Audit Commissie Financiën en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De wet, de statuten van Woonin, het directiereglement en het reglement financieel beleid en beheer zijn bovenliggend aan dit reglement en prevaleren in geval van eventuele tegenstrijdigheden.

Op grond van het Treasury reglement is het gebruik van niet-complexe financiële afgeleide instrumenten ('derivaten') slechts toegestaan voor het afdekken van het opwaartse renterisico van leningen met variabele rente. De toegevoegde waarde van het gebruik van financiële derivaten ten opzichte van een lening met een gelijktijdig afgesproken vaste rente dient beargumenteerd te zijn. Financiële derivaten die zijn aangegaan ter dekking van variabel rentende leningen worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de desbetreffende leningen (kostprijs-hedge-accounting).

12.2 Beheersing financiële risico's

Valutarisico

Woonin loopt geen valuta risico, alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

Renterisico

Woonin loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vastrentende schulden loopt Woonin risico over de marktwaarde, als gevolg van wijzingen in de marktrente. Woonin maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonin risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot de meerderheid van de variabel rentende schulden heeft Woonin renteswaps en rentecaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt ofwel de rente gemaximeerd is.

Kredietrisico

Woonin heeft geen significante concentraties van kredietrisico en de vordering op financiële tegenpartijen is sowieso beperkt, aangezien overtollige middelen zoveel mogelijk beperkt worden en de marktwaarden op derivaten voor Woonin negatief (of beperkt positief inmiddels) is. Woonin maakt gebruik van meerdere banken om het kredietrisico te spreiden.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat Woonin over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Het liquiditeitsrisico wordt scherp gemonitord en de liquiditeitspositie wordt op dagelijkse basis beheerd. Er is veel aandacht voor het zo accuraat mogelijk prognosticeren van kasstromen. Ook wordt om het liquiditeitsrisico te beperken een evenwichtige spreiding van kasstromen nagestreefd, onder andere door spreiding in de vervalkalender van leningen. Om liquiditeitsrisico's op te vangen is intern een norm gesteld voor een liquiditeitsbuffer van minimaal € 20 miljoen. Deze liquiditeitsbuffer kan bestaan uit liquide middelen, een kredietfaciliteit en ruimte op variabele hoofdsomleningen.

Er zijn geen Credit Support Annexen (CSA's) in de derivatenovereenkomsten toegestaan, waardoor stortingen als gevolg van marktwaardeschommelingen niet van toepassing zijn.

Het liquiditeitsrisico dat Woonin loopt uit hoofde van de derivatenportefeuille kwam tot 2018 voort uit mutual breaks in renteswaps. Inmiddels zijn in de lopende renteswaps geen mutual breaks meer aanwezig en is er uit hoofde van swap breaks geen liquiditeitsrisico in de derivatenportefeuille meer. Er is daarmee sinds 2018 geen wettelijke noodzaak meer

tot het aanhouden van een liquiditeitsbuffer ten behoeve van de derivaten.

Beschikbaarheidsrisico

Ten einde het beschikbaarheidsrisico te beperken worden de vervaldata van financiering in de tijd gespreid. In de meerjarenbegroting wordt voldaan aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. De beschikbaarheid van (her)financiering hangt voor DAEB financiering af van toekenning van borgingsplafond en borging door het WSW. Het WSW heeft aan Woonin borgingsplafond toegekend tot en met 2025. Omdat Woonin minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonin doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

12.3 Samenstelling portefeuille financiële transacties

Langlopende leningen worden beschreven in de toelichting op de balans in [paragraaf 6.8](#). De samenstelling van de derivatenportefeuille wordt beschreven in [paragraaf 6.2.5](#). Woonin heeft m.u.v. leningen Starters Rente Regeling geen andere leningen u/g, zie [paragraaf 6.2.4](#).

Anders dan de minimale direct opeisbare (spaar)tegoeden bij drie Nederlandse banken heeft Woonin geen beleggingen. De betreffende banken hebben conform de regelgeving voor beleggen door toegelaten instellingen minimaal een single-A rating. De direct opeisbare (spaar)tegoeden zijn opgenomen bij de balanspost 'Liquide middelen'.

Ondertekening

Utrecht, 6 mei 2025

Stichting Woonin

Directie

H.P. Kip

Raad van Commissarissen

D.W. Hommes, voorzitter

A.C. den Besten, vicevoorzitter

E.E.J. van den Berg, lid

T.V.M. Heerkens, lid

J.K. Kyenkyenhene, lid

N.A. Teeuwen, lid

A man in an orange long-sleeved shirt and grey cargo pants is leaning over a dark wood coffee table, appearing to be moving or adjusting it. In the background, a woman with curly hair, wearing a light grey hoodie, is carrying a large, woven basket filled with orange and patterned pillows. The room has a wooden floor, a white TV stand with wicker baskets, and several potted plants. A doorway in the background shows a bicycle and some white bags.

13 Overige gegevens

13.1 Statutaire resultaatbestemming

Stichting Woonin kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling. Artikel 42 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen batige saldi uitsluitend mag bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.



Colofon

Tekst	Woonin
Fotografie en filmpjes	driejuni, Ruud Vonk, EAS Fotografie, Christi Wijnen, Clemens Rikken, Shutterstock, Woonin