

A woman with long blonde hair, wearing a leopard print dress and sunglasses on her head, stands on a balcony of a modern, multi-story apartment building. She is smiling and looking towards the right. The building has a light-colored brick facade and many windows with balconies. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

Jaarverslag en jaarrekening 2023

**Jaarverslag en
jaarrekening 2023**

woonin

Inhoudsopgave

| | |
|----------------------|----------|
| Inhoudsopgave | 2 |
|----------------------|----------|

VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG

| | |
|------------------|----------|
| Voorwoord | 7 |
| Voorwoord | 8 |

| | |
|----------------------------------|----------|
| 1 Waar staat Woonin voor? | 9 |
| Een goede start | 10 |
| Ondernemingsplan Eropaf! | 10 |
| Prestatieafspraken | 11 |

| | |
|-------------------------|-----------|
| 2 Onze huurders | 15 |
| Woonruimteverdeling | 16 |
| Maatschappelijke opgave | 21 |
| Huur | 22 |

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 3 Onze dienstverlening | 25 |
| Goede dienstverlening | 26 |
| Uitstekende bereikbaarheid | 26 |
| Huurderstevredenheid | 27 |
| Participatie | 30 |
| Betere buurten | 33 |

| | |
|------------------------|-----------|
| 4 Onze woningen | 36 |
| Woningvoorraad | 37 |
| Kwaliteit | 37 |
| Verkoop | 45 |
| Innovatie | 46 |

| | | |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 5 | Onze organisatie | 47 |
| | Medewerkers | 48 |
| | Integriteit | 51 |
| | Wet- en regelgeving | 53 |
| | Juridische structuur en verbindingen | 54 |
| | Financiën | 54 |

| | | |
|----------|---------------------------------|-----------|
| 6 | Governance | 65 |
| | Ondernemingsbestuur | 66 |
| | Verslag Raad van Commissarissen | 68 |
| | Statement van de RvC | 77 |

JAARREKENING 2023 STICHTING WOONIN

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Jaarrekening 2023 Stichting Woonin | 80 |
| | Inleiding | 81 |

| | | |
|----------|--------------------|-----------|
| 2 | Kengetallen | 82 |
| | Kengetallen | 83 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 3 | Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming) | 86 |
| | Totaal van activa | 87 |
| | Totaal van passiva | 88 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4 | Winst- en verliesrekening functioneel over 2023 | 89 |
| | Winst- en verliesrekening functioneel over 2023 | 90 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode) | 91 |
| | Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode) | 92 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 6 | Toelichting op de balans | 94 |
| | 6.1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa | 95 |
| | 6.2 Financiële vaste activa | 110 |
| | 6.3 Voorraden | 116 |
| | 6.4 Vorderingen | 116 |
| | 6.5 Liquide middelen | 117 |
| | 6.6 Eigen vermogen | 117 |
| | 6.7 Voorzieningen | 119 |
| | 6.8 Langlopende schulden | 119 |
| | 6.9 Kortlopende schulden | 121 |
| | 6.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen | 123 |
| | 6.11 Verbonden partijen | 125 |
| <hr/> | | |
| 7 | Toelichting op de winst- en verliesrekening | 126 |
| | 7.1 Algemeen | 127 |
| | 7.2 Gealloceerde kosten | 127 |
| | 7.3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 129 |
| | 7.4 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | 131 |
| | 7.5 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 131 |
| | 7.6 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 132 |
| | 7.7 Overige organisatiekosten | 132 |
| | 7.8 Kosten omtrent leefbaarheid | 133 |
| | 7.9 Financiële baten en lasten | 133 |
| | 7.10 Belastingen | 134 |
| | 7.11 Werknemers | 135 |
| <hr/> | | |
| 8 | Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB | 139 |
| | 8.1 Balans DAEB/Niet-DAEB | 140 |
| | 8.2 Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB | 142 |
| | 8.3 Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB | 143 |

| | |
|--|------------|
| ALGEMENE TOELICHTING EN WAARDERINGSGRONDSLAGEN | 145 |
| 9 Algemene toelichting | 146 |
| 9.1 Activiteiten | 147 |
| 9.2 Continuïteit | 147 |
| 9.3 Verslaggevingsperiode | 147 |
| 9.4 Fusiegrondslagen | 147 |
| 9.5 Consolidatie | 148 |
| 9.6 Verbonden partijen | 148 |
| 9.7 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen | 148 |
| 9.8 Gescheiden verantwoording DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak | 149 |
| 9.9 Toelichting kasstroomoverzicht | 149 |
| 9.10 Algemene grondslagen | 150 |
| 9.11 Vergelijking met voorgaand jaar | 151 |
| 9.12 Oordelen en schattingen | 151 |
| 10 Grondslagen voor waardering van activa en passiva | 152 |
| 10.1 Vastgoedbeleggingen | 153 |
| 10.2 Materiële vaste activa | 160 |
| 10.3 Financiële vaste activa | 160 |
| 10.4 Voorraden | 162 |
| 10.5 Vorderingen | 162 |
| 10.6 Liquide middelen | 162 |
| 10.7 Herwaarderingsreserve | 163 |
| 10.8 Voorzieningen | 163 |
| 10.9 Langlopende schulden | 164 |
| 10.10 Kortlopende schulden | 165 |
| 10.11 Operationele leasing | 165 |

| | |
|--|------------|
| 11 Grondslagen voor bepaling van het resultaat | 166 |
| 11.1 Algemeen | 167 |
| 11.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 167 |
| 11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 168 |
| 11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 168 |
| 11.5 Overige organisatiekosten | 169 |
| 11.6 Kosten omtrent leefbaarheid | 169 |
| 11.7 Saldo financiële baten en lasten | 170 |
| 11.8 Belastingen | 170 |
| 11.9 Resultaat uit deelnemingen | 170 |
| <hr/> | |
| 12 Financiële instrumenten en risicobeheersing | 171 |
| 12.1 Treasury reglement | 172 |
| 12.2 Beheersing financiële risico's | 172 |
| 12.3 Samenstelling portefeuille financiële transacties | 173 |
| <hr/> | |
| ONDERTEKENING | 174 |
| ONDERTEKENING | 175 |
| <hr/> | |
| 13 Overige gegevens | 177 |
| 13.1 Statutaire resultaatbestemming | 178 |
| 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant | 178 |
| <hr/> | |
| COLOFON | 179 |
| Colofon | 180 |

A photograph of a modern apartment courtyard. The courtyard is paved with light-colored tiles and features several raised garden beds with various plants. People are gathered in the courtyard, some standing and talking, others sitting at a table. There are colorful balloons (orange, purple, yellow) and blue and white bunting flags strung across the area. A woman in a blue shirt is walking in the foreground. A child is riding a small blue tricycle on a blue mat. In the background, there are multi-story apartment buildings with balconies and windows. The text "Voorwoord" is overlaid in the center of the image.

Voorwoord

Voorwoord

Radicale gevolgen

Het was in de zomer van 2023, augustus. Een demonstratie op het Jaarbeursplein in Utrecht van het Woonprotest. Verheven stemgeluid voor méér sociale huurwoningen. Woonin was erbij en deelde pamfletten uit, want wij staan immers pal voor sociale volkshuisvesting. Je zou kunnen zeggen dat het ook óns protest was. De demonstratie zelf trok niet eens zoveel aandacht, ongetwijfeld door de weersomstandigheden (het kwam met bakken uit de lucht). Maar voor het tweede onderdeel liepen wel veel mensen warm, en dan bedoel ik niet alleen de ME. Iets verderop werden met veel bombarie woningen op de Croeselaan gekraakt. Lege woningen van de gemeente; mensen in woningnood konden het niet langer aanzien.

Kijk, ik heb niet veel op met dit soort anarchistische acties. In de jaren '70 was het evenmin fraai en bovendien loste het weinig op. Wat het wél opleverde was landelijke aandacht en een boel gespreksstof over de wooncrisis. Wat nou als afgelopen decennia de sociale volkshuisvesting niet was uitgekleeft maar aangekleeft? Als minimum percentages voor sociale huur in nieuwbouw gemeengoed waren? Er geen extra (winst- en verhuurders-)belastingen geheven waren? Dan waren krakers nu toch gewoon brave burghermensen met een net huurcontract.



Wat als we voor die 20.000 statushouders woningen hadden gebouwd - omgerekend 30 per gemeente - om de opvang te ontlasten?

Het is november 2023. Nederland gaat naar de stembus. Het thema asielzoekers en statushouders was een belangrijk onderwerp. En dat is logisch want opvang - of vooral het gebrek eraan - van asielzoekers en statushouders domineerde het nieuws in 2023. Deze opvang is chaotisch en vindt plaats in een voortdurende crisissfeer. Wat als we de opvang en huisvesting van asielzoekers en statushouders gewoon goed geregeld hadden? Wat als we voor die 20.000 statushouders woningen hadden gebouwd - omgerekend 30 per gemeente - om de opvang te ontlasten. Dan hadden we een andere verkiezingsuitslag gehad en was er misschien al een nieuw kabinet.

Twee voorbeelden uit 2023 waarin de radicale gevolgen van de wooncrisis zichtbaar worden. Het heeft geen zin te blijven hangen in wat-als-scenario's. We kijken vooruit, het nieuwe jaar in. Waarin bestuurders van ons land hopelijk beter in staat (gesteld) zijn om belangen te wegen en wij als volkshuisvesters alles zullen doen om de krakers, statushouders en zoveel andere woningzoekenden te helpen. Eropaf!

Henk Peter Kip

Directievoorzitter Woonin



1 Waar staat Woonin voor?

Een goede start

Het jaar 2023 was een belangrijk jaar, waarin Woonin een goede start heeft gemaakt. De naam Woonin is snel in brede kring ingeburgerd. We hebben een nieuwe ondernemingskoers vastgesteld: een ondernemingsplan, een financieel beleidsplan en een portefeuilleplan. We hebben kernwaarden gekozen die ons de komende jaren richting moeten geven. De organisatie staat stevig, de (gebiedsgerichte) teams zijn operationeel en de processen werken. Een belangrijke opgave was de integratie van de automatisering. Dit hebben we in 2023 succesvol kunnen afronden.

In 2023 hebben we veel nieuwe woningen opgeleverd en bij veel woningen (groot) onderhoud uitgevoerd. In onze nieuwbouw investeren we veel tijd en energie in het ontwikkelen van woonconcepten waarin een grote diversiteit aan mensen fijn kunnen samenleven. Zo bouwen we aan sterke woongemeenschappen.

We hebben de Woonin-vestiging Nieuwegein geopend zodat we in elke gemeente makkelijk bereikbaar zijn voor onze huurders. En we hebben meer medewerkers dichtbij onze huurders, in de wijk aan het werk. De huurders hebben weinig tot niets gemerkt van onze integratie- en fusie-activiteiten. De waardering voor onze dienstverlening is afgelopen jaar gestegen. Daar zijn we trots op.

Woonin blijkt een aantrekkelijke werkgever. Mensen werken graag bij ons. Ondanks de krappe arbeidsmarkt lukt het openstaande vacatures goed en tijdig te vervullen. De medewerkers voelen zich thuis bij Woonin en werken met positieve energie aan onze opgave: het bieden van een fijn thuis voor onze huurders in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede.

Ondernemingsplan Eropaf!

Het afgelopen jaar hebben we een [ondernemingsplan](#) gemaakt. Onze medewerkers, huurders, RvC-leden en stakeholders zijn hier op verschillende manieren en momenten bij betrokken.

Het ondernemingsplan rust op twee 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. De ontwikkeling van ons ambacht is een hoofdthema binnen Woonin. We hebben in 2023 een start gemaakt met een meerjarig ontwikkelingstraject op dit terrein.

Kernwaarden

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

| Thema | Te behalen resultaat 31 december 2023 | Voortgang |
|--------------------------------------|---|-----------|
| Betaalbaarheid | Inflatievolgend huurbeleid | ✓ |
| 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 ≤ 2e aftoppingsgrens | ✓ |
| Duurzaamheid | Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG 1 t/m 3 en gasloos | ✓ |
| Extra nieuwbouw | Ambitie nieuwbouw: 500 sociale huurwoningen per jaar | X |
| Verkoop | Binnen randvoorwaarden groei voorraad en afspraken amendementswijken | ✓ |

✓ = gehaald

~ = niet helemaal gehaald

X = niet gehaald

Houten

| Thema | Te behalen resultaat 31 december 2023 | Voortgang |
|--------------------------------------|---|-----------|
| Betaalbaarheid | Inflatievolgend huurbeleid met inkomensafhankelijke huurverhoging. Huuraanpassing naar € 575 per maand voor huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum | ✓ |
| 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 2023 | ✓ |

✓ = gehaald

~ = niet helemaal gehaald

X = niet gehaald

Wijk bij Duurstede

| Thema | Te behalen resultaat 31 december 2023 | Voortgang |
|--------------------------------------|--|-----------|
| Betaalbaarheid | Inflatievolgend huurbeleid. Huuraanpassing naar € 575 per maand voor huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum | ✓ |
| Omvang voorraad sociale huurwoningen | T/m 2027 78 woningen toevoegen aan de voorraad | ✓ |
| 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 | Regionale woondeal is leidend in ambitie opgave nieuwbouw. | ✓ |
| Verkoop | Maximaal 10 woningen in 2023 | ✓ |

✓ = gehaald

~ = niet helemaal gehaald

X = niet gehaald

Nieuwegein

Hoewel partijen elkaar vinden in de noodzaak om woningen toe te voegen, blijkt dit in de praktijk lastig. Er is een groot tekort aan beschikbare, geschikte locaties. In Nieuwegein is dit des te meer spijtig omdat juist met nieuwbouw geschikte woningen voor senioren kunnen worden toegevoegd. Die zijn in Nieuwegein hard nodig om de doorstroming een impuls geven.

| Thema | Te behalen resultaat 31 december 2023 | Voortgang |
|---|--|-----------|
| Betaalbaarheid | Inflatievolgend huurbeleid. Huuraanpassing naar € 575 per maand voor huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum | ✓ |
| Omvang voorraad sociale huurwoningen | 8.900 zelfstandige sociale huurwoningen voor de 3 in Nieuwegein actieve corporaties gezamenlijk | ~ |
| Omvang kernvoorraad | Minimaal 70% van de totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen, zijnde 6.230 | ✓ |
| Aanbod vrijkomende woningen | 50% huurprijs ≤ 1e aftoppingsgrens 20% huurprijs ≤ 2e aftoppingsgrens | ✓ |
| Duurzaamheid | Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG 1 t/m 3 en gasloos | ✓ |
| Extra nieuwbouw | Ongeveer 100 per jaar | X |
| Verkoop | Maximaal 45 woningen per jaar in de periode 2021-2030 | ✓ |

✓ = gehaald

~ = niet helemaal gehaald

X = niet gehaald

Prestatieafspraken directie

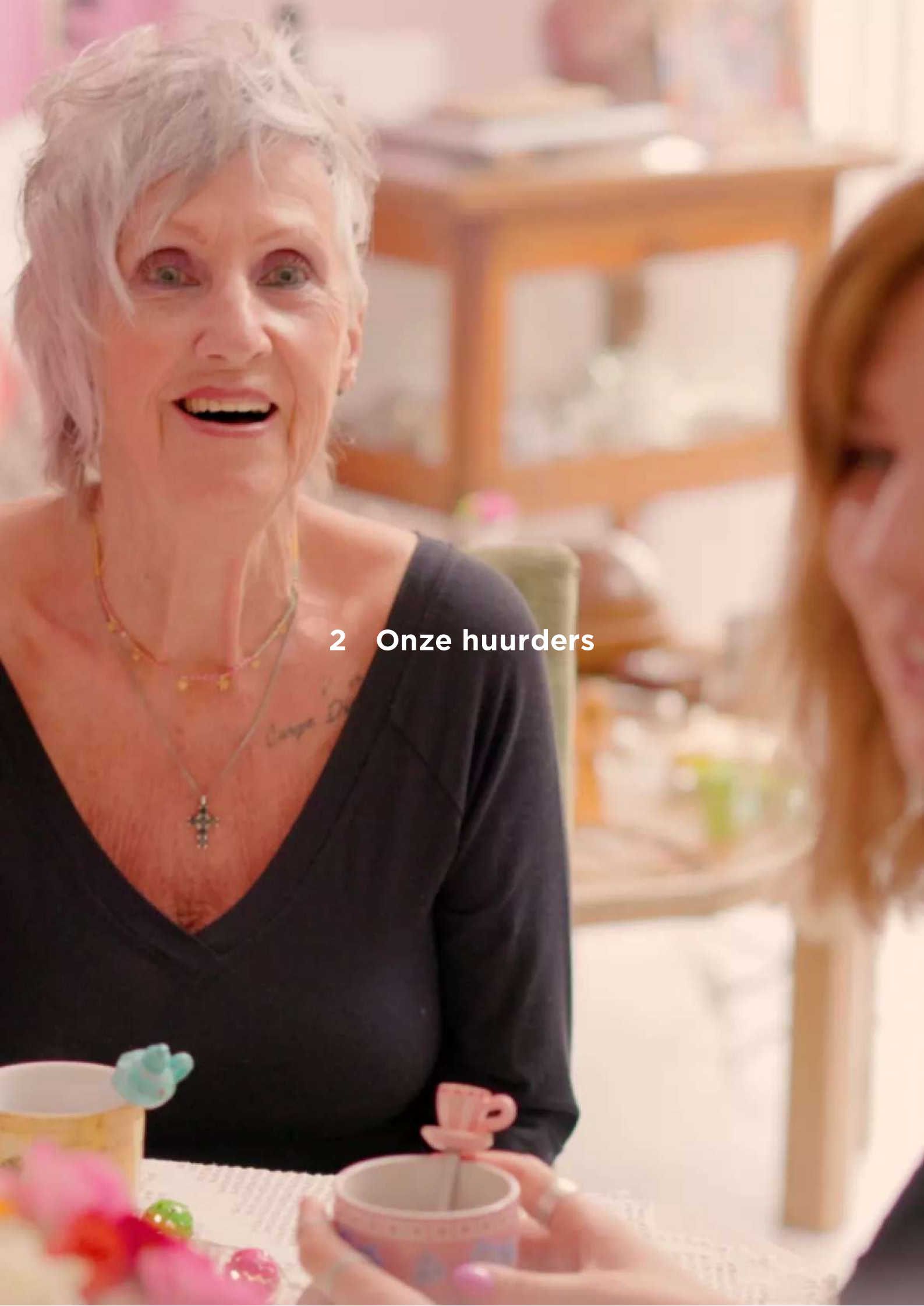
Jaarlijks maakt de Raad van Commissarissen prestatieafspraken met de directie. Hierin staan concrete doelen voor het komende jaar. Deze sluiten aan op de prioriteiten in de begroting 2023. In de tabel hieronder is te zien welke doelen we wel en niet (volledig) hebben behaald in 2023. Vanwege het eerste jaar na de fusie is het aantal doelen enigszins beperkt.

| Onderwerp | Concretisering | Voortgang |
|---|--|-----------|
| Extern | | |
| Lokale verankering | Vestigingen Woonin zijn geopend en operationeel. Opening vestiging Utrecht-Oost is vertraagd. Vestigingen functioneren goed. | ✓ |
| Aanhaken belangrijkste stakeholders | Vanuit lokale verankering zijn lokale prestatieafspraken gesloten. Zichtbaarheid Woonin mag her en der nog verder toenemen. | ✓ |
| De Utrechtse bouwstroom | Regionaal bouwproductie aanpakken met relevante gemeenten en collega-corporaties komt matig van de grond. Er zijn te weinig locaties, het is te complex. In 2024 wordt andere aanpak uitgewerkt. | ~ |
| Huurder op 1! / Klantene | Huurdertevredenheid zit in de lift. Label A bij de Aedesbenchmark is niet meer zo ver weg. | ✓ |
| Digitale dienstverlening versnellen | PPM-methodiek is geïntroduceerd. Er is meer grip op ICT-projecten. | ✓ |
| Sociale innovatie met bijzondere aandacht voor community building | Het werken met bijzondere woonconcepten is steeds gangbaarder. Er zijn mooie resultaten bij nieuwe complexen. 'Ambacht van de volkshuisvesting' brengt brede implementatie van dit concept met zich mee. | ✓ |
| Acquisitie intensiveren | In 2023 heeft Woonin ongeveer 500 woningen geacquireerd. Dit moet verder omhoog naar 800 per jaar. | ~ |
| Opstellen integrale wijkvisies met derden | Voor Wijk bij Duurstede zijn wijkvisies opgesteld. In 2024 moet het tempo van het opstellen van wijkvisies omhoog. | X |
| Intern | | |
| Opstellen nieuw ondernemingsplan | Het ondernemingsplan Eropaf! is in december 2023 definitief vastgesteld. | ✓ |
| Synergietraject | Het syngietraject is afgerond. Natuurlijk is nog niet alles vanuit de fusie helemaal klaar, maar de RvC is tevreden over waar Woonin staat. | ✓ |
| Afronden ICT-integratie fusie | De hele ICT-integratie is afgerond | ✓ |
| Uitvoeren medewerkersonderzoek | De nulmeting bij Woonin is uitgevoerd. De uitkomsten worden nu geïmplementeerd. | ✓ |
| Medezeggenschap op orde | De nieuwe ondernemingsraad functioneert goed. Wel zijn er zorgen over de toekomst van de huurdersparticipatie (huurdersorganisatie Wooninspraak) | ~ |
| Datakwaliteit | Het jaarprogramma is uitgevoerd. Woonin is begonnen met een bredere aanpak 'werken met data'. | ✓ |
| Bepalen innovatie-agenda | Innovatie-aanpak ligt er, maar de concretisering kan beter | ~ |
| Directieoverleg als team | Vorming directieteam na de fusie loopt goed | ✓ |

✓ = gehaald

~ = niet helemaal gehaald

X = 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 voorrangregels, 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.

Op 1 juli 2023 is de nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld voor de regio Utrecht. De belangrijkste wijziging is de aanpassing in de bezettingsnormtabel, waar eenpersoonshuishoudens eerder benadeeld werden bij hun kans op een sociale huurwoning. Dit is gecorrigeerd zodat zij weer kunnen reageren op driekamerappartementen vanaf 60m².



Aantallen

In 2023 zijn 1.844 zelfstandige sociale huurwoningen vrijgekomen en weer verhuurd.

| Aantal nieuwe verhuringen zelfstandige sociale huurwoningen | |
|---|------|
| 2023 | 1844 |

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

| Aantal toewijzingen in 2023* | | | | | |
|--------------------------------|------------|----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| | | ≤ kwaliteits-kortingsgrens | > kwaliteitskortingsgrens | > aftoppingsgrens | Totaal |
| | | | ≤ aftoppingsgrens | ≤ liberalisatiegrens | |
| 1-persoon | | Huur ≤ € 452,20 | Huur € 452,21 - € 647,19 | € 647,20 - € 808,06 | Totaal |
| < pensioengerechtigde leeftijd | < € 25.475 | 32 | 532 | 2 | 566 |
| | ≥ € 25.475 | 3 | 91 | 116 | 210 |
| ≥ pensioengerechtigde leeftijd | < € 25.075 | 0 | 87 | 1 | 88 |
| | ≥ € 25.075 | 1 | 20 | 39 | 60 |
| Subtotaal | | 36 | 730 | 158 | 924 |
| 2-persoonen | | Huur ≤ € 452,20 | Huur € 452,21 - € 647,19 | € 647,20 - € 808,06 | Totaal |
| < pensioengerechtigde leeftijd | < € 34.575 | 2 | 149 | 4 | 155 |
| | ≥ € 34.575 | 1 | 18 | 150 | 169 |
| ≥ pensioengerechtigde leeftijd | < € 33.800 | 0 | 36 | 0 | 36 |
| | ≥ € 33.800 | 1 | 14 | 27 | 42 |
| Subtotaal | | 4 | 217 | 181 | 402 |
| ≥3 personen | | Huur ≤ € 452,20 | Huur € 452,21 - € 693,60 | € 693,61 - € 808,06 | Totaal |
| < pensioengerechtigde leeftijd | < € 34.575 | 0 | 290 | 3 | 293 |
| | ≥ € 34.575 | 0 | 37 | 182 | 219 |
| ≥ pensioengerechtigde leeftijd | < € 33.800 | 0 | 3 | 0 | 3 |
| | ≥ € 33.800 | 0 | 3 | 0 | 3 |
| Subtotaal | | 0 | 333 | 185 | 518 |
| Totaal | | 40 | 1.280 | 524 | 1.844 |

*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 62% terecht gekomen 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 terecht gekomen in een woning met een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens;
- Ruim een kwart van de huishoudens met een inkomen hoger dan de primaire doelgroep is terecht gekomen in een huurwoning onder de aftoppingsgrenzen. Dit kan komen door afspraken die zijn gemaakt voor stadsvernieuwingsurgenten in de sociaal plannen, maar ook omdat er geen geschikte kandidaten waren met een laag inkomen;
- De helft van de woningen is toegewezen aan 1-persoonshuishoudens. Het aandeel toewijzingen aan 3- of meer persoonshuishoudens bedraagt 28% en de toewijzingen aan ouderen komt uit op 7%.

We hebben de meeste sociale huurwoningen toegewezen aan jongeren tot en met 34 jaar.

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 en in Nieuwegein en 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 2023 is hier 112 keer (Utrecht: 65, Houten: 21, Nieuwegein: 16, Wijk bij Duurstede: 10) gebruik van gemaakt.

Bijzondere doelgroepen

Ouderen

Woonin speelt een belangrijke rol bij de huisvesting, ontwikkeling en het beheer van nultredenwoningen en geclusterde woningen. Nederland vergrijs; 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.

Deze ambitie vraagt om het nadenken over mogelijke aanpassingen in onze woningvoorraad. Maar ook om nieuwe woonvormen voor ouderen (nultredenwoningen, geclusterde woningen en verpleegzorgplekken). En om regelingen en maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen passend kunnen wonen (woningaanpassingen en doorstroomregelingen), passende voorzieningen op het gebied van welzijn en ondersteuning en waar nodig snelle toegang tot sociale en medische zorg.

- In maart 2022 hebben we het actieplan 'Thuis voor ouderen' ondertekend samen met verschillende partners in de stad Utrecht. 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. In het kader van het actieplan hebben we samen met de gemeente Utrecht en andere STUW-corporaties gewerkt aan een herijking van de inzet van een 'verhuisadviseur senioren'. We willen de bewustwording onder ouderen over hun toekomstige woonsituatie vergroten en stimuleren passend wonen voor ouderen. Indien gewenst geven we begeleiding in de stappen die nodig zijn om een eventuele verhuizing te realiseren. We nemen afscheid van de verhuisadviseur die alleen bewoners met een grote woning begeleidt naar een nieuwe woning. De adviseur ouderen kan elke 55-plusser in Utrecht met een woonvraag begeleiden.
- In Nieuwegein is vanuit Stads Advies ook een 'verhuisadviseur senioren' werkzaam. We werken verder aan de ontwikkeling van het programma Verzorgd Wonen, zodat we in de toekomst een mooi aanbod wonen, zorg en welzijn hebben.
- In Houten hebben we in 2023 deelgenomen aan een stadsbrede bijeenkomst voor ouderen om ouderen te informeren over de mogelijkheden voor passend wonen in de toekomst. We werken samen met de gemeente en vrijwillige wooncoaches, die gesprekken houden met ouderen over verhuizen en hen helpen met WoningNet. In 2023 is een 2e wooncoach gestart.



Toewijzingen bijzondere doelgroepen

We hebben in 2023 de volgende woningen toegewezen:

| Aantal | |
|---|---|
| Seniorenwoningen | 227 (Nieuwegein 108, Utrecht 57, Houten 53 en Wijk bij Duurstede 9) |
| Rolstoelwoningen | 2 (Houten) |
| Voorrang fysieke beperking | 6 (Utrecht) |
| Verzorgd Wonen (met indicatie) | 11 (Nieuwegein) |
| Woningen met zorgvoorziening (zowel lichte als zware zorgvraag) | 12 (Houten 9, Wijk bij Duurstede 2 en Utrecht 1) |

Taakstelling MOBW en statushouders

We hebben in 2023 veel inspanningen verricht 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 2023 flink gestegen ten opzichte van 2022.

In 2023 bestond de opgave MOBW en statushouders in alle woongebieden voornamelijk uit 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) | 189 | 132 |
| Statushouders (aantal personen) | 188* | 257 |
| City Deal (geen taakstelling maar extra prestatie) | | 18 |
| Nieuwegein | | |
| | Totaal taakstelling | Gehuisvest |
| MOBW (aantal woningen) | 21 | 22 |
| Statushouders (aantal personen) | 96 | 107 |
| Houten | | |
| | Totaal taakstelling | Gehuisvest |
| MOBW (aantal woningen) | 20 | 20 |
| Statushouders (aantal personen) | 103 | 116 |
| Wijk bij Duurstede | | |
| | Totaal taakstelling | Gehuisvest |
| MOBW (aantal woningen) | 6 | 5 |
| Statushouders (aantal personen) | 68 | 68 |
| <p><i>*Als gevolg van de actie versnelling statushouders in 2022 hebben we in Utrecht 126 meer statushouders gehuisvest dan we als taak hadden. Deze 126 zijn afgetrokken van de opgave in 2023.</i></p> | | |

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 bij voorrang aan bijzondere en kwetsbare groepen wordt toegewezen. En dat 70% van de verhuringen reguliere verhuringen zijn. We hebben in Utrecht vorig jaar 35% toegewezen aan bijzondere en kwetsbare doelgroepen, dus meer dan het afgesproken percentage.
- De gemeente Utrecht heeft in 2022 verzocht prioriteit te geven aan de rijksopgave/wettelijke taak statushouders. De huisvesting aan uitstromers uit de MOBW is minder hoog geprioriteerd. De realisatie van de taakstelling voor huisvesting van MOBW staat onder voortdurende druk.
- In nieuwbouwprojecten wijzen we altijd 30% van de woningen toe aan kwetsbare doelgroepen, zoals uitstromers uit de MOBW en statushouders. Een deel van de uitstromers uit de MOBW hebben we gehuisvest in de woonconcepten Tango en Omloop en BUUR.
- De taakstelling voor MOBW-kandidaten hebben we in Utrecht voor 68% gehaald, een minder goed resultaat dan in 2022. Toen haalden we 71% van de taakstelling, die toen ook 189 was.
- Extra inspanningen: in het kader van de Citydeal en de 'Maatwerktafel dak- en thuisloze jongeren' hebben we in de stad Utrecht woningen tijdelijk verhuurd om dreigende dakloosheid te voorkomen. Hiervoor haalden we bijvoorbeeld woningen (tijdelijk) uit de verkoop om ze te verhuren via zorgpartijen aan hun cliënten. In 2023 hebben wij in dit kader 32 woningen verhuurd, deels via de 'Maatwerktafel dak- en thuisloze jongeren' en deels via de Citydeal.

Nieuwegein

- In Nieuwegein hebben we de taakstellingen voor zowel statushouders als MOBW gehaald.
- We hebben 13 statushouders meer gehuisvest dan de taakstelling.
- Via de pilot Herhuisvesters van het COA hebben we een gezin van 4 gehuisvest.
- In Nieuwegein hebben we 32% van alle sociale verhuringen toegewezen aan bijzondere en kwetsbare doelgroepen.

Houten

- In samenwerking met Nidos hebben we 9 AMV'ers (alleenstaande minderjarige vreemdelingen) gehuisvest in Houten.
- De taakstellingen voor statushouders en voor de uitstroom uit MOBW hebben we gehaald in Houten. Samen met de urgenten is 26% toegewezen aan bijzondere doelgroepen.

Wijk bij Duurstede

- In Wijk bij Duurstede was 26% van de toewijzingen van sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen.

Middenhuur en vrije sector

We hebben 902 woningen met een geliberaliseerd contract.

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

In 2023 is het programmaplan voor het Programma Woonconcepten in de nieuwbouw herijkt. Het programma heeft als doel: De stad en regio leefbaarder maken door sterke woongemeenschappen te realiseren in de nieuwbouw. Dit doen we voor een diversiteit aan doelgroepen, ouderen, jongeren, gezinnen, maar ook aandachtsgroepen, zoals uitstroom uit de maatschappelijke opvang en statushouders. Waarbij sociaal contact tussen bewoners altijd centraal staat. We realiseren de woonconcepten, experimenteren en leren om zo door te kunnen ontwikkelen, we verstevigen de organisatiekracht op dit onderwerp en verbeteren de overkoepelende randvoorwaarden, bijvoorbeeld in gemeentelijk beleid. In 2023 zijn de woonconcepten [Tango](#) en Omloop fase 1, in samenwerking met de Tussenvoorziening, en [BUUR](#) fase 1 en 2 in samenwerking met Lister en de Tussenvoorziening opgeleverd. Verder zijn de voorbereidingen in volle gang voor de volgende fases van BUUR en [Omloop](#), [Hof van Leeuwesteyn](#) (meer-generatie wonen) en de flexwoningen op [BEFU](#) (statushouders en millennials), projecten die in 2025 worden opgeleverd.

Maatschappelijk ondernemen: social return

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. 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. Zo hebben we in 2023 ruim 150 leerwerkplekken van elk minstens 750 uur gecreëerd. En ook enkele jaar- en vaste contracten bij onze leveranciers.



Kwastendag: mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt onderzoeken of het schildersvak wat voor ze is

Huur

Huurbeleid

Huurverhoging zelfstandige sociale huurwoningen

In 2023 hebben de meeste huurders in een zelfstandige sociale huurwoning een huurverhoging van 2,6% gehad. Bij huurders met een inkomen boven € 48.836 (eenpersoonshuishouden) of € 56.513 (meerpersoonshuishouden) en met een huur tot aan € 808,06, hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,1% toegepast. De huur van de huurwoningen in de vrije sector is verhoogd met het wettelijk toegestane percentage van 4,1%.

Eenmalige huurverlaging

Voor huurders met een inkomen van 120% van het minimum inkomen is in 2023 de huur verlaagd naar € 575,03. Het gaat om ongeveer 10.800 huurders. Dit is 32% van de huurders die een zelfstandige sociale huurwoning bij ons huren.

Advies huurdersorganisaties

Over de uitgangspunten voor de huurverhoging hebben we advies gevraagd aan de huurdersorganisaties Wooninspraak Utrecht/Nieuwegein en Wooninspraak Krommerijn. Beide huurdersorganisaties hebben een negatief advies gegeven. Zij adviseren ons een lagere huurverhoging door te voeren, de huren te bevriezen voor woningen met een slecht energielabel en geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Deze adviezen 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 2023 € 617,72. Dit is 63% van de maximale huur.

| Netto huur december 2023 | Voorraad (huidige situatie zittende huurder) |
|--------------------------|--|
| ≤ € 647,19 | 70% |
| € 647,20- € 693,60 | 9% |
| € 693,61 – € 808,06 | 14% |
| > € 808,06 | 7% |

Huurbetaling

Betalingsachterstanden Het huurachterstandspercentage (totaal van vertrokken en huidige huurders) is in 2023 opnieuw gedaald. De dalende trend heeft zich voortgezet. Vanuit de overheid is er extra geld beschikbaar gesteld, waar huurders gebruik van hebben kunnen maken. Door corona en de woningcrisis merken we dat huurders het belang van hun huurwoning beter inzien. Daarnaast hebben we in 2023 met een op volle sterkte opererend incassoteam extra aandacht gehad voor oninbare vorderingen en waar nodig afboekingen gedaan. Viveste had met minder eenheden een aanzienlijk lager huurachterstandspercentage. Dit heeft natuurlijk nu ook invloed op het huurachterstandspercentage van Woonin.

| Huurachterstands-percentage | 2023 | 2022 | | | 2021 | |
|-----------------------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | Mitros en Viveste | Mitros | Viveste | Mitros | Viveste |
| Huidige huurders | 0,61% | 0,56% | 0,58% | 0,44% | 0,62% | 0,34% |
| Vertrokken huurders | 0,20% | 0,26% | 0,28% | 0,23% | 0,33% | 0,19% |
| Totaal | 0,81% | 0,84% | 0,86% | 0,67% | 0,95% | 0,53% |

Het aantal afboekingen is behoorlijk gestegen. Dat komt onder andere doordat bij de fusie vanuit Viveste posten waren meegenomen die begin 2023 zijn afgeboekt. Daarnaast rondt het incassobureau normaal gesproken in december haar dossiers af. Vanwege de overgang naar een nieuw systeem (Empire BC) zijn deze dossiers nu in januari 2023 verwerkt. Hierdoor startte het jaar dus al met meer afboekingen. Daarnaast hebben we in 2023 meer aandacht gehad voor het afboeken van oninbare vorderingen. Tot slot hebben de gemeenten meer voorstellen gedaan voor afboekingen tegen saneringskrediet, omdat vanaf 2024 de termijn voor Schuldhulpverlening van 36 naar 18 maanden is bijgesteld.

| | 2023 | 2022 | | 2021 | |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | Mitros | Viveste | Mitros | Viveste |
| Afboekingen (€) | 338.005 | 189.153 | 68.476 | 227.960 | 41.387 |

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.

| | Betalingsachterstand (langer dan 30 dagen inclusief betalingsregeling) | | | Betalingsregeling | | |
|----------------------|--|--------|---------|-------------------|--------|---------|
| | 2023 | 2022 | 2022 | 2023 | 2022 | 2022 |
| | | Mitros | Viveste | | Mitros | Viveste |
| Aantal huishoudens | 1.537 | 1.997 | 260 | 728 | 515 | 118 |
| Gemiddeld bedrag (€) | 1.235 | 1.005 | 1.143 | 685 | 807 | 993 |

Ontruiming vanwege huurachterstand

Het aantal ontruiming vanwege huurachterstand was in 2023 iets lager dan in 2022. Naast ontruiming vanwege huurachterstand, hebben we ook een aantal woningen moeten ontruimen om andere redenen (zie [ontruiming](#)).

| Aantal ontruiming vanwege huurachterstand | | |
|---|----------|-----------|
| | 2023 | 2022 |
| Utrecht | 7 | 8 |
| Nieuwegein | 0 | 1 |
| Houten | 2 | 2 |
| Wijk bij Duurstede | 0 | 0 |
| Totaal | 9 | 11 |



3 Onze dienstverlening

Goede dienstverlening

Woonin wil een goede dienstverlening bieden. Goede dienstverlening betekent dat huurders op ons kunnen rekenen, 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. Vanaf begin 2023 hebben we behalve in Utrecht ook vestigingen in Houten, Wijk bij Duurstede en Nieuwegein. In Overvecht komt er medio 2024 ook een vestiging.

In de 1^e maanden na de fusie scoorde onze dienstverlening minder goed bij onze huurders. De huurders en wij zelf moesten wennen aan de veranderingen die een fusie met zich meebrengt. We werden in de 1^e maanden veel gebeld door huurders met vragen die gerelateerd waren aan de fusie. We zijn er trots op dat gedurende het jaar de waardering van onze dienstverlening flink verbeterd is. Meer hierover is te lezen in de paragraaf over de [Aedesbenchmark](#).

Acties en initiatieven

We blijven ons inzetten om de huurderstevredenheid te verbeteren. Ook in 2023 hebben we hiervoor diverse acties en initiatieven genomen:

- *Dichterbij de huurders*

In 2023 hebben we een kantoor geopend in Nieuwegein. Hiermee verbeteren we onze zichtbaarheid in deze gemeente. Huurders kunnen binnenlopen met allerhande vragen. In 2024 openen we ook een kantoor in Overvecht. Daarnaast is in de zomer het werkgebied van onze vakmensen van dagelijks onderhoud, uitgebreid naar Houten en Wijk bij Duurstede.

- *Reparatieverzoeken: first time fix*

Bij reparatieverzoeken blijven we werken aan het optimaliseren van de 'first time fix'. Dat betekent dat een reparatie in 1 keer wordt uitgevoerd, zodat de huurder niet meerdere afspraken hoeft te maken. Maar ook werken we verder aan onze snelheid en zijn we er op het moment dat het de huurder schikt. Daarnaast werken we aan een betere benadering van onze huurders: digitaal, door onze eigen medewerkers en door onze samenwerkingspartijen.

- *Digitale inclusie en toegankelijkheid*

Vooruitlopend op de komst van de digitale toegankelijkheidswet is een scan van onze website uitgevoerd. Op basis hiervan voeren we in 2024 diverse aanpassingen door. Digitale toegankelijkheid betekent dat websites, apps en digitale documenten op een manier ontworpen zijn, dat ook mensen met een beperking ze makkelijk kunnen begrijpen en gebruiken. Een toegankelijke website biedt onder andere logische navigatie, begrijpelijke teksten en juist kleurgebruik. Hierdoor heeft iedereen eenvoudig en snel toegang tot de digitale informatie en kan iedereen meedoen

Uitstekende bereikbaarheid

Voor onze bereikbaarheid zetten we diverse kanalen in, zoals telefoon, WhatsApp, chat, balie en het klantportaal (mijnwoonin). Vanaf januari 2023 hebben we onze bereikbaarheid vergroot door de hele dag open te zijn met al onze kanalen. In 2022 waren we bij de balie en telefonisch halve dagen geopend. Onze huurders geven in de KWH-

metingen een 7,2 voor het gemak waarmee ze met de afdeling Klantcontact in contact komen (in 2022 was dit een 6,8). We krijgen een waardering van een 7,4 van de huurders, omdat ze na het eerste contact weten waar ze aan toe zijn.



De afdeling Klantcontact beantwoordde in 2023 125.098 telefoontjes. Onze huurders waarderen het dat we de hele dag per telefoon bereikbaar zijn. Door de verruiming van de telefonische bereikbaarheid nam de digitale afhandeling van vragen af. Via WhatsApp zijn 31.994 (tegenover 42.538 in 2022) gesprekken gevoerd, via de chat 5.497 (tegenover 6.737 in 2022). Meer dan de helft van onze huurders (55%) heeft een geactiveerd Mijnwoonin-account en daarmee toegang tot het klantportaal. Via het klantportaal ontvangen we 57% van alle serviceverzoeken. Reparatieverzoeken hebben daarin het grootste aandeel met ruim 15.000 meldingen.

Huurderstevredenheid

KWH en Aedesbenchmark

Aedesbenchmark

Ook in 2023 nam Woonin deel aan de Aedes-benchmark. Eén van de onderdelen van deze landelijke benchmark onder 261 woningcorporaties is het huurdersoordeel. 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?

Onze ambitie is om op langere termijn een A-score te behalen. Echter, omdat 2023 het 1^e jaar was van de nieuwe organisatie Woonin, en gezien alle veranderingen die dat met zich meebracht, was het doel voor 2023 een B-score.

Dit doel hebben we behaald. We kregen in 2023 de volgende rapportcijfers:

| Aedesbenchmark | Cijfer | Score |
|-------------------------------|--------|-------|
| Nieuwe huurders | 7,3 | C |
| Huurders met reparatieverzoek | 7,8 | B |
| Vertrokken huurders | 7,6 | B |
| Totaalscore | 7,6 | B |

Een mooie prestatie, zeker gezien de start van de fusie-organisatie. In januari scoorden we voor de onderdelen nieuwe huurders een 7,0, voor huurders met reparatieverzoek een 6,7 en voor vertrokken huurders een 7,1. We hebben hard gewerkt om de dienstverlening hierna te verbeteren en dat was effectief. We scoorden in de maand juli voor de onderdelen nieuwe huurders een 7,5, voor huurders met reparatieverzoek een 8,2 en voor vertrokken huurders een 7,5.

KWH

Naast de Aedes-benchmark laten we onze dienstverlening van de gehele procesgang jaarlijks meten door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). We voldoen voor 6 van de 7 onderdelen aan de norm voor het keurmerk van KWH: gemiddelde score is 7,0 of hoger en 85% tevreden huurders.

- *Nieuwe huurders*
Gemiddeld 7,4 waarvan 91% tevreden huurders op basis van de mening van 352 huurders. Het landelijke gemiddelde is een 7,7.
- *Vertrokken huurders*
Gemiddeld 8,0 waarvan 95% tevreden huurders op basis van de mening van 317 huurders. Het landelijk gemiddelde is een 7,8.
- *Reparaties*
Gemiddeld 7,9 waarvan 91% tevreden huurders op basis van de mening van 918 huurders. Het landelijk gemiddelde is een 7,9.
- *Planmatig onderhoud*
Gemiddeld 7,3 waarvan 85% tevreden huurders op basis van de mening van 390 huurders. Het landelijk gemiddelde is een 7,5.
- *Klantcontact (telefonisch)*
Gemiddeld 7,2 waarvan 80% tevreden huurders op basis van de mening van 642 huurders.
- *Kopers*
Gemiddeld 7,2 waarvan 90% tevreden kopers op basis van de mening van 20 kopers.
- *Algemene waardering*
Gemiddeld 6,5 waarvan 76% tevreden huurders op basis van de mening van 263 huurders. Het landelijk gemiddelde is een 7,1.

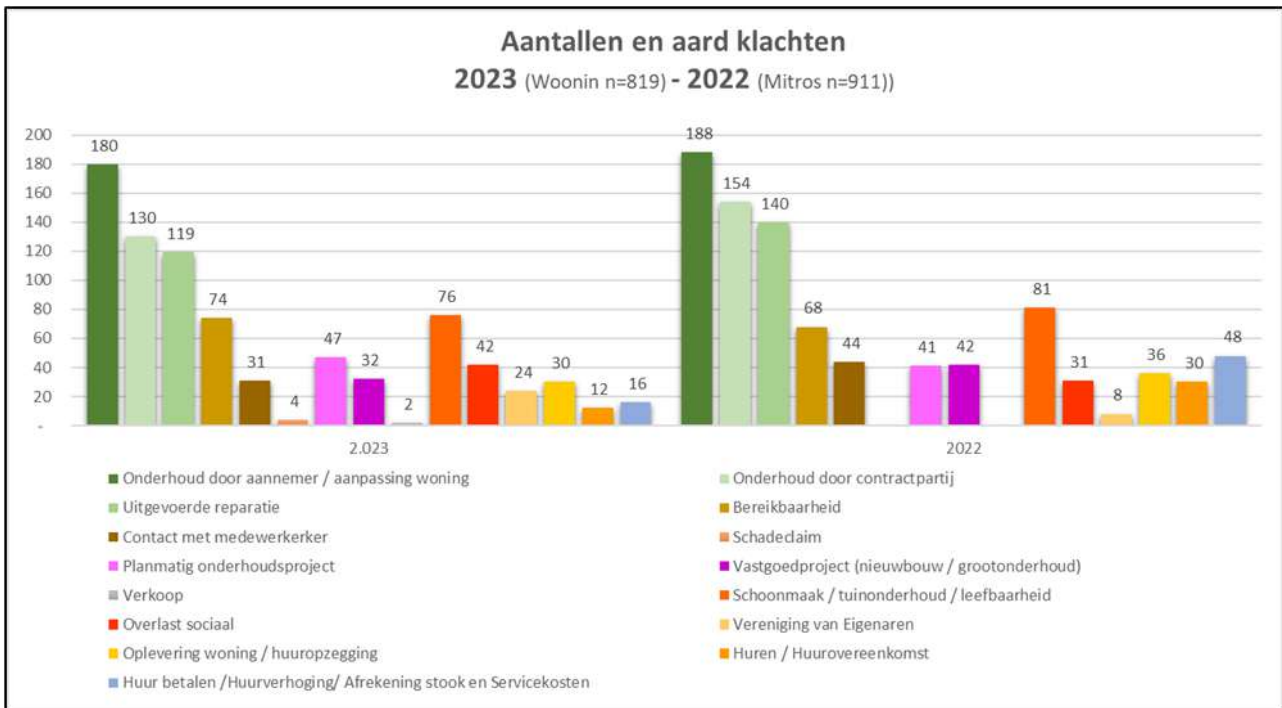
Het Centrum voor Woononderzoek meet de klanttevredenheid over onze vastgoedprojecten. De opgeleverde woningen van 3 nieuwbouwprojecten in 2023 werden gemiddeld gewaardeerd met een 8,4. Huurders in de 6 groot onderhoudsprojecten gaven gemiddeld een 7,7 voor de dienstverlening en het resultaat van de werkzaamheden.

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 2023 ontvingen we 819 schriftelijk ingediende klachten. Dit zijn minder klachten dan Viveste en Mitros samen in 2022 ontvingen. Afgezet tegen de aantallen in 2022 van Mitros (911) is de afname evenredig verdeeld over de aard van de klachten.



De aard van de klachten had in 2023 – net zoals in de voorgaande jaren – zowel absoluut (429) 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). Logisch want, gezien het aantal reparatieverzoeken per jaar, hebben we daar het meest contact met onze huurders.

Klachten over onderhoud richtten zich op het resultaat en tijdigheid van de reparatie. Maar ook op het onderhoudsbeleid bij vervanging van het interieur. En op de onderhoudskosten die voor rekening van de huurder zijn. De klachten over de bereikbaarheid van Woonin (74) en het contact met de medewerker (31) daalden in aantal, maar bleven 13% van de klachten voor hun rekening nemen.

In 2023 steeg de klanttevredenheidsscore voor reparaties naar een 7,9 en daalde het aantal klachten. De (on)tevredenheid over de uitvoering en het resultaat is beeldbepalend voor Woonin.

De snelheid (binnen 3 dagen) van de behandeling van klachten en de wijze waarop het 1^e (telefonische) contact plaatsvindt is bepalend voor het succes van de dienstverlening. We hebben bij 60% van de klachtmeldingen binnen 3 dagen contact gelegd met de huurder. En in de overige 40% van de gevallen binnen 10 dagen. Gemiddeld staan er 10 klachten per week open.

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 59 klachten over Woonin. Hiervan nam de commissie er 40 in behandeling. Ook had ze nog 14 klachten uit het voorgaande jaar in behandeling. In totaal behandelde de commissie dus 54 klachten over Woonin.

Van de 14 adviezen die de commissie uitbracht aan de directie, waren er 6 ongegrond en 8 (gedeeltelijk) gegrond. De directie heeft alle adviezen overgenomen. Bij 12 klachten heeft de commissie de klacht door bemiddeling opgelost en 12 klachten werden nog vóór de hoorzitting ingetrokken omdat ze inmiddels door Woonin waren opgelost. Van 1 klacht heeft de commissie de behandeling stopgezet omdat de huurder besloot andere juridische stappen te zetten. De overige 15 klachten lopen nog door in 2024. 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.

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. De organisatie is na de fusie van Mitros en Viveste ontstaan door samenwerking tussen HuurdersNetwerkMitros en Huurdersbelangenvereniging Krommerijn.

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 2023 was Wooninspraak betrokken bij de totstandkoming 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 2023 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 2024
- de jaarlijkse huurverhoging
- de (actualisatie van de) prestatieafspraken met gemeenten
- het verstevigen van Wooninspraak.

In 2023 heeft Wooninspraak onder andere advies uitgebracht over de jaarlijkse huurverhoging, het nieuwe ondernemingsplan 'Eropaf!' en de portefeuillestrategie van Woonin.

Een punt van aandacht blijft de vraag hoe het betrekken van huurders bij beleidsontwikkeling en uitvoering kan worden verbeterd. De animo onder zittende huurders om te participeren blijkt zeer laag. En inspanningen om dit te veranderen leveren zeer weinig op. Het blijft daarmee een onderwerp dat regelmatig te sprake komt tussen Woonin en Wooninspraak.

Stakeholders

Woonin is een belangrijke speler in het maatschappelijk middenveld. We bevinden ons in goed en prominent gezelschap. Dat zijn bijvoorbeeld andere (maatschappelijke) instanties, overheden en ontwikkelaars. Het zijn zeer belangrijke partners en stakeholders bij het realiseren van goed wonen en nieuwe of betere sociale huurwoningen. We besteden dan ook ieder jaar veel tijd en aandacht aan contact met hen. In 2023 hebben we daar nog een schepje bovenop gedaan omdat we Woonin op de kaart wilden zetten. Met een nieuwe organisatie(naam) wilden we herkenbaar zijn en blijven voor de partners met wie we samenwerken. Bij diezelfde partners haalden we de inspiratie op voor een nieuw ondernemingsplan.

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

We realiseren ons dat we een factor van belang zijn. In Utrecht trekken we actief op met andere corporaties in STUW-verband, maar in de andere gemeenten zijn we de enige corporatie of verreweg de grootste. Dat brengt een grote verantwoordelijkheid met zich mee. De impact die wij hebben op bijvoorbeeld de energietransitie, door het verduurzamen van honderden woningen per jaar, is enorm. Andersom geldt dat ook. Een incident of fout aan onze kant wordt niet snel door de vingers gezien. Goede relaties en gezonde verstandhoudingen, waar we op kunnen bouwen én terugvallen, zijn cruciaal.

Door de fusie is de organisatie een maatje groter geworden. We hebben de ambitie uitgesproken om weliswaar te groeien, maar klein aan te blijven voelen. Dat doen we door gebiedsgericht te werken. Dat geldt ook voor onze relaties. De managers Wonen van elke vestiging onderhouden de contacten in hun eigen gemeente. Zij organiseren daar hun themabijeenkomsten (bijvoorbeeld Visietafels). Verder hebben we een zomerborrel voor onze relaties georganiseerd in 2023. Daarnaast zijn de berichten over ons werk op onze social media kanalen, waarbij LinkedIn de stakeholders het meeste aanspreekt, bedoeld voor het hele netwerk van Woonin.

Ons stakeholder- en relatiennetwerk

| Categorie Stakeholders | Verbijzondering | Wijze van contact |
|---|--|---|
| Huurders | Huurders | Een-op-een-contacten in de wijk |
| | | Woonin Panel |
| | Huurderskoepels | Nieuwe vormen van huurderparticipatie |
| | | 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 Utrecht en Nieuwegein | 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. |
| Corporaties | Ambtelijke organisatie Utrecht en Nieuwegein | Ambtelijk overleg op strategisch niveau, wijk- en buurtniveau |
| | 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 | |
| Economic Development Board | Woonin niveau | Minimaal 1x per jaar |
| Development Network Utrecht (DNU) | Woonin niveau | Meerdere malen per jaar |
| Buurtinitiatieven | In de wijk | |
| Platform Duurzaam | In Houten | 1x per 6 weken |
| Nationaal Programma: Alliantie Leefbaarheid en Veiligheid Bestuurlijk | Nieuwegein | 4x per jaar |

Betere buurten

Leefbaarheid

We streven ernaar dat onze huurders wonen in een prettige en leefbare buurt en tevreden zijn over hun woning. Onze buurtbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. Zij zijn het eerste aanspreekpunt in de wijk en weten wat er speelt in de buurt. Zij hebben een signalerende functie en controleren op het schoon, heel en veilig houden van de algemene ruimten, achterpaden en groenvoorzieningen.

Nauwe contacten onderhouden met bewoners en samenwerkingspartners stond ook dit jaar centraal voor de buurtbeheerders. Zo hebben ze weer prettig samengewerkt met buurtambassadeurs. Dit zijn bewoners die een extra oogje in het zeil houden in de portieken. De buurtambassadeurs werken nauw samen met de buurtbeheerders en zorgen voor een dialoog tussen bewoners om de leefregels na te leven. Door goed contact te leggen met bewoners dragen de buurtambassadeurs bij aan het verbeteren van de leefbaarheid en de veiligheid. Deze vorm van samenwerken bevalt goed en we hebben in 2023 verkend hoe we dit kunnen uitbreiden.



We hebben helaas ook gemerkt dat de samenleving verandert en dat onze buurtbeheerders meer te maken krijgen met agressie. Het afgelopen jaar hebben alle buurtbeheerders weer een agressietraining gehad om te leren hoe zij het beste om kunnen gaan met ongewenst gedrag. Een veilige werkomgeving is immers een belangrijke basis.

We hebben vorig jaar ook volop activiteiten georganiseerd om onze buurten mooier te maken en bewoners dichter bij elkaar te brengen. De Woonin-wagen is regelmatig ingezet bij buurtfeesten, er zijn plantenbakken gevuld en containerdagen georganiseerd om bewoners de kans te geven om eenvoudig rommel op te ruimen. Ook waren er diverse 'Woonin de Wijk'-bijeenkomsten, waarbij we met collega's van verschillende afdelingen de buurt in zijn gegaan om nader kennis te maken met de huurders.



Soms koppelen we vrijwilligers in hun eigen woonomgeving aan onze huurders. Zo lieten we digitaal minder vaardige oudere huurders helpen door vrijwillige wooncoaches, bijvoorbeeld om hun woning veiliger te maken of te verhuizen naar een geschiktere woning. Energiebespaarcoaches gaven onze huurders in Houten en Wijk bij Duurstede gratis energiebespaaradviezen en hielpen met het realiseren van eenvoudige maatregelen. Vrijwilligers van Schuldhulpmaatje hielpen huurders met een krappe beurs met een potjescheck om te controleren of ze van alle toeslagen en regelingen gebruik maken.

Rondom Oud & Nieuw hebben we ons samen met de gemeenten en netwerkpartners ingezet om de jaarwisseling soepel te laten verlopen. De buurtbeheerders hebben extra ingezet op lik-op-stukrondes om de portieken leeg te krijgen.

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, die een gezamenlijke aanpak met ketenpartners vraagt. Het afgelopen jaar hebben we veel en intensief samengewerkt in de verschillende netwerken in al onze werkgebieden. In 2023 hebben we in totaal 611 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 verhuist meestal 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 7 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 signalen zijn ontvangen.

In 2023 zijn we 183 onderzoeken naar woonfraude gestart. Deze zijn, samen met de al lopende dossiers, nader onderzocht. We hebben 182 dossiers afgehandeld in 2023. Huurders die hun woning illegaal onderverhuren, vragen wij de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen. Doen ze dit niet, dan nemen wij juridische maatregelen.

Illegale hennepteelt

In de loop van 2023 hebben we 3 nieuwe hennepdossiers geopend en 7 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, veelal ook bestuurlijk (door de gemeente) al voor enkele maanden gesloten.

Ontruiming

Helaas hebben we in 2023 weer een aantal woningen moeten ontruimen. Op basis van leefbaarheid ging het om 2 woningen (1 vanwege overlast en 1 vanwege onrechtmatige bewoning). Op basis van huurachterstand waren dit er 9. Wij werken nauw samen met onze ketenpartners om zoveel mogelijk te voorkomen een woning ontruimd moet worden.

A modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features balconies with metal railings, some of which have laundry hanging on them. A person in a dark jacket and blue jeans is walking on a paved path in the foreground, carrying a red bag. The path is bordered by green grass and a large tree on the right. The text "4 Onze woningen" is overlaid in the center of the image.

4 Onze woningen

Woningvoorraad

Onze vastgoedportefeuille

Onze vastgoedportefeuille was op 31 december 2023 als volgt onderverdeeld. De tabel is opgesteld op basis van de netto huur.

| Actuele huurprijs | ≤ € 647,19 | € 647,20 - € 693,60 | € 693,61 - € 808,06 | € 808,07 - € 1.126,90 | > € 1.126,90 | Overig | Totaal |
|------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--------------|--------------|---------------|
| Aantal eenheden 31-12-2023 | 1e aftoppingsgrens | 2e aftoppingsgrens | liberalisatiegrens | middenhuur | dure huur | | |
| Eengezinswoning | 6.972 | 1.151 | 2.744 | 1.288 | 54 | - | 12.209 |
| Appartement met lift | 8.811 | 1.413 | 1.444 | 597 | 54 | - | 12.319 |
| Appartement zonder lift | 7.849 | 911 | 1.034 | 260 | 48 | - | 10.102 |
| Onzelfstandig | - | - | - | - | - | 516 | 516 |
| BOG en MOG | - | - | - | - | - | 424 | 424 |
| Garage | - | - | - | - | - | 662 | 662 |
| Overig (inclusief bergingen) | - | - | - | - | - | 1.932 | 1.932 |
| Totaal | 23.632 | 3.475 | 5.222 | 2.145 | 156 | 3.534 | 38.164 |
| Percentage van woningbezit | 62% | 9% | 14% | 6% | 0% | 9% | 100% |

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

| | Sociaal | Vrije markt | Totaal |
|--------------------|---------------|-------------|---------------|
| Utrecht | 21.292 | 667 | 21.959 |
| Nieuwegein | 5.571 | 80 | 5.651 |
| Houten | 5.059 | 97 | 5.156 |
| Wijk bij Duurstede | 1.805 | 56 | 1.861 |
| Soest | 1 | 2 | 3 |
| Totaal | 33.728 | 902 | 34.630 |

Kwaliteit

Onderhoud

Wooninkwaliteit

In februari 2023 hebben we de Wooninkwaliteit vastgesteld. Viveste had voorheen de Basiskwaliteit van haar woningen beschreven. Mitros had de Mitroskwaliteit. Deze beide zijn nu samengevoegd tot de 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. De verwachting is dat al onze woningen hieraan voldoen in 2032.

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, draagt de afdeling Huurderonderhoud hieraan stevig bij met de aanpak van bijna 2.000 'losse' badkamers, keukens en toiletten in 2023. Dit gebeurt in samenwerking met onze co-makers. In 2024 houden we deze lijn aan. En vanaf 2025 schalen we dit lineair af tot ongeveer 500 per jaar.



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 natuurlijke ventilatie minder aanwezig is. Vanwege deze veranderingen geven we een extra impuls aan onderhoud en controle van de mechanische ventilatie(kanalen).

Ook de veiligheid heeft een extra impuls gekregen. Zo hebben we het werken aan en controleren op de veiligheid van cv-ketels verder aangescherpt. Plaatsing en onderhoud van rookmelders is inmiddels een vast onderdeel van installatieonderhoud geworden.

Deze ontwikkelingen hebben een behoorlijk gevolg voor de onderhoudskosten.

Onderhoudskosten

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

| Onderhoudskosten (x € 1.000) | 2023 |
|---|---------------|
| Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud | 30.787 |
| Dagelijks onderhoud | 20.705 |
| Mutatieonderhoud | 18.858 |
| Overige onderhoud | 7.239 |
| Totale uitgaven onderhoud | 77.589 |

Dagelijks en mutatieonderhoud

Bij dagelijks onderhoud gaat het om reparaties die wij uitvoeren op verzoek van huurders. In 2023 hebben we bij 13.187 woningen dagelijks onderhoud uitgevoerd.

Mutatieonderhoud is onderhoud is 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 2023 ging het hierbij om 2.713 woningen.



Investerings

We werken continu aan het verbeteren en verduurzamen van ons bestaande woningbezit. Daarnaast richten we ons op het toevoegen van meer woningen door nieuwbouw en acquisitie. We zoeken naar manieren om met betrokken partijen de woningbouwproductie te versnellen. In 2023 hebben we geconstateerd dat een door ons geïnitieerde

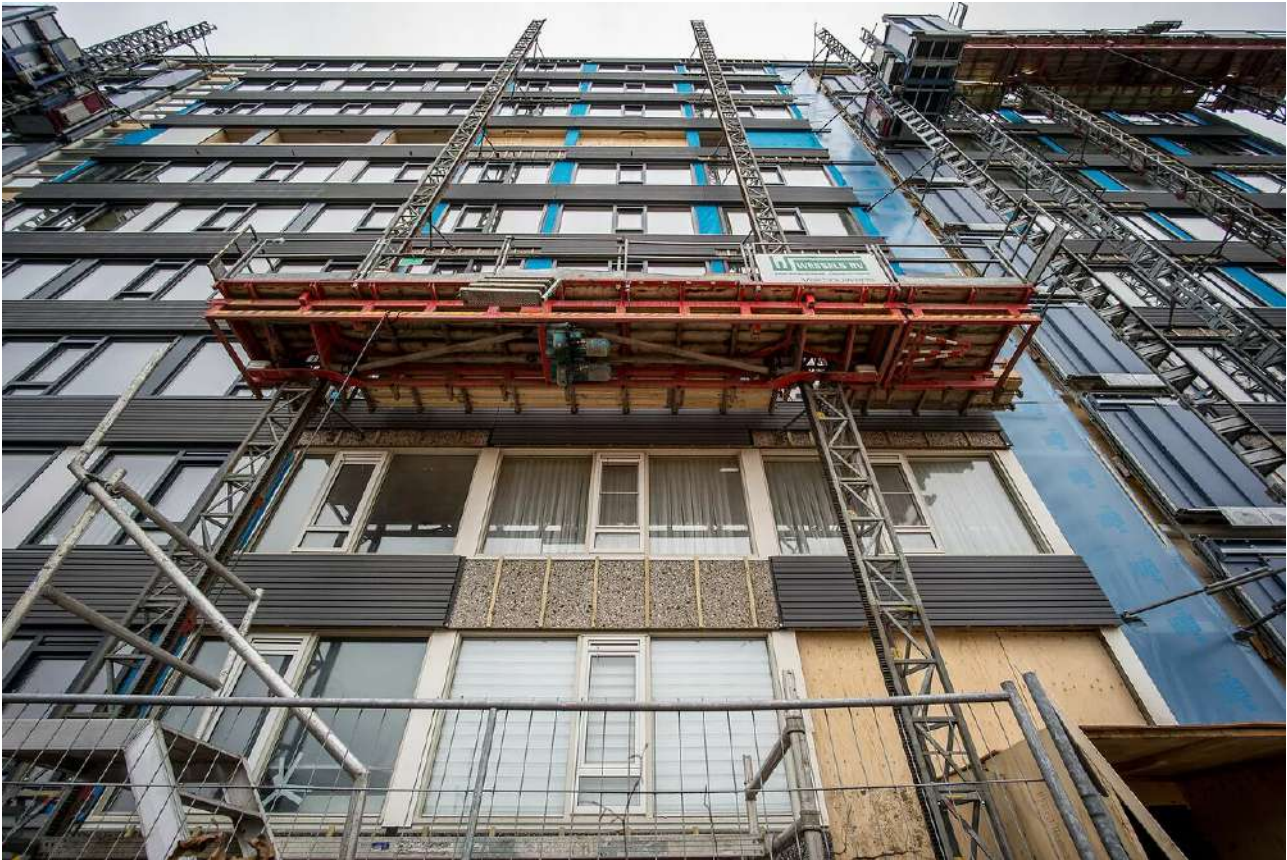
'bouwstroom' nog niet de meest passende manier is voor Woonin om deze versnelling te realiseren. Daarom onderzoeken we in 2024 of we het concept van een eigen bouwstroom passend kunnen maken voor Woonin. En bekijken we de mogelijkheid om aan te sluiten bij reeds bestaande bouwstromen. Ook onderzoeken we andere mogelijkheden om het proces rondom de ontwikkeling van nieuwe woningen te versnellen, met name gericht op de voorbereidende fasen.

Groot onderhoud en renovatie

Via groot onderhoud brengen we onze woningen naar het vereiste kwaliteitsniveau: de Wooninkwaliteit, het minimumniveau waar onze woningen volgens ons aan moeten voldoen. Bij groot onderhoudsprojecten maken we onze woningen energiezuiniger en vervangen we 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. In het project Lijsterbesstraat in Nieuwegein hebben we bijvoorbeeld de 3-kamerappartementen levensloopbestendig gemaakt. We zorgen voor een scootmobielruimte, de algemene ruimten en appartementen worden drempelloos gemaakt, er komen automatische deurdrangers en de bewoners krijgen een videofoon.

| Groot onderhoud 2023 | Aantal sociale huurwoningen |
|--|-----------------------------|
| Gestart | |
| Schooneggen- en Stroyenborchdreef | 214 |
| De Klerk- en La Croixstraat | 52 |
| Lijsterbesstraat | 48 |
| Eengezinswoningen Overvecht Veld 1A | 66 |
| <i>Totaal gestart</i> | <i>380</i> |
| Opgeleverd | |
| St.-Maartendreef en St.-Eustatiusdreef | 200 |
| Nansen- en De Gasperilaan Hoog | 73 |
| De Klerk- en La Croixstraat | 52 |
| Patrimoniumstraat | 114 |
| Pijlsweerd | 119 |
| <i>Totaal opgeleverd</i> | <i>558</i> |

Ook in 2023 hebben we de 'groot onderhoudstrein' voortgezet, die een paar jaar geleden gestart is in Overvecht-Zuid. We hebben 200 woningen aan de St-Maartendreef en St.-Eustatiusdreef gerenoveerd in de 2^e fase van project 'Themadreven'. Begin 2024 volgen nog eens 214 woningen in project '[STROYS](#)' aan de Schooneggendreef en Stroyenborchdreef. Daarna starten we met de renovatie van 200 woningen in project 'FMP' aan de Montevideodreef en de Patagoniëdreef.



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 2023 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 verouderdere 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.

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 2023 | Aantal sociale huurwoningen |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Gestart | |
| Johan Wagenaarkade | 54 |
| De Omloop bouwblok 4 | 78 |
| De Omloop bouwblok 2A | 82 |
| LindeOord | 26 |
| Defensierrein – De Majoor | 143 |
| Wisselspoor | 47 |
| <i>Totaal gestart</i> | <i>430</i> |
| Opgeleverd | |
| De Omloop bouwblok 1 | 61 |
| Jukoterrein | 40 |
| Heycopstraat blok C | 29 |
| Leidsche Rijn Centrum G8 'Tango' | 82 |
| Leidsche Rijn BUUR fase 1 | 70 |
| <i>Totaal opgeleverd</i> | <i>282</i> |

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

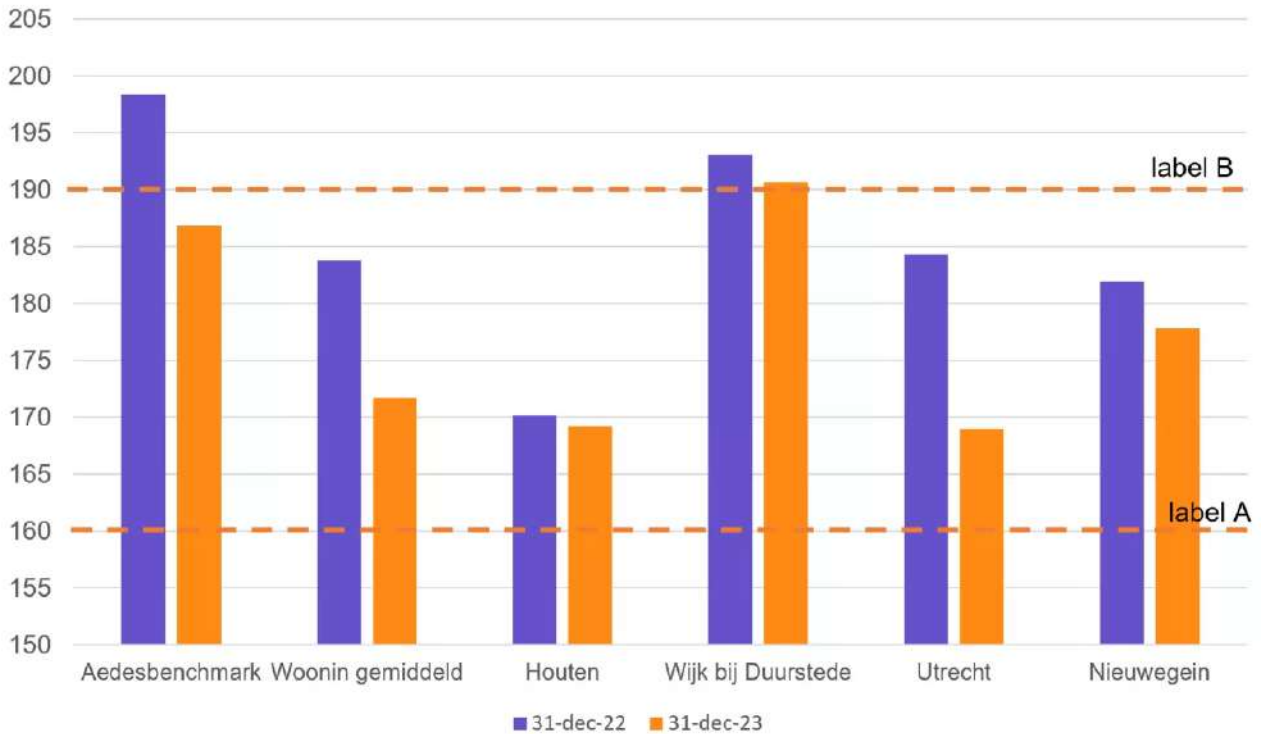
In 2023 hebben we een besluit genomen over 2 acquisities. Het gaat om ontwikkelingen aan de Veilingstraat in Utrecht (104 woningen) en de Fultonbaan 10 in Nieuwegein (63 woningen).

Duurzaamheid

Energielabels

Op energetisch vlak scoren we boven gemiddeld in vergelijking met andere corporaties. Dat blijkt uit een vergelijking van gemiddelde energielabels (op basis van de EP2 score) van Woonin met de Aedes benchmark. Al een aantal jaren heeft ons woningbezit gemiddeld energielabel B. We komen steeds dichterbij gemiddeld label A. De afgelopen jaren hebben we relatief veel geïnvesteerd in de gemiddeld oudere woningportefeuille in Utrecht. Hierdoor is het energielabel in Utrecht relatief sterk verbeterd. De komende jaren verschuift de focus steeds meer naar de verduurzaming van jaren 80-bezit. Deze 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 2022 zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt tussen Aedes en de minister. Uiterlijk in 2028 moeten woningen met een E, F en G label verduurzaamd zijn. Woonin heeft nog ongeveer 8% woningen met een E, F of G label in portefeuille. Het merendeel van deze woningen staat op de planning voor groot onderhoud vóór 2028. 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.

Zonnepanelen voor huurders

Eind 2023 liggen er zonnepanelen op ruim een kwart 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, maar vertraagt het tempo omdat het aantal geschikte daken opdroogt.



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 2023 | Aantal | Totale opbrengst (€) | Gemiddelde opbrengst (€) |
|--------------------------------------|------------|----------------------|--------------------------|
| Eengezinswoningen | 61 | 23.601.676 | 386.913 |
| Beneden-/bovenwoningen | 18 | 5.775.733 | 320.874 |
| Appartementen | 30 | 7.764.051 | 258.802 |
| Subtotaal | 109 | 37.141.460 | 340.747 |
| Parkeerplaatsen/bergingen | 9 | 216.106 | 24.012 |
| Bedrijfsruimte/ateliers (monumenten) | 1 | 475.000 | 475.000 |
| Percelen grasland/grond | 0 | 0 | 0 |
| Totaal | 119 | 37.832.566 | |

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 2023 gaven we 5.230 woningen een verkooplabel, vooral oudere en minder renderende woningen. 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 2023 hebben we tezamen 109 woningen verkocht. Dit waren er 36 minder dan begroot. De verkoopopbrengst van de woningen ligt met € 37,1 miljoen € 5,3 miljoen onder de begroting. Met de verkochte sociale huurwoningen bleven we ruimschoots binnen de prestatieafspraken met alle gemeenten.

Zittende huurders en koopvoorrang

Van de 109 woningen hebben we er 3 aan zittende huurders verkocht. Vorig jaar hebben we geen 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.

Dat er geen woningen via Koopvoorrang zijn verkocht komt doordat onze verkoopwebsite in 2023 niet heeft gefunctioneerd. De zelfstandige verkoopwebsite was vanwege de fusie uit de lucht gehaald om deze onder te brengen op de corporate website van Woonin. Vanwege technische problemen lukte dit pas eind 2023.

We hebben in 2023 geen grondposities verkocht.

Bedrijfsonroerendgoed

In 2023 hebben we Rotsoord verkocht aan de stichting Nieuw Rotsoord.

Innovatie

Woonin wil zich positioneren als innovatieve organisatie. Natuurlijk sluiten we bij onze innovatielijnen aan bij de pijlers van ons ondernemingsplan Eropaf!, namelijk meer woningen en betere buurten. Dat doen we op diverse manieren.

Het realiseren van innovaties doen we vooral door met nieuwe coalities en samenwerkingsvormen te kijken naar nieuwe mogelijkheden en oplossingen (onder andere in het sociaal domein).

Meer woningen

In 2023 werkten we met regionale partners (woningcorporaties en gemeenten) samen aan versnelling van de woningbouw. En we zijn een van de aanjagers van een gezamenlijk initiatief om woningzoekenden meer stem te geven in regio Utrecht, in samenwerking met gemeente Utrecht, gemeente Wijk bij Duurstede en corporaties Portaal en Cazas Wonen. In netwerken zoals De Vernieuwde Stad brengen we de inzichten en kennis verder met collega-corporaties.

Zoals al aangegeven in de paragraaf '[Investerings](#)' hebben we ervaren dat de door ons geïnitieerde manier van bouwen in een 'bouwstroom' nog niet de beste manier blijkt te zijn om een versnelling in de nieuwbouw te realiseren. We onderzoeken daarom nu aanpassing van ons bouwstroom-concept.

Betere buurten

We ondersteunen, ontwikkelen en experimenteren met methodes om de gemeenschapskracht in onze buurten en wijken te versterken, samen met bewoners en lokale partners. Denk daarbij aan sociaal renoveren, maar ook community building volgens de principes van Asset Based Community Development (ABCD). Hierbij werken professionals en bewoners gelijkwaardig samen aan betere buurten, vanuit de kracht van bewoners. We hebben van lokale experimenten geleerd en zetten zo samenwerkingen op met lokale en regionale partners op gebied van gebiedsgericht werken, participatie, community building en brede welvaart. Ook op het gebied van wonen, zorg en welzijn hebben we geëxperimenteerd met andere samenwerkingsvormen, waarbij bewoners centraal stonden en actief betrokken zijn. Met als doel betere, meer integrale zorg, betere gezondheid en ervaren kwaliteit van leven van individuele wijkbewoners, meer collectieve betrokkenheid en verantwoordelijkheid van wijkbewoners, en betere steunende systemen (die het bovenstaande bevorderen). De pilot heeft bemoedigende resultaten en waardevolle kennis opgeleverd om mee verder te gaan en breder in te zetten.

A woman with glasses, wearing a patterned top and denim shorts, is riding a bicycle from right to left. She has a blue tarp or bag hanging from the handlebars. In the background, there is a modern residential building with a red-tiled roof and large windows. A prominent blue sign with the word 'woonin' in white lowercase letters is visible. The foreground is filled with out-of-focus green grass. The sky is blue with some white clouds.

woonin

Woonin 5 Onze organisatie

Medewerkers

Personeelsbeleid en -ontwikkeling

De fusie is het afgelopen jaar aanleiding geweest voor harmonisatie van personeelsbeleid. Nieuw personeelsbeleid is vooral ontwikkeld als gevolg van ontwikkelingen op de steeds krappere arbeidsmarkt en gericht op het behoud van personeel. De vele vacatures hebben geleid tot aanpassingen in beleid, maar ook in de aanpak van recruitment binnen de organisatie.

HR-beleid

| HR-beleid aangepast of nieuw | |
|------------------------------|-----------|
| Aanstellingsbeleid | gewijzigd |
| Werktijdregeling | gewijzigd |
| Gesprekscyclus | nieuw |
| Thuiswerkbeleid | gewijzigd |
| Mobiliteitsbeleid | gewijzigd |
| Beloningsbeleid | gewijzigd |
| Verzuimbeleid | gewijzigd |
| Regeling aanbrenghonus | nieuw |
| Opleidingsbeleid | gewijzigd |

Strategische personeelsplanning

De jaarlijkse personele vlootshouw heeft ook in 2023 plaatsgevonden. Van daaruit hebben we per team de ontwikkelmogelijkheden van medewerkers in kaart gebracht. Hierbij zijn talenten naar voren gekomen die de komende jaren nog extra mogelijkheden krijgen om zich verder binnen de organisatie te ontwikkelen.

Gesprekscyclus

Als gevolg van de fusie moesten we ook de gesprekscyclus van Viveste en Mitros op elkaar afstemmen. Tegelijkertijd bestond de wens om een nieuwe gesprekscyclus te ontwikkelen. Om daarvoor de tijd te nemen is afgesproken om 2023 een tussenjaar te laten zijn. In dat jaar hebben we gewerkt met een tijdelijke vorm van het ontwikkelgesprek met bijbehorend formulier. In 2023 heeft een evaluatie plaatsgevonden van deze gesprekken. Op basis hiervan hebben we een nieuwe vorm van gesprekscyclus ontwikkeld. Uitgangspunten voor deze nieuwe vorm zijn: het goede gesprek voeren en het welzijn van de medewerker staat centraal.

Binden en Boeien

Binden en Boeien, het young professionals programma van Woonin, heeft in 2023 weer 28 mensen begeleid in hun professionele en persoonlijke ontwikkeling. Het programma is geëvalueerd. Dit heeft ertoe geleid dat de leeftijdsgrens is bijgesteld naar de maximale leeftijd van 35 jaar. In 2023 bestond het programma uit: een assessment + persoonlijk ontwikkelingsplan en mentor, trainingen: feedback en impactvol communiceren, omgaan met werkdruk, intervisie, denktank en sociale activiteiten.

Organisatiecultuur

Om de organisatieculturen van Mitros en Viveste te laten samensmelten in een Woonin-cultuur zijn we in 2022 begonnen met het Synergietraject. Vanuit het synergietraject zijn diverse initiatieven georganiseerd, waarbij we aandacht besteedden aan het samengaan van de 2 organisaties. Zo was er in januari de Kick-off van Woonin en in januari en februari 2023 de onboarding van alle medewerkers bij Woonin door middel van de onboarding-sessies "Welkom bij Woonin" per team. Eigen, speciaal getrainde, facilitators begeleidden deze sessies. Er werd aandacht besteed aan kennismaking en samenwerking, maar ook naar de toekomst gekeken aan de hand van de eerder tot stand gekomen kernzinnen. Die laatste zijn later in 2023 zijn omgevormd naar de Woonin-kernwaarden.

Woonin als aantrekkelijk werkgever

In 2023 is het aantal [vacatures](#) fors toegenomen, door verloop, formatie-uitbreiding en tijdelijke vervanging. Maar ook door verschuivingen in posities na de fusie. De krapper wordende arbeidsmarkt heeft ervoor gezorgd dat er meer inspanningen nodig zijn om vacatures vervuld te krijgen. Er we hebben het afgelopen jaar energie gestoken in een eigentijdse arbeidsmarktcommunicatie, verbeteringen in het recruitmentproces en het aanstellen van een recruiter. We hebben onder andere een aanbrenbonus geïntroduceerd om medewerkers van Woonin te betrekken bij de werving van kandidaten. Ook hebben we de vacatureteksten voor sommige functies aangepast met daarin bijvoorbeeld een beschrijving van een (werk)dag. Dit zorgt voor veel positieve reacties bij sollicitanten.

Naast de inspanningen om nieuwe medewerkers aan te trekken is er aandacht besteed aan Woonin als aantrekkelijk werkgever, om ook medewerkers die al werkzaam zijn voor de organisatie te behouden. De ideeën die grotendeels zijn opgehaald uit de organisatie, hebben geleid tot een plan, waarbij Woonin ervoor heeft gekozen om in het kader van aantrekkelijk werkgeverschap focus aan te brengen op 2 punten: ontwikkeling en prettig werken. Op deze thema's willen we ons onderscheiden van andere corporaties.

Sociaal plan

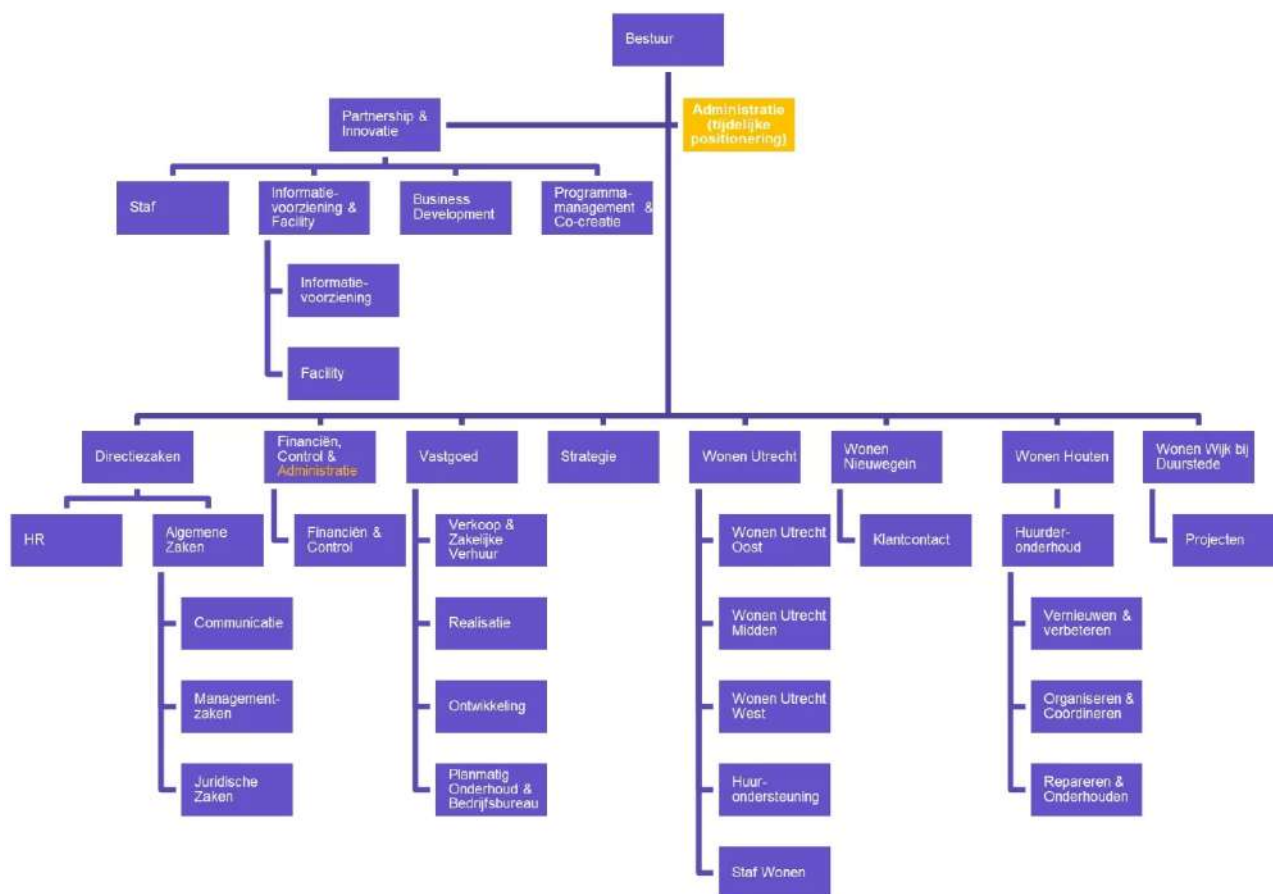
In 2022 is een sociaal plan afgesloten met de vakbonden om de fusie tussen Viveste en Mitros te regelen. De vakbonden, directievoorzitter en ondernemingsraad hebben het sociaal plan in het voorjaar van 2023 geëvalueerd. De conclusies zijn positief: de plaatsing van medewerkers heeft niet geleid tot bezwaren en het plaatsingsproces is over het geheel genomen zorgvuldig verlopen. Het sociaal plan is daarbij als leidraad ondersteunend geweest.

Organisatiestructuur

Per 1 januari 2023 is Woonin gestart met een organisatiestructuur waarin de verschillende afdelingen van Mitros en Viveste zijn samengevoegd. Deze organisatiestructuur is, op 1 wijziging na, het hele jaar ongewijzigd gebleven. De enige wijziging die heeft plaatsgevonden in de organisatiestructuur, is het samenvoegen van de Klantenadministratie en de Financiële administratie tot 1 afdeling Administratie, onder leiding van een manager Administratie. Deze afdeling is tijdelijk rechtstreeks onder de directie geplaatst in plaats van onder de manager Financiën, Control & Administratie. In 2024 wordt besloten waar deze afdeling definitief gepositioneerd zal worden.

Een andere organisatorische wijziging die heeft plaatsgevonden in 2023 is dat Woonin de medewerkers van de facilitaire dienst, die tot dan toe via een externe partij waren ingeleend, in loondienst heeft genomen. Dit heeft geen gevolgen gehad voor de organisatiestructuur, aangezien de afdeling Facility al was opgenomen in het organogram van Woonin.

Het organogram zag er vorig jaar als volgt uit:



Bezetting en ziekteverzuim

Bezetting

Eind 2023 waren 477 medewerkers werkzaam in loondienst bij Woonin: 248 vrouwen en 229 mannen. Voorafgaand de fusie was de stand op 31 december 2022 als volgt. Bij Mitros waren 392 medewerkers en bij Viveste 53 medewerkers in loondienst. Vooral bij de afdeling Informatievoorziening hebben we voor de implementatie van de fusie inleenkrachten ingezet. Verder is tijdelijk personeel ingehuurd ter vervanging bij ziekte en vacatures. Het aantal vacatures was in het begin van het jaar meer dan 40 en is halverwege het jaar gehalveerd. De interne doorstroom is groot. Daardoor is er sprake van een blijvende werving.

| Personele bezetting op 31 december 2023 | | |
|---|------------|------------|
| | Aantal | FTE |
| Vast contract | 385 | 357 |
| Tijdelijk contract | 92 | 82 |
| Totaal in loondienst | 477 | 439 |
| Inleenkrachten regulier | 26 | 17 |
| Inleenkrachten projecten | 3 | 2 |
| Totaal inleenkrachten | 29 | 19 |
| Totaal | 506 | 458 |

Ziekteverzuim

Het cumulatieve ziekteverzuimpercentage in 2023 was 6,07%. De frequentie van verzuim was gemiddeld 0,88. Het hoge ziekteverzuimpercentage van begin 2023 (7,8%) is in het 2^e en 3^e kwartaal gedaald. Dit heeft te maken met de inzet van een nieuwe arbodienst. Bovendien heeft het sturen op verzuim door de leidinggevenden effect gehad. Er hebben gesprekken plaatsgevonden over frequent verzuim en langdurig verzuim. Waar gewenst kan een medewerker een coach aanvragen, zodat verzuim voorkomen kan worden.

Integriteit

Negen gouden regels

In 2023 stond de vernieuwing van het beleid op het gebied van omgangsvormen op de agenda. Dit is vanwege de actualiteit niet beperkt gebleven tot de omgangsvormen, maar heeft geresulteerd in de vernieuwing van onze integriteits- en gedragscode, de [9 gouden regels](#). We hebben de 9 gouden regels op verschillende punten aangepast, waaronder het opnemen van grensoverschrijdend gedrag en de ervaren veiligheid, proactief melden van vastgoedbezit en verduidelijking van de positie van een Woonin-medewerker bij de inschrijving voor een woning of een bedrijfspand. De ondernemingsraad heeft in november 2023 de nieuwe versie besproken met de directie en begin 2024 ingestemd met de aangepaste 9 gouden regels.

Vastgoedbezit

In 2023 is door NOS en Nieuwsuur onderzoek gedaan naar vastgoedbezit bij bestuurders en commissarissen van corporaties. Dat was voor Aedes aanleiding om de Governancecode uit te breiden met een handreiking over dit onderwerp. Strikt genomen is het geen nieuw beleid. Van medewerkers in onze sector werd altijd al verlangd integer te handelen. Maar dit heeft een aanvullende uitwerking om belangentegenstelling en daarmee imagoschade voor de sector zoveel mogelijk te voorkomen. In het 3^e kwartaal van 2023 hebben we binnen Woonin een inventarisatie uitgevoerd. Van ongeveer 30 collega's hebben we een melding gekregen. Dat ging bijna altijd over vastgoedbezit waar we geen risico op belangenverstremming zien. Bijvoorbeeld een vakantiehuis (in het buitenland), of een woning die verhuurd wordt buiten het werkgebied van Woonin. Met 4 collega's is een aanvullend gesprek gevoerd, omdat daar een risico op zou kunnen treden over de schijn van belangenverstremming. Om dat te voorkomen hebben we soms aanvullende afspraken gemaakt. In geen enkel geval hebben we medewerkers gevraagd iets aan de eigendomssituatie te veranderen. Deze inventarisatie is geen eenmalige actie. Jaarlijks vindt actualisatie plaats. Met nieuwe medewerkers bespreken we dit onderwerp bij het in dienst gesprek, net zoals bij nevenfuncties.

Ook de RvC heeft zijn vastgoedbezit in kaart gebracht. Dit gaf geen aanleiding tot maatregelen.

Integriteitsmeldingen, registratie en richtlijnen proces

In 2023 zijn 3 integriteitsmeldingen binnengekomen. Deze gingen over het niet afrekenen van lunches in het bedrijfsrestaurant, het niet volgen van het verhuurproces bij het verhuren van een appartement aan een medewerker en over buitencontractuele opdrachten aan een schoonmaakbedrijf. Alle zijn onderzocht en waar nodig hebben we passende maatregelen getroffen.

Om meer inzicht te krijgen in het aantal integriteitsmeldingen en de opvolging daarvan, hebben we bij de update van de negen gouden regels afgesproken dat de HR-adviseur voortaan meldingen noteert in een centraal meldingenregister. De melding wordt geanonimiseerd, maar er wordt wel genoteerd wat de aard van de melding is en

hoe de melding is opgevolgd. Daarnaast hebben we richtlijnen opgesteld voor de leidinggevenden en de HR-adviseurs. Hierin staat hoe om te gaan met een melding over een overtreding van de integriteits- en gedragscode. Er zijn ook afspraken gemaakt over het vastleggen van gespreksverslagen, onderzoeksbevindingen en correspondentie.

Bevordering integer gedrag

Naar aanleiding van een aantal integriteitsmeldingen in 2023, hebben we aandacht besteed aan de issues die speelden. Met als doel de bevordering van integer gedrag en bewustwording. Leidinggevenden is gevraagd het onderwerp integriteit te bespreken tijdens werkoverleggen. In december was integriteit het gespreksonderwerp van de podcast Radio Woonin. Verder hebben we op het intranet aandacht besteed aan de vernieuwing van de negen gouden regels, de inventarisatie van het vastgoedbezit en aan het afrekenen van lunches in het bedrijfsrestaurant.

Interne vertrouwenspersonen

Vorig jaar hebben we besloten om een 3^e vertrouwenspersoon te benoemen en te zorgen voor meer diversiteit bij de vertrouwenspersonen. Het verzoek hiervoor kwam vanuit 'binden en boeien'. Een medewerker die gesolliciteerd had, is uiteindelijk door een sollicitatiecommissie voorgedragen voor benoeming tot vertrouwenspersoon. Het Directieoverleg is hiermee akkoord gegaan (voorlopig besluit). Het voorstel is vervolgens eind 2023 ter instemming voorgelegd aan de ondernemingsraad. Een van de zittende vertrouwenspersonen heeft aangekondigd te stoppen. Inmiddels hebben we actie ondernomen om deze vacature in te vullen.

Meldingen vertrouwenspersonen

De vertrouwenspersonen hebben in 2023 geen integriteitsmeldingen ontvangen.

Wel ontvingen zij 8 meldingen over omgangsvormen. Deze meldingen zijn terug te leiden naar 3 situaties. Hiervan speelden 2 situaties tussen leidinggevende en medewerker. Een 3^e casus had betrekking op zowel medewerkers onderling als de relatie tussen leidinggevende en medewerker. Alle meldingen hebben geresulteerd in een eenmalig gesprek.

Opvolging meldingen vertrouwenspersonen

De hiervoor genoemde 3 situaties zijn alle verder opgepakt. Eén ervan is in de opvolging opgepakt door het management. Bij de 2^e casus is de externe vertrouwenspersoon ingezet. Vervolgens is dit opgeschaald naar de directievoorzitter en hebben er gesprekken plaatsgevonden. Hierbij is ook de HR adviseur ingezet. In de 3^e casus heeft de melder een baan buiten Woonin gevonden.

Externe vertrouwenspersoon omgangsvormen

Een medewerker van Woonin kan in het geval van ongewenst gedrag zoals pesten, discriminatie of (seksuele) intimidatie een melding doen bij de interne vertrouwenspersoon, maar kan ook terecht bij de externe vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon huren we in via de arbodienst Grip Verzuimservice. Zij heeft over 2023 1 melding ontvangen over discriminatie. De melding is opgevolgd in overleg met de betrokken HR-adviseur en de directievoorzitter.

Integriteitsbeleid bij werving/selectie directie en RvC

Bij werving en selectie speelt de integriteitscode altijd een rol. In selectiegespreken 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, vanwege de fusie tot Woonin, veel aandacht besteed aan het ontwikkelen van een gezamenlijke cultuur en het waarborgen van de compliance-aspecten die voortvloeien uit deze verandering.

Nagenoeg alle beleidsstukken, reglementen en procedures zijn geharmoniseerd naar de standaarden van Woonin. Ook is het integriteitsbeleid, bekend als de 'negen gouden regels', geactualiseerd. Hoewel we al veel hebben bereikt, is het proces nog niet voltooid en vereist het ook in 2024 onze aandacht.

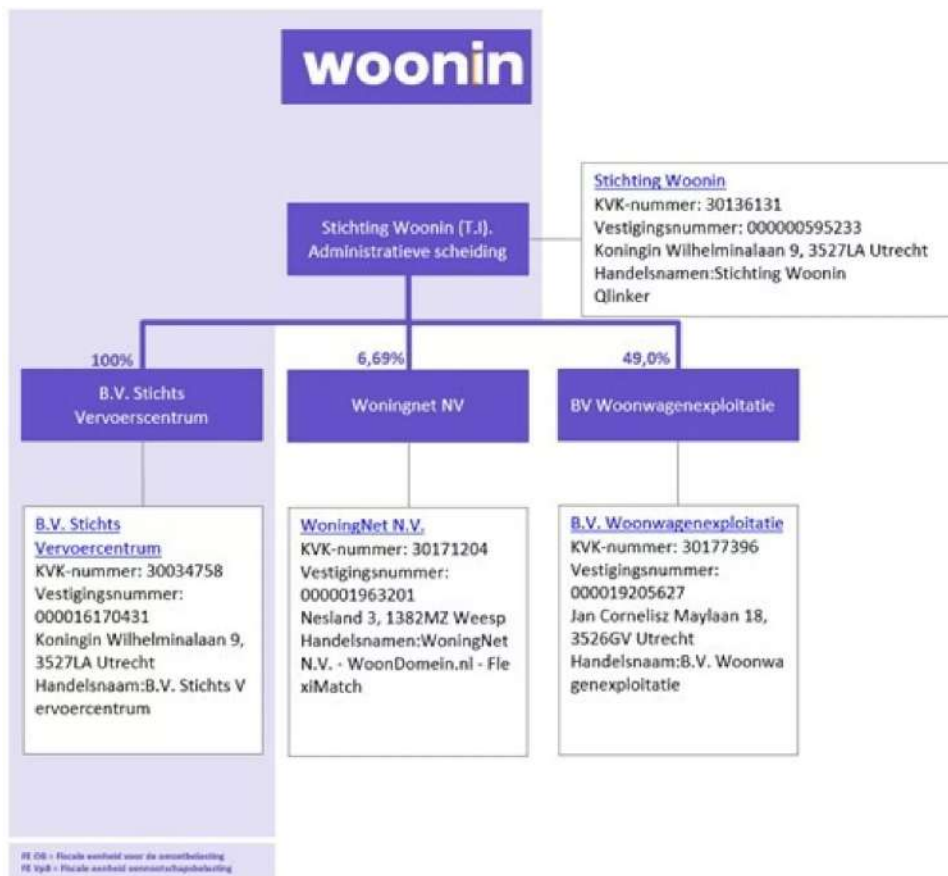
Binnen Woonin werken de afdelingen audit, compliance en risk nauw samen, met gebruikmaking van een geïntegreerd risicoprofiel, risicoregister en rapportages, om een grondig inzicht te krijgen in de ontwikkeling van risico's en de wijze waarop we hiermee omgaan.

AVG

Het privacybewustzijn binnen Woonin is toegenomen. We hebben een Change Advisory Board ingesteld, waarin alle veranderingen in het IT-landschap worden behandeld. De privacyfunctionaris neemt hieraan actief deel. Hierdoor wordt de bescherming van privacy vanaf de bron gewaarborgd.

Juridische structuur en verbindingen

Onderstaand de juridische structuur van de stichting Woonin:



Financiën

Jaarresultaat

| | Jaarrekening 2023 | Begroting 2023 | Jaarrekening 2022 |
|--|-------------------|----------------|-------------------|
| <i>bedragen x € 1.000</i> | | | |
| Bedrijfsopbrengsten | 277.409 | 276.100 | 272.553 |
| Bedrijfslasten | -142.622 | -143.900 | -166.932 |
| Exploitatieresultaat | 134.787 | 132.200 | 105.621 |
| Resultaat verkoop bestaande bouw | 10.552 | 10.000 | 8.072 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -589.074 | -138.300 | -426.983 |
| Resultaat overige activiteiten | 198 | 700 | 806 |
| Overige organisatiekosten | -6.032 | -5.800 | -5.484 |
| Leefbaarheid | -6.990 | -4.500 | -6.727 |
| Financieringsresultaat | -27.811 | -29.000 | -9.579 |
| Resultaat deelneming | 15 | 0 | -66 |
| Belastingen | -8.551 | -6.200 | -6.793 |
| Jaarresultaat | -492.906 | -40.900 | -341.133 |

Financiering en rendement

Een toelichting op het jaarresultaat is te lezen in hoofdstuk 2 ([Kengetallen](#)) van de jaarrekening.

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 2023 is onze vermogenspositie licht gedaald, maar nog steeds ruim toereikend. Deze daling komt voornamelijk door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ 589 miljoen negatief). De niet gerealiseerde waarde van de vastgoedportefeuille is aanzienlijk gedaald (€ 418 miljoen) door de veranderde marktomstandigheden. Daarnaast nemen we op nieuwbouw en renovatie nog steeds onrendabele toppen. De hoogte hiervan neemt wel af (€ 177 miljoen negatief). Het overgrote deel van het resultaat is dus niet gerealiseerd en is daarnaast sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en daarmee volatiel.

We hebben het eerder ingezette beleid, gericht op een efficiënte organisatie, doorgezet. Onze bedrijfslasten blijven structureel laag. De bedrijfslasten zijn met € 24,3 miljoen afgenomen ten opzichte van 2022. Deze daling is te verklaren door:

- een stijging van de onderhoudslasten (€ 4,2 miljoen);
- een daling van de overige directe operationele lasten, met name door afschaffing van de verhuurderheffing (€ 24,8 miljoen);
- een daling van diverse andere kosten waaronder verhuur en beheer (€ 3,7 miljoen).

De financiële baten en lasten van € 28 miljoen zijn € 18 miljoen hoger dan in 2022. In 2022 was sprake van een eenmalig effect van waardeveranderingen derivaten van € 15 miljoen. Daarnaast is de rentelast van de leningportefeuille gestegen door een hogere leningschuld en de gestegen rente

Ons vermogen daalt met ruim 8% naar € 5.235 miljoen. De solvabiliteit voldoet met circa 76% ruimschoots aan de eisen. Deze is ruim voldoende om eventuele tegenvallers te kunnen opvangen.

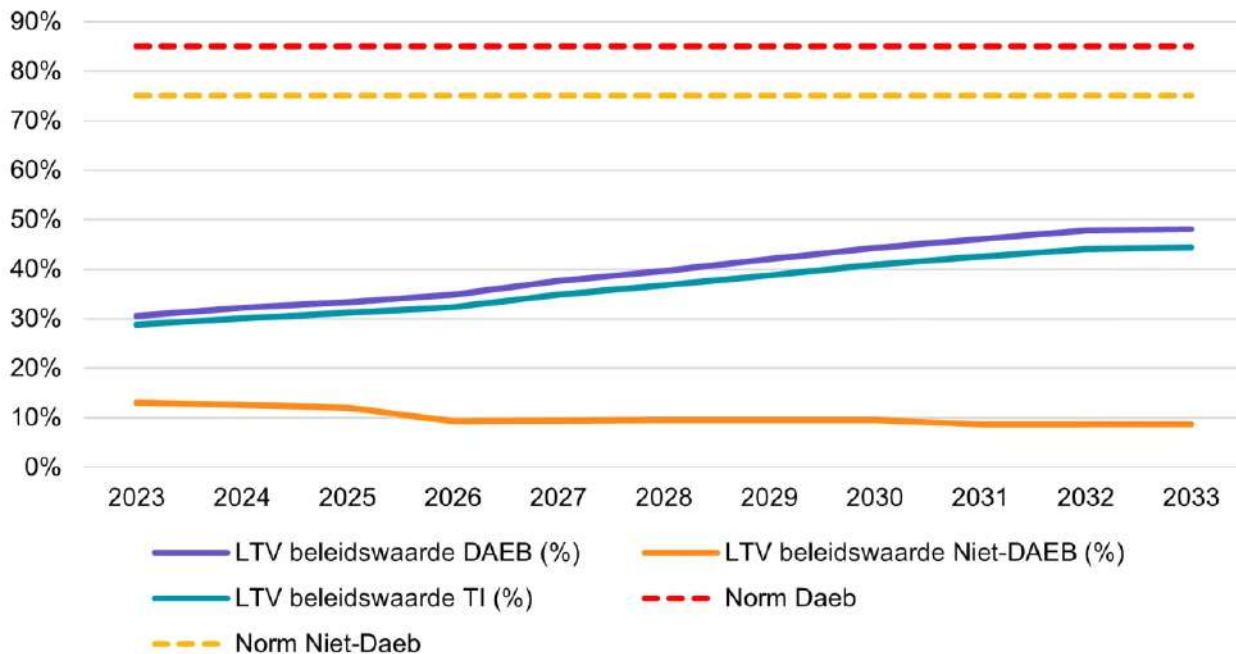
Solvabiliteit

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

- het eigen huurbeleid (in de marktwaarde wordt uitgegaan van markthuren bij mutatie, maar bij corporaties zijn de huren gemaximeerd)
- geen verkopen (in de beleidswaarde gaan we uit van door-exploiteren, terwijl de marktwaarde uitgaat van verkopen bij mutatie)
- het eigen onderhoudsbeleid in plaats van marktnormen
- de hoogte van de bedrijfslasten.

De beleidswaarde is bij Woonin gemiddeld ongeveer € 115.000 (in 2022 € 118.000) per eenheid.

Loan to Value

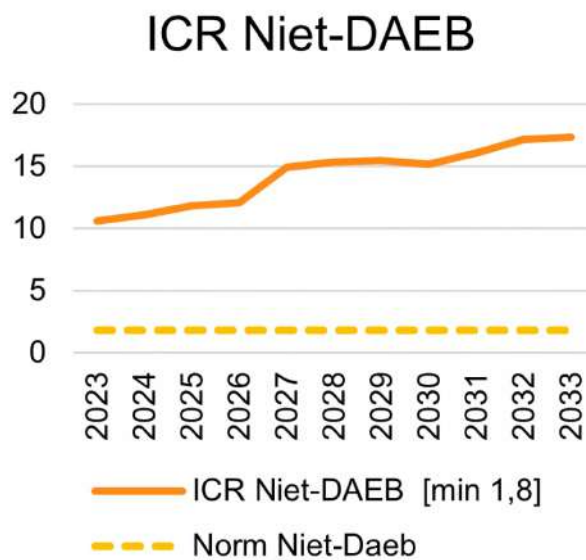
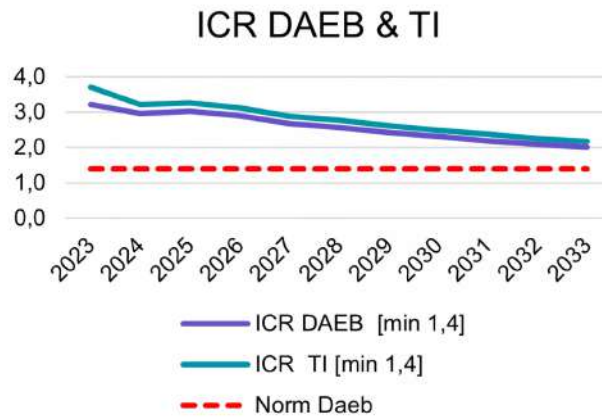


De Loan to Value op basis van de beleidswaarde ligt voor ons rond de 30% en loopt de komende 5 jaar op naar ongeveer 40%. Dit is nog ruim onder de eis van de toezichthouders van 85%.

Voor de financiële continuïteit is het van belang dat we altijd aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Om te beoordelen of we hier op korte termijn aan kunnen voldoen, hanteren we conform het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de 'interest coverage ratio' (ICR). Hieronder volgt een toelichting op de ICR.

Interest coverage ratio (ICR)

De ICR drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom en de rentelasten. 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. Dit is gelijk aan de eis die het WSW hanteert. Door onze gezonde financiële positie zijn de rentelasten relatief laag. Doordat we op termijn meer financiering aantrekken in combinatie met de stijgende rentelasten gaat de ICR dalen. En doordat we vanaf 2023 voor de vennootschapsbelasting in een betalende positie komen, dalen de operationele kasstroom en de ICR verder.



Borgingsplafond

Het WSW heeft ons medio 2023 voor 3 jaar borgingsplafond verstrekt. Gezien de huidige risicoclassificatie hebben zij correcties toegepast zodat er op voorhand geen groei van het borgingsplafond is toegekend in 2024 en 2025.

Het WSW heeft op basis van de dPi 2022 en meerjarenbegroting 2023 geoordeeld dat Woonin een realistisch beeld geeft van de geplande investeringen. De leningenportefeuille stijgt door de investeringen. Doordat de beleidswaardeontwikkeling achterblijft, neemt de vermogenspositie af. Onze vermogenspositie is nog ruim voldoende en er zit een ruime marge in de Loan to Value en solvabiliteit ten opzichte van de norm. De volgende financiële ratio's worden beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en op basis van prognose (5 jaar dPi):

- ICR (Interest Coverage Ratio) van 2023 is uitgekomen op 3,7, waarbij 1,4 de norm is. Deze houdt rekening met noodzakelijk geachte risicobuffers.
- Loan to Value meet de kasstroomgenererende capaciteit op lange termijn in relatie tot vreemd vermogen.
- Solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen.
- Dekkingsratio is gebaseerd op de WOZ-waarde van het bij het WSW ingezet onderpand.

De modellen die het WSW gebruikt voor de beoordeling, zijn doorgerekend bij de totstandkoming van onze begroting. De uitkomsten van alle modellen vallen binnen de norm.

Onze financiële positie is ruim boven de eisen van de toezichhouders. 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 ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. En ook is dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. Deze is gebaseerd op marktconforme uitgangspunten. De beleidswaarde toont een waarde waarbij rekening is gehouden met onze maatschappelijke prestaties. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

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 gehele bezit op basis van doorexploiteren gewaardeerd. Door het verkoopscenario niet mee te nemen komt de marktwaarde 13% hoger te liggen. Dit is het gevolg van het wegvallen van het kostendrukkende effect van de overdrachtsbelasting en een hogere eindwaarde.
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. Als we uitgaan van de streefhuur in plaats van de markthuur, ligt de marktwaarde 29% lager. In de praktijk bepalen we bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet of niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
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 € 2.537 aan onderhoudskosten per woning uit. De marktwaarde komt daardoor 17% lager te liggen.
4. **Beheer** (beheerkosten): Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt ook voor hogere beheerkosten dan de markt. Gemiddeld geven we € 1.127 per woning aan beheerkosten uit. De marktwaarde komt hierdoor 5% lager te liggen.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Een onderdeel is de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), dat eind 2023 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur

de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud), waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van het huurbeleid (streefhuren) en de meerjarenbegroting (onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer volgens het functionele model van de winst- en verliesrekening). Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn dus van invloed op de beleidswaarde.

De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van dit bezit in verhuurde staat en bedraagt ongeveer € 2,5 miljard. Dit betekent dat circa 38% van ons totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:



Aedesbenchmark bedrijfslasten

We blijven continu streven naar zo laag mogelijke bedrijfslasten. In de laatste benchmark (najaar 2023) behaalden we een C-score op het onderdeel bedrijfslasten. Dit ging over de financiële cijfers van 2022. We accepteren tijdelijk deze C-score vanwege incidentele kosten die we in 2022 gemaakt hebben in aanloop naar de fusie.

Ook voor de benchmark 2024 (financiële cijfers over 2023) verwachten we een lagere score te behalen op dit onderdeel. Ook in dit geval komt dit door incidentele fusie-gerelateerde kosten.

Ons streven blijft desondanks om een A-score te behalen. 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.

Risicomanagement

Effectief risicomanagement is een bepalende factor in 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 verschaffen 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 en de accountant. Zij beschrijven onze financiële positie als solide en beoordelen de bedrijfsrisico's als laag. Dit betekent natuurlijk niet dat wij geen risico's lopen.

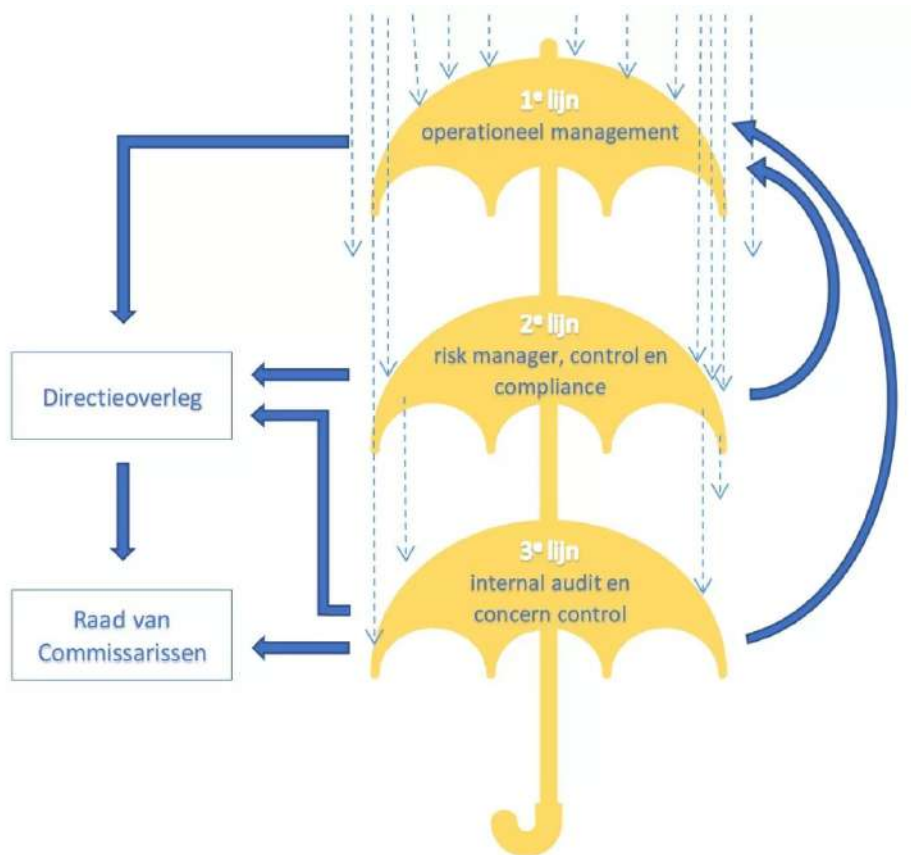
Onze sector staat voor diverse uitdagingen die de betaalbare huisvestingsmissie beïnvloeden. Hierbij bemoeilijkt een aantal strategische risico's het behalen van doelstellingen. De belangrijkste risico's voor woningcorporaties hebben te maken met:

- *Bouwkostenstijging*
Bouwkosten zijn de afgelopen tijd gestegen en blijven mogelijk stijgen. Dit beperkt de investeringsruimte voor nieuwe woningen. De sector moet innovatieve financieringsmechanismen verkennen en efficiënter bouwen om deze kostenstijgingen te beheersen.
- *Bouwlocaties*
Een tekort aan geschikte bouwlocaties kan de realisatie van portefeuilledoelstellingen en woninguitbreiding belemmeren. Samenwerking met gemeenten en stakeholders is cruciaal voor voldoende beschikbare locaties.
- *ICT/Informatiebeveiliging*
Digitalisering brengt risico's met zich mee, zoals ICT-verstoringen die de dienstverlening kunnen belemmeren. Het beheer van informatiebeveiliging en samenwerking voor gezamenlijke standaarden zijn sectorbrede inspanningen.
- *Leefbaarheid*
Criminaliteit en toename van kwetsbare bewoners bedreigen de leefbaarheid. Sectorbrede samenwerking met gemeenschappen en veiligheidsinstanties is cruciaal om deze risico's proactief aan te pakken.
- *Medewerkers*
Het aantrekken, behouden en versterken van gekwalificeerd personeel is een uitdaging. Gezamenlijke inspanningen zijn nodig om de kwaliteit en kwantiteit van medewerkers te waarborgen en de werkdruk te beheersen.

Het afgelopen jaar hebben we aan de hand van ons nieuwe ondernemingsplan de voor Woonin specifieke strategische risico's opnieuw geïnventariseerd. Hieruit volgt dat het risico van een tekort aan voldoende bouwlocatie voor ons het grootste strategische risico is. Daarnaast zijn ook het risico van bouwkostenstijgingen en het risico dat we geen Utrechtse bouwstroom kunnen realiseren voor ons van belang. Ten slotte is het voor het behalen van onze strategische doelen van belang om risico's die de samenwerking op gebied van gebiedsgericht werken bedreigen, te beheersen.

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 verdedigingslinies 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 | [Bar chart showing risk level from Laag to Midden] | | |
| Woningvoorraad | [Bar chart showing risk level from Laag to Midden] | | |
| Huurdertevredenheid | [Bar chart showing risk level from Laag to Midden] | | |
| Reputatie | [Bar chart showing risk level from Midden to Hoog] | | |
| Innovatie | [Bar chart showing risk level from Midden to Hoog] | | |
| Veiligheid | [Bar chart showing risk level from Laag to Midden] | | |

De risicolimieten geven de organisatie de meer concrete grenzen van de risicobereidheid aan. De belangrijkste ratio's zijn hieronder opgenomen:

| Ratio | Norm Woonin (daeb) |
|---------------------------|------------------------------|
| ICR | 1,4 |
| Solvabiliteit marktwaarde | sectornorm + 5% risicobuffer |

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 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 risico's

In 2023 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.

Ontwikkeling van het risicomanagement

In 2023 hebben we de risico's gemonitord, geactualiseerd, gekoppeld aan processen en interne controles en voorzien van een risico-eigenaar. Ook hebben we de beheersing van risico's rondom informatiebeveiliging verder verbeterd.

Frauderisico's

Frauderisico's, met opzettelijke handelingen om onrechtmatige voordelen te behalen, krijgen speciale aandacht bij Woonin. In 2023 is een integrale frauderisicoanalyse uitgevoerd, en hebben we acties ondernomen om het fraudebewustzijn te vergroten. Hoewel de frauderisico's goed in beeld zijn en binnen de risicobereidheid vallen, nemen we in 2024 specifieke maatregelen om ze verder te beheersen.

- Generieke maatregelen omvatten het 4-ogen principe, functiescheiding en rechtentoekening volgens de procuratie- en mandateringsregeling. In 2023 hebben we deze regeling geactualiseerd, inclusief de Integriteitscode en de Meldprocedure bij vermoeden van een misstand.
- Frauderisico's in het inkoopproces worden beheerst door transparante selectie van co-makers, functiescheiding, drempelbedragen en risicoanalyse, waarbij we in 2023 geen verhoogde risico's hebben geconstateerd.
- 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](#).
- 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.

Klimaatrisico's

Klimaatrisico'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 [klimaat-effectatlas](#) 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 door de afdeling Directiezaken, interviews met enkele managers en het beoordelen van documenten. Hieruit blijkt dat we in 2023 aan alle bepalingen voldoende invulling hebben gegeven.

Naar aanleiding van een uitzending van Nieuwsuur over vastgoedbezit (en het verhuren daarvan) bij bestuurders en commissarissen van corporaties, hebben we het vastgoedbezit van de RvC, de leden van het Directieoverleg en van de medewerkers geïnventariseerd en vastgelegd. Meer hierover is te lezen in de paragraaf ['integriteit'](#).

Directieverslag

Het directieoverleg

Het directieoverleg bestond in 2023 uit de directievoorzitter, tevens bestuurder, Henk Peter Kip, aangevuld met 8 managers. 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. In het directieoverleg kan de directievoorzitter alleen een besluit nemen als het besluit wordt ondersteund door minimaal 4 van de 8 managers in het directieoverleg. In het directiereglement is ook opgenomen hoe vervanging van de directievoorzitter is geregeld.

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 2023:

- lid Raad van Toezicht Dichterbij (vanaf 31 maart 2020)
- lid Algemeen Bestuur Aedes (vanaf 1 november 2020)

De directie moet (iedere schijn van) belangenverstremgeling vermijden. De directie heeft in 2023 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.

Soft controls

Over de zogenaamde 'soft controls' uit de Governancecode, zoals 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, heeft de remuneratiecommissie prestatieafspraken gemaakt met Henk Peter Kip. Ze zijn daarom regelmatig onderwerp van gesprek geweest tussen de hem 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 2023 | |
|---|---|
| Kosten | Henk Peter Kip - directievoorzitter |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | € 201.495 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | € 21.271 |
| Winstdelingen en bonusbetalingen | - |
| Totaal beloning | € 222.766 |
| Totaal bezoldiging in het kader van de WNT | € 222.766 |
| | (individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum: € 223.000) |

Het bezoldigingsbeleid van de directie staat op onze website.

Permanente educatie (PE)

In de Governancecode is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in 3 jaar tijd 108 PE-punten moeten halen. Henk Peter Kip heeft dit behaald met een stand van 123 punten eind 2023.

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.

In het eerste jaar als Woonin (na de fusie Mitros-Viveste) hebben de RvC en de directie 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. Het 1 ondernemingsplan van Woonin Eropaf! was het overkoepelende thema. In het kader van de kernwaarde 'dichtbij' is gesproken over de schaduwzijde van dichtbij. We vragen onze medewerkers dicht bij de huurders te staan, maar ondertussen krijgen zij en ook de huurders te maken met de groeiende ondermijning, waarbij hun veiligheid

onderwerp van gesprek is geworden. Om meer inzicht te krijgen in de problematiek van de ondermijning was de heer Van der Torre (criminoloog en voormalig lector bij de politieacademie, thans onderzoeker bij LokaleZaken) uitgenodigd als spreker.

De volgende dag nam de heer Boutellier (bijzonder hoogleraar Polarisatie & Veerkracht bij de Faculteit Sociale Wetenschappen VU) het gezelschap mee in de materie rondom de maatschappelijke rol van corporaties en op welke wijze Woonin daaraan kan bijdragen.

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 driemaal bij elkaar in het verslagjaar. Er werd tweemaal vergaderd op de vestiging in Houten en eenmaal in Utrecht. Afsproken is dat als er op een lokale vestiging vergaderd wordt 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 de huurdersparticipatie, de recente explosies bij het bezit van Woonin, de mogelijkheden van 'optoppen' bij onze woningen. Voorts is in elk overleg de voortgang van de investeringsprojecten besproken en is de portefeuillestrategie uitgebreid aan de orde geweest. De compliance officer sloot eenmaal aan bij de Commissie Wonen om de rapportage Audit, Compliance en Risk toe te lichten.

Commissie Financiën

De commissie Financiën kwam viermaal (deels digitaal) bijeen. Op de agenda stonden de vaste punten als jaarverslag en jaarrekening 2022, de begroting 2024, de tertiaal-rapportages, het accountantsverslag en de managementletter. Bij de behandeling van het accountantsverslag en de begroting 2024 sloot eveneens de voorzitter van de RvC aan in de bijeenkomst. De externe accountant is uitgenodigd voor de behandeling van de jaarrekening 2022 Mitros en Viveste, het accountantsverslag, het controleplan 2023 en de managementletter. Daarnaast heeft de commissie gesproken over onder andere: diverse interne auditverslagen en de rapportage Audit, Compliance en Risk in aanwezigheid van de internal auditor en de senior riskmanager. Voorts zijn aan de orde geweest: het financieel beleidsplan, het auditplan en de fiscaliteit (met de fiscaliste) en de analyse van de onrendabele top.

De commissie sprak nog eenmaal met de accountant van PwC zonder de aanwezigheid van de directie.

Samenwerking Accountant

Het boekjaar 2022 is het eerste jaar dat PwC de accountantscontrole voor Mitros deed. Na de afronding van de jaarrekeningcontrole 2022 is de samenwerking over het eerste jaar geëvalueerd. Op basis van de evaluatie is besloten de samenwerking voor Woonin en PwC in 2023 te continueren. Jaarlijkse wordt de samenwerking met PwC kort 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:

- herbenoeming lid RvC op voordracht van de or
- benoeming van het lid/bedoogd voorzitter RvC Woonin
- samenstelling RvC Woonin 2023
- individuele gesprekken met een delegatie van het directieteam
- voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de directie
- voorbereiding zelfevaluatie van de RvC
- voorbereiding voorstel honorering RvC 2023
- opstellen Remuneratierapport 2022 dat na vaststelling door de RvC is gepubliceerd op de website van Woonin.

Contact met stakeholders

Voor de RvC-leden is het van groot belang te weten wat er speelt onder de interne en externe stakeholders. Deze informatie is voor de RvC-leden belangrijk om hun functie goed te kunnen vervullen.

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de stakeholdercontacten van de RvC in 2023:

Op 15 maart vond een werkbezoek en overleg plaats met de wethouders van de 4 gemeenten waar Woonin actief is. In Nieuwegein bekeken de RvC een nieuwbouwcomplex op het JUKO-terrein waar die maand 40 woningen voor senioren werden opgeleverd. Daarna voerde men een gesprek over de verschillende thema's voor het nieuwe ondernemingsplan. Dit vond plaats in het Woonin kantoor in Nieuwegein.

De jaarlijkse lunch tussen OR en RvC-leden vond plaats op 15 mei. Tijdens deze meeting heeft de voorzitter van de RvC terugkoppeling gegeven op de uitkomsten van de RvC-evaluatie, personele wijzigingen in de RvC gedeeld en verantwoording afgelegd over de wijze van toezichthouden (conform artikel 4.7 van de Governance code). Vervolgens hebben de RvC-leden en de OR-leden de afronding van de fusie en de start van Woonin als nieuwe organisatie besproken. Aansluitend is de RvC met de OR op werkbezoek geweest in Overvecht, waar ze diverse projecten hebben bekeken.

De jaarlijkse vergadering tussen de RvC, de directie en de huurderskoepel Wooninspraak (de opvolger van de oude huurderskoepels van Mitros en Viveste) heeft plaatsgevonden op 13 juni. Punten die aan de orde kwamen: de verwachtingen van Wooninspraak van de toezichtrol van de RvC, verantwoording invulling toezicht RvC in 2021/2022 inclusief terugkoppeling van de RvC-zelfevaluatie en bespreking van de personele wijzigingen in de RvC en de jaarverslagen van Mitros, Viveste en de voormalige huurderskoepels van Mitros en Viveste.

Voorafgaand aan deze vergadering vond een werkbezoek plaats aan het project "De Kiem van Houten", waar Woonin eerder 92 sociale huurappartementen had opgeleverd waar inwoners uit Houten voorrang kregen.

Begin oktober bezocht de RvC Wijk bij Duurstede. De Raad is geïnformeerd over de plannen voor groot onderhoud en sloop/nieuwbouw in Wijk bij Duurstede. In een buurtwoning ging de Raad in gesprek met een huurder over het wonen in de wijk De Heul en de impact van de projecten voor bewoners. Vervolgens is een bezoek gebracht aan de

Romeinenbaanflats waar Woonin groot onderhoud uit gaat voeren en waar één flat gesloopt gaat worden om plaats te maken voor nieuwbouw.

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

In februari en april sprak de RvC in aanwezigheid van de manager Strategie over de bouwstenen en de context van het nieuwe Ondernemingsplan.

In het voorjaar bespraken de bestuurder, de voormalig bestuurder van Viveste en een delegatie van de RvC de voortgang van de fusie. Dit vond plaats in het kantoor in Houten.

In de juni-vergadering was de directeur partnership en innovatie te gast om te praten over de innovatie-agenda van Woonin. Vervolgens zijn de onderwerpen Portefeuillestrategie (in aanwezigheid van de senior adviseur vastgoedsturing) en co-making bij groot onderhoud (in aanwezigheid van de afdelingsmanager realisatie) besproken.

In juni organiseerde Woonin een zomerborrel, waarbij veel belangrijke stakeholders aanwezig waren. Zo ook een delegatie van de RvC van Woonin.

In december vond het reguliere gesprek over toezicht met de AW en een delegatie van de Raad en de directievoorzitter plaats. De conclusie was dat er geen bijzondere issues waren.

Tot slot heeft in het najaar het jaargesprek tussen de voorzitter van de RvC en de 2 vertrouwenspersonen plaatsgevonden.

Functioneren RvC

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. In aanloop naar de fusie kwamen RvC's van Mitros en Viveste in 2022 meerdere keren bij elkaar. Dat heeft ervoor gezorgd dat de teamvorming van de nieuwe RvC van Woonin begin 2023 soepel verlopen is.

In het najaar vond de zelfevaluatie plaats, met een externe begeleider. Voorafgaand aan de zelfevaluatie sprak de begeleider met de individuele leden van de RvC, de directievoorzitter en de bestuurssecretaris.

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

- De RvC heeft de wens uitgesproken te willen groeien in hun klankbordrol, door middel van een gezamenlijke strategische dialoog, gericht op de vraagstukken die impact hebben op de positionering van Woonin, zoals het Ondernemingsplan de vastgoedsturing.
- De RvC ziet verbeterpunten in de werkverdeling en werkwijze van de commissies. Op basis hiervan is een aantal concrete acties geformuleerd.
- De RvC wil de omvang RvC heroverwegen op het moment van aftreden van de huidige voorzitter.
- De RvC heeft behoefte om nog beter zicht te krijgen op elkaars waarden, de betekenis van bepaald gedrag en de kans om elkaar sterker te maken.

Permanente educatie RvC

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de VTW, moeten in 2023 5 PE-punten behalen. Alle RvC-leden zijn lid en hebben voldaan aan deze verplichting.

| Behaalde PE-punten 2023 | |
|----------------------------|----|
| Mevrouw I. Bakker-de Boer | 9 |
| Mevrouw A.C. den Besten | 5 |
| Mevrouw N. Teeuwen | 7 |
| Meneer E.E.J. van den Berg | 6 |
| Meneer T.V.M. Heerkens | 8 |
| Meneer H.H. Bröring | 18 |
| Meneer D.W. Hommes | 23 |

Functioneren directie

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

Begin 2023 heeft de Remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met Henk Peter Kip gevoerd over de prestaties in 2022. 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 2023 met Henk Peter Kip prestatieafspraken voor 2023. 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 2023 over een scala aan onderwerpen: de digitalisering van Woonin, de Aedes Benchmark, de schuldenexplosie naar aanleiding van de hoge energielasten, het proces van actualisatie van de portefeuillestrategie, de afhandeling van de klachten en ontevredenheidsmeldingen, de lopende ontwikkelingen bij de gemeenten van Woonin, het integriteitsbeleid, organisatieontwikkelingen van de nieuwe organisatie met stellingen en dilemma's, de voortgang van de cybersecurity, de flexibele woningbouw, de voortgang van de investeringen en het jaarverslag van de Klachtencommissie.

Ter voorbereiding op de werkbezoeken zijn notities over Overvecht en Wijk bij Duurstede aan de orde geweest.

Halverwege het verslagjaar hebben RvC en directie een kort evaluatiedocument naar aanleiding van de fusie besproken. De conclusie was dat de vorming van de nieuwe organisatie op vele fronten soepel verloopt.

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 Jaarrekeningen 2022 van Mitros en Viveste goed, evenals de Jaarverslagen/Volkshuisvestingsverslagen 2022 van beide organisaties en verleende de directie decharge over het gevoerde beleid. De Jaarrekeningen zijn opgesteld op basis van de geldende richtlijnen. In december heeft de Raad ingestemd met de Begroting 2024 van Woonin.

Daarnaast nam de Raad in 2023 nog een aantal belangrijke besluiten. Zo besloot de RvC over het Ondernemingsplan Eropaf!, en in het verlengde daarvan over de portefeuillestrategie 2023-2033 en het financieel beleidsplan.

Tevens nam de RvC besluiten over: de inzet voor de prestatieafspraken met de gemeenten, de opdracht aan PwC, de verlenging van contracten met de co-makers groot onderhoud, de verkooplijst 2024, enkele beleidsstukken (dispositie- en acquisitiebeleid, fiscaal statuut) en de visie op bestuur en toezicht van Woonin.

De RvC verleende goedkeuring aan de volgende investeringsvoorstellen: tijdelijke woningbouw BEFU, Irenestraat Nieuwegein, EGW Overvecht-Zuid veld 1A Utrecht, Omloop bouwblok 3 en 4 Utrecht, Nijpelsplantsoen Nieuwegein, Bloei030 Leidsche Rijn, Wierselaan Nieuwegein, Jan van Scorelstraat Utrecht.

Vastgoedbezit

Het tv-programma Nieuwsuur heeft onderzoek gedaan naar het bedrijfsmatig exploiteren van huurwoningen door bestuurders en toezichthouders van woningcorporaties. Vooruitlopend op de uitzending heeft Woonin in eigen kring het vastgoedeigendom van commissarissen en de bestuurder geïnventariseerd en het overzicht is vervolgens vastgelegd. Deze 0-meting heeft geen aanleiding gegeven tot maatregelen en past binnen het statement van Aedes.

Qua proces is het volgende afgesproken: in lijn met de melding van nevenfuncties moeten commissarissen melden wanneer hun vastgoedbezit wijzigt. De toetsende rol is -naar de stand van nu- belegd in de eigen RvC en de AW kan inzage vragen. Bij twijfel neemt de commissaris contact op met de voorzitter en indien er ontwikkelingen zijn die de aandacht vragen, wordt een spoedmeeting belegd. Dit onderwerp wordt eenmaal per jaar geagendeerd.

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 2022, de honorering RvC 2023 en de prestatieafspraken en de bezoldiging van de directie 2023, het Remuneratierapport 2022, de samenstelling RvC 2023.

Tevens besloot de RvC over de herbenoeming van het RvC-lid op voordracht van de ondernemingsraad en de benoeming van het nieuwe lid van de RvC/beoogd voorzitter RvC. 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.

Rinda den Besten werd herbenoemd per 1 juli 2023 als lid RvC op voordracht van de ondernemingsraad. Diederik Hommes werd per diezelfde datum benoemd als lid RvC/beoogd voorzitter. Jos Bleijenberg verliet de RvC vanwege het beëindigen van zijn laatste termijn. De termijn van Huub Bröring kwam eind december tot een einde.

| Naam | Voordracht | (Neven)functies | Benoemd | Aftredend |
|---|------------|---|---------|----------------|
| Mw. I Bakker-de Boer (voorzitter per 1 juli 2019) Geboren: 1970 | HO** | Head of Account & Payment Factory Rabobank | 2016 | 2024 |
| D.W. Hommes (vicevoorzitter) Geboren: 1966 | | Partner Rijnconsult Voorzitter RvC Zayaz Voorzitter RvC Woningraat | 2023 | 2027* |
| E.E.J. van den Berg Geboren: 1970 | HO** | Senior Advisor bij the Boston Consulting Group Bestuurder/DGA Zenith InvestBV en Zenith Guide BV Lid Raad van Commissarissen De Hoop Terneuzen BV Lid Raad van Advies - Outdoorlife Group B.V. | 2020 | 2024* |
| A.C. den Besten Geboren: 1973 | OR** | Bestuurder Jeugdbescherming Brabant Bestuurder Veilig Thuis Oost-Brabant Lid Bestuur NOC*NSF Lid Adviesraad Kenniscentrum Inclusieve Samenleving (KIS) Lid Maatschappelijke Advies Raad FC Utrecht | 2019 | 2027 |
| H.H. Bröring Geboren: 1960 | | Zelfstandig ondernemer, financieel advies Nevenfuncties: Franchisenemer Alterim BV te Leusden Lid Raad van Commissarissen Intermaris Lid Raad van Commissarissen Kleurrijk Wonen | 2022 | 01- 1- 2024 |
| T.V.M. Heerkens Geboren: 1965 | | Lid Bestuur van het Nederlandse Rode Kruis Lid Raad van Commissarissen Plantify Partners Europe B.V. Strategisch adviseur Natuurgraven Nederland Directeur-bestuurder West 25 B.V. Operationeel directeur (interim) Stichting Herenboeren Nederland | 2021 | 2025* |
| N.A. Teeuwen | HO** | Voorzitter bestuur en vereniging Sectorraad Praktijkonderwijs | 2022 | 2026* |

* herbenoembaar

** OR = ondernemingsraad, HO = Huurdersorganisatie

Samenstelling commissies

De Remuneratiecommissie bestond uit Rinda den Besten (voorzitter) en Irene Bakker-de Boer (lid). De commissie Wonen uit Nicole Teeuwen (voorzitter), Rinda den Besten (lid) en Edwin van den Berg (lid) en per 1 juli 2023 Diederik Hommes (lid). De commissie Financiën bestond in 2023 uit Thomas Heerkens (voorzitter) en Huub Bröring (lid). De voorzitter en de vicevoorzitter zijn agendaleden van de commissies waarvan zij geen deel uitmaken.

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 (van voorheen Mitros) heeft altijd een gematigd beleid gevoerd ten aanzien van de eigen honorering. In 2022 heeft geen verhoging plaatsgevonden. Daarom vond de RvC nu een gematigde verhoging wel gepast en besloot de honorering met 3% te verhogen. De honorering zag er daarmee in 2023 als volgt uit:

| | |
|------------|----------|
| voorzitter | € 23.420 |
| leden | € 15.630 |

De honorering valt ruim onder de bezoldigingsmaxima van Adviesregeling van de VTW. 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 2023. Onkosten zoals Permanente Educatie vallen hier niet onder.

| Uitgaven voor de Raad van Commissarissen 2023 | |
|---|--------|
| Honorering en onkosten* zoals Permanente Educatie (inclusief btw) | 156110 |
| <i>* onder andere wervingskosten en verblijfskosten RvC-bijeenkomsten</i> | |

Statement van de RvC

2023 stond in het teken van het eerste jaar als Woonin, na de fusie van Viveste en Mitros. Voor alle medewerkers was dat wennen aan nieuwe collega's en nieuwe werkwijzen en nieuwe gemeentes. Inmiddels zien we dat de keuze om te werken vanuit de vier gemeenten van ons gebied, onder het motto Woonin Houten, Woonin Nieuwegein, Woonin Utrecht en Woonin Wijk bij Duurstede, al de eerste vruchten afwerpt door een goede verankering met de lokale samenleving en het lokale bestuur. Dat stemt ons als RvC positief.

Ook voor de RvC zelf was het de uitdaging om een nieuw team te vormen, met commissarissen vanuit Mitros en Viveste, en een nieuwe commissaris, tevens beoogd voorzitter. Na een jaar samenwerken is dat onderscheid al niet meer merkbaar en hebben we ons kunnen richten op de uitdagingen die de woningnood en andere maatschappelijke ontwikkelingen met zich meebrengen. In het nieuwe ondernemingsplan Eropaf! is de ambitie voor de komende jaren geformuleerd, in combinatie met een nieuwe portefeuillestrategie. Die ambitie is stevig, we willen 800 woningen per jaar bouwen en werken aan betere buurten. Dat is hard nodig. De samenleving staat onder druk in de wijken en buurten waar Woonin actief is. Daar waar nodig dagen we als RvC de organisatie uit om stappen te zetten. We zetten daarvoor onze financiële middelen optimaal in, maar gaan ook werken aan het volkshuisvestelijke 'ambacht' van de medewerkers: verbindingen leggen met de samenleving en onze partners, slim bouwen en verduurzamen, goede dienstverlening bieden aan onze huurders.

We zijn trots op de organisatie die de fusie grotendeels al heeft verwerkt en met vernieuwd elan aan de slag is om resultaten te boeken voor onze (potentiële) huurders en al die mensen die graag willen wonen in een leefbare buurt.

Verklaring

Aan de stakeholders van de Stichting Woonin,

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de (statutaire) directie over het boekjaar 2023 en heeft de jaarrekening over 2023 goedgekeurd.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2023 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 2023 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 2023 € 493 miljoen negatief.

Utrecht, 22 april 2024

De Raad van Commissarissen van Woonin

Naam: I. Bakker-de Boer
Functie: Voorzitter

Naam: D.W. Hommes
Functie: Vicevoorzitter

Naam: E.E.J. van den Berg
Functie: Lid

Naam: A.C. den Besten
Functie: Lid

Naam: T.V.M. Heerkens
Functie: Lid

Naam: N.A. Teeuwen
Functie: Lid

ROOSART
SIGMA COATINGS

1 Jaarrekening 2023 Stichting Woonin



Inleiding

Voor u ligt de jaarrekening 2023 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 volgt 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 2023 tot en met 31 december 2023. 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.

Mitros is op 1 januari 2023 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Viveste. Stichting Viveste was een Toegelaten Instelling (TI) die in totaal 7.262 verhuureenheden in exploitatie had. Bij deze fusie was Mitros de verkrijgende instelling en was Stichting Viveste de verdwijnende instelling. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede de baten en lasten zijn samengevoegd per 1 januari 2023. Hierbij zijn tevens de vergelijkende cijfers 2022 aangepast.

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 tegen marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek marktwaardering 2023. In hoofdstuk 11 zijn de grondslagen over de bepaling van het resultaat gepresenteerd, gevolgd door hoofdstuk 12 over financiële instrumenten en risicobeheersing.

2 Kengetallen



In 2023 is onze vermogenspositie verslechterd, maar nog steeds ruim toereikend. Het resultaat na belastingen over 2023 bedraagt € 493 miljoen negatief (2022: € 341 miljoen negatief). Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De waarde van de vastgoedportefeuille is gedaald. De waardeverandering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 418 miljoen negatief (2022: € 198 miljoen negatief).

De in 2022 ingezette waardedaling van het vastgoed heeft zich in 2023 voortgezet. De portefeuille van Woonin is ruim 5% minder waard geworden. De marktwaarde is deels beïnvloed door regelgeving (verhoging overdrachtsbelasting, indexatie huurgrenzen), maar hoofdzakelijk door de markt. Vastgoed is als product minder gewild bij beleggers door de hoge rente waardoor minder rendement behaald kan worden. Daarnaast zorgt onzekerheid over de mogelijke regulering van de middenhuur voor een afwachtende houding bij beleggers met als gevolg dat er in 2023 zeer weinig vastgoedtransacties hebben plaatsgevonden.

Naast de waardedaling van de vastgoedportefeuille van € 418 miljoen wordt het resultaat in sterke mate beïnvloed door de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille van € 170 miljoen negatief. Dit is voornamelijk veroorzaakt door vorming van onrendabele toppen op de nieuwbouw en renovaties van € 177 miljoen (2022: € 245 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 en daarmee is het resultaat volatiel. De mutatie in het boekjaar is sterk afhankelijk van de aard en omvang van de genomen projectbesluiten in het boekjaar. Deze was lager dan in 2022. In 2023 was ook de mutatie van de onrendabele toppen met besluitvorming in eerdere jaren (€ 16 miljoen) lager dan in 2022 (€ 64 miljoen) doordat in 2022 sprake was van sterk stijgende bouwkosten en daarmee lagere projectrendementen.

De marktwaarde toont de waarde die een potentiële koper zou betalen wanneer Woonin tot verkoop met zittende huurders zou besluiten. Bij het doorexploiteren 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 € 4,1 miljard tegenover de marktwaarde van € 6,7 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 € 30 miljoen gestegen ten opzichte van 2022. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere overige directe operationele lasten door afschaffing van de verhuurdersheffing.

De financiële baten en lasten van € 28 miljoen zijn € 18 miljoen hoger dan in 2022. In 2022 was sprake van een eenmalig positief effect van waardeveranderingen derivaten van € 15 miljoen. Daarnaast is de rentelast van de lening portefeuille gestegen door een hogere lening schuld en de gestegen rente.

| Bedragen x € 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Balans | | |
| Eigen vermogen | 5.235.075 | 5.727.981 |
| Resultaat na belastingen | -492.906 | -341.133 |
| Balanstotaal | 6.881.943 | 7.293.199 |
| Solvabiliteit (*) | 76,07% | 78,54% |
| Loan to Value (*) | 18,21% | 15,34% |
| Rendement op eigen vermogen (*) | -8,61% | -5,62% |
| Rendement op totaal vermogen (*) | -6,76% | -4,57% |
| Schuld per woning (x € 1) | 31.149 | 30.100 |
| Liquiditeit | | |
| Operationele kasstroom | 78.639 | 81.524 |
| Vrije kasstroom (**) | -42.919 | -40.454 |
| ICR (Interest Coverage Ratio) | 3,70 | 4,55 |
| Bezit | | |
| Aantal vhe's DAEB | 34.414 | 34.228 |
| Aantal vhe's Niet-DAEB | 3.750 | 3.788 |
| Aantal vhe's Totaal | 38.164 | 38.016 |

(*) 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 2023 is het eigen vermogen van Woonin gedaald naar € 5.235 miljoen (2022: € 5.728 miljoen). Door de daling van het eigen vermogen en een stijging van het vreemd vermogen is de solvabiliteit licht gedaald naar 76,1% (2022: 78,5%). De Loan to Value is gestegen naar 18,2% (2022: 15,3%) als gevolg van een toename van de leningenportefeuille (inclusief kortlopend deel) met € 44 miljoen tegenover een daling van de waarde van het vastgoed. De gemiddelde schuld per woning is toegenomen naar € 31.149 (2022: € 30.100).

De vrije kasstroom over 2023 bestaat uit de operationele kasstroom en de kasstroom uit investeringsactiviteiten. In 2023 bedraagt de vrije kasstroom € 43 miljoen negatief en deze is hiermee € 3 miljoen meer negatief geworden dan in 2022 (€ 40 miljoen negatief) door een lagere kasstroom uit operationele activiteiten.

De operationele kasstroom is afgenomen naar € 79 miljoen (2022: € 82 miljoen), vooral door hogere onderhoudsuitgaven. Hiertegenover staan hogere huurontvangsten en lagere uitgaven verhuurdersheffing vanwege de afschaffing van deze heffing.

De kasstroom in 2023 uit investeringsactiviteiten van € 122 miljoen negatief is vrijwel gelijk gebleven. Tegenover hogere verkoopontvangsten en lagere uitgaven voor aankopen staan ook hogere uitgaven aan nieuwbouw huur en verbeteruitgaven.

De financiële positie van Woonin is niet beperkend om meer te kunnen uitgeven aan investeringen in vastgoed. Woonin streeft naar groei van de woningvoorraad en is hierbij afhankelijk van de beschikbaarheid van bouwlocaties.

Woonin heeft per 31 december 2023 38.164 eenheden (31 december 2022: 38.016) in exploitatie, waarvan 34.494 woningen (31 december 2022: 34.663).



3 Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)

| Bedragen x € 1.000 | REF. | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| VASTE ACTIVA | | | |
| Vastgoedbeleggingen 6.1. | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 6.174.270 | 6.521.752 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 543.705 | 582.833 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 61.632 | 66.891 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | | 44.544 | 52.391 |
| | | 6.824.151 | 7.223.867 |
| Materiële vaste activa | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 7.546 | 8.444 |
| | | 6.831.697 | 7.232.311 |
| Financiële vaste activa 6.2. | | | |
| Deelnemingen in groepsmaatschappijen | | 91 | 6.419 |
| Andere deelnemingen | | 302 | 302 |
| Latente belastingvordering | | 28.132 | 25.467 |
| Leningen u/g | | 149 | 168 |
| Overige effecten | | 199 | 211 |
| | | 28.873 | 32.567 |
| Totaal van vaste activa | | 6.860.570 | 7.264.878 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| Vorraden 6.3. | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | | 7.097 | 10.593 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | | 685 | 818 |
| Overige voorraden | | 0 | 0 |
| | | 7.782 | 11.411 |
| Vorderingen 6.4. | | | |
| Huurdebiteuren | | 1.239 | 1.018 |
| Overige vorderingen | | 752 | 5.167 |
| Overlopende activa | | 988 | 2.354 |
| | | 2.979 | 8.539 |
| Liquide middelen 6.5. | | 10.612 | 8.371 |
| Totaal van vlottende activa | | 21.373 | 28.321 |
| TOTAAL VAN ACTIVA | | 6.881.943 | 7.293.199 |

| Bedragen x € 1.000 | REF. | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| Eigen vermogen 6.6. | | | |
| Herwaarderingsreserve | | 3.750.738 | 4.207.776 |
| Overige reserves | | 1.977.243 | 1.861.338 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | | -492.906 | -341.133 |
| | | 5.235.075 | 5.727.981 |
| Vorzieningen 6.7. | | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen | | 337.313 | 301.669 |
| Overige voorzieningen | | 2.622 | 2.480 |
| | | 339.935 | 304.149 |
| Langlopende schulden 6.8. | | | |
| Schulden aan banken | | 1.132.166 | 1.098.779 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 54.313 | 58.395 |
| Overige schulden | | 1.037 | 943 |
| | | 1.187.516 | 1.158.117 |
| Kortlopende schulden 6.9. | | | |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | | 91 | 6.419 |
| Schulden aan banken | | 56.612 | 45.502 |
| Schulden aan leveranciers | | 14.385 | 15.691 |
| Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | | 21.624 | 12.203 |
| Overige schulden | | 1.535 | 1.844 |
| Overlopende passiva | | 25.170 | 21.293 |
| | | 119.417 | 102.952 |
| | | 6.881.943 | 7.293.199 |
| | | 119.417 | 102.952 |
| TOTAAL VAN PASSIVA | | 6.881.943 | 7.293.199 |



4 Winst- en verliesrekening functioneel over 2023

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | REF. | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Huuropbrengsten | | 263.324 | 258.756 |
| Opbrengsten servicecontracten | | 13.995 | 13.716 |
| Lasten servicecontracten | | -12.322 | -14.205 |
| Overheidsbijdragen | | 90 | 81 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | | -21.761 | -23.556 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | | -90.417 | -86.178 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | -18.122 | -42.993 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 7.3 | 134.787 | 105.621 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 34.800 | 28.465 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -568 | -707 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -23.680 | -19.686 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 7.5 | 10.552 | 8.072 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -170.085 | -229.966 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -418.050 | -198.464 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | -939 | 1.447 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 7.6 | -589.074 | -426.983 |
| Opbrengst overige activiteiten | | 1.228 | 1.122 |
| Kosten overige activiteiten | | -1.030 | -316 |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 198 | 806 |
| Overige organisatiekosten | 7.7 | -6.032 | -5.484 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | 7.8 | -6.990 | -6.727 |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren | | -25 | 16.373 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | 3.534 | 1.308 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | | -31.320 | -27.260 |
| Totaal van financiële baten en lasten | 7.9 | -27.811 | -9.579 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | | -484.370 | -334.274 |
| Belastingen | 7.10 | -8.551 | -6.793 |
| Resultaat uit deelnemingen | | 15 | -66 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | | -492.906 | -341.133 |

A person is seen from behind, riding a bicycle on a paved path. They are wearing a black hooded jacket with the word "woonin" printed in white on the back. The background is a lush green landscape with trees and grass. The person is also wearing black pants and has a black bag on the back of the bicycle.

woonin

5 Kasstroomoverzicht 2023 (directe methode)

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | |
| Ontvangsten: | | |
| Huurontvangsten | 263.127 | 259.149 |
| Vergoedingen | 13.995 | 13.953 |
| Overheidsontvangsten | 90 | 0 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 1.087 | 74 |
| Ontvangen interest | 0 | 167 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | 278.299 | 273.343 |
| Uitgaven: | | |
| Erfpacht | -26 | -2 |
| Betalingen aan werknemers | -33.450 | -30.630 |
| Onderhoudsuitgaven | -79.729 | -67.448 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -48.668 | -50.832 |
| Betaalde interest | -29.094 | -26.845 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -1.766 | -576 |
| Verhuurderheffing | 0 | -6.818 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -5.000 | -4.911 |
| Vennootschapsbelasting | -1.927 | -3.757 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | -199.660 | -191.819 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 78.639 | 81.524 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | | |
| Materiële vaste activa ingaande kasstroom | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 34.959 | 27.802 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | 788 | 0 |
| Verkoopontvangsten grond | 4.742 | 0 |
| <i>Ingaande kasstroom materiële vaste activa</i> | 40.489 | 27.802 |
| Materiële vaste activa uitgaande kasstroom | | |
| Nieuwbouw huur | -87.389 | -82.021 |
| Verbeteruitgaven | -69.756 | -54.404 |
| Aankoop | -1.686 | -11.837 |
| Aankoop woningen verkocht onder voorwaarden | -793 | 0 |
| Sloopuitgaven | -2.423 | -1.343 |
| Investerings overige | 0 | -175 |
| <i>Uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i> | -162.047 | -149.780 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa | -121.558 | -121.978 |

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| <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 | -121.558 | -121.978 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Ingaand | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 90.000 | 121.000 |
| Uitgaand | | |
| Aflossing geborgde leningen | -44.840 | -88.757 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 45.160 | 32.243 |
| Mutatie liquide middelen | 2.241 | -8.211 |
| Wijziging kortgeldmutaties | | |
| Liquide middelen per 1-1 | 8.371 | 16.582 |
| Liquide middelen per 31-12 | 10.612 | 8.371 |

An aerial photograph of a modern residential development. Two multi-story apartment buildings with grey facades and balconies are the central focus. Both buildings have solar panels installed on their flat roofs. The buildings are situated on a green lawn with a winding path and a bench. In the foreground, a canal flows past the property. The background is filled with lush green trees and other urban buildings under a bright sky.

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 waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2023, versie januari 2024 (31-01-2024). De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2023 en tevens in lijn met de voor 2022 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag zoals opgenomen in de Woningwet en het daaruit afgeleide handboek modelmatig waarden marktwaarde geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2023.

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 | 2023 | 2022 | 2023 | | |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | | | DAEB | Niet-DAEB | Totaal |
| Stand per 1 januari | | | | | |
| Historische kostprijs in exploitatie | 2.966.386 | 2.851.619 | 2.678.093 | 288.293 | 2.966.386 |
| Historische kostprijs renovatieprojecten | 8.911 | 17.540 | 8.911 | 0 | 8.911 |
| Herwaardering marktwaarde in expl. | 4.135.729 | 4.428.036 | 3.841.190 | 294.539 | 4.135.729 |
| Herwaardering renovatieprojecten | -80.333 | -69.675 | -80.333 | 0 | -80.333 |
| Balanswaarde per 1 januari | 7.030.693 | 7.227.520 | 6.447.861 | 582.832 | 7.030.693 |
| Mutaties | | | | | |
| Investerings bestaand bezit | 31.900 | 37.495 | 29.040 | 2.860 | 31.900 |
| Desinvesteringen | -45.716 | -55.733 | -41.760 | -3.956 | -45.716 |
| Oplevering nieuwbouw | 48.576 | 34.741 | 48.576 | 0 | 48.576 |
| Overige mutaties | -1.240 | 1.504 | -1.272 | 32 | -1.240 |
| Overboekingen | 0 | 0 | 6.511 | -6.511 | 0 |
| Mutatie actuele waarde | -418.050 | -195.548 | -386.498 | -31.552 | -418.050 |
| Afwaardering ORT renovatie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afboekingen geannuleerde projecten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mutatie renovatieprojecten | 33.194 | -8.629 | 33.194 | 0 | 33.194 |
| Totaal mutaties | -351.336 | -186.170 | -312.209 | -39.127 | -351.336 |
| Stand per 31 december | | | | | |
| 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 31 december | 6.586.762 | 7.030.693 | 6.043.057 | 543.705 | 6.586.762 |
| Marktwaarde in verhuurde staat | 6.717.584 | 7.102.115 | 6.173.879 | 543.705 | 6.717.584 |
| Materiële vaste activa renovatieprojecten | 391 | 2.470 | 391 | 0 | 391 |
| Vastgoed in exploitatie | 6.717.975 | 7.104.585 | 6.174.270 | 543.705 | 6.717.975 |
| Voorziening onrendabele investering renovatie | -131.213 | -73.892 | -131.213 | 0 | -131.213 |
| Balanswaarde per 31 december | 6.586.762 | 7.030.693 | 6.043.057 | 543.705 | 6.586.762 |

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

| Aantal eenheden | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Beginstand | 38.016 | 37.729 |
| Verkoop | -75 | -80 |
| Sloop | -368 | -474 |
| Nieuwbouw | +418 | +298 |
| Aankoop | +11 | +48 |
| Overige mutaties | +162 | +495 |
| Eindstand | 38164 | 38016 |
| <i>Waarvan woningen</i> | <i>34.494</i> | <i>34.663</i> |

De overige mutaties 2023 bestaan voornamelijk uit het opvoeren van afgesloten parkeerplaatsen om deze los te kunnen verhuren nadat het lopende huurcontract is beëindigd. 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 2023 evenals in 2022 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 liberalisatiegrens kan door individuele huurstijging door de liberalisatiegrens stijgen. Deze woning blijft dan echter een DAEB woning.

De volledige splitsing naar DAEB en Niet-DAEB van de vastgoedportefeuille van Woonin is gebaseerd op het goedgekeurde scheidingsplan.

Woonin waardeert vanaf 2016 haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek marktwaardewaardering. De parameters 2023 zijn deels vastgesteld in het handboek, deels zijn er vrijheidsgraden.

De belangrijkste parameters inzake woongelegenheden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

| | 2023 | 2022 |
|--|--------|--------|
| Contractuur per maand | 613 | 613 |
| Doorexploiteerscenario | | |
| Maximale huur per maand | 974 | 872 |
| Gemiddeld aantal WWD punten | 164 | 161 |
| Markthuur potentieel te liberaliseren | 1.155 | 1.164 |
| Maximale huur niet te liberaliseren | 703 | 645 |
| Aandeel woningen potentieel te liberaliseren | 81,0% | 74,0% |
| Meerwaarde-afdracht Utrecht per OGE | 26.283 | 27.195 |
| Uitpondscenario | | |
| Verkoopkosten per OGE | 3.427 | 3.399 |
| Splitsingskosten per OGE | 1.207 | 1.177 |
| Meerwaarde-afdracht Utrecht per OGE | 59.413 | 59.109 |
| Aantal complexen 7 jaar exploitatiebepemming | 242 | 274 |
| Parameters (ongewogen) | | |
| Disconteringsvoet DE (doorexploiteren) | 5,32% | 5,30% |
| Disconteringsvoet UP (uitponden) | 6,31% | 5,94% |
| Disconteringsvoet hoogste scenario | 5,83% | 5,64% |
| Exit yield DE (doorexploiteren) | 4,3% | 4,0% |
| Exit yield UP (uitponden) | 3,7% | 3,4% |
| Mutatiegraad (basis) | 6,8% | 6,9% |
| Kosten algemeen per OGE | | |
| Onderhoudskosten DE (doorexploiteren) | 1.733 | 1.510 |
| Onderhoudskosten UP (uitponden) | 1.131 | 997 |
| Mutatieonderhoud | 502 | 474 |
| Beheerkosten | 502 | 474 |
| Belasting & verzekering | 492 | 417 |

Ratio's

| | 2023 | 2022 |
|--|--------|--------|
| Ratio's | | |
| Leegwaarderatio | 55,7% | 59,8% |
| Leegwaarde/WOZ* | 104,2% | 122,9% |
| Kapitalisatiefactor contracthuur | 25,8 | 27,3 |
| Kapitalisatiefactor markthuur | 14,4 | 15,5 |
| BAR contracthuur | 3,9% | 3,7% |
| BAR markthuur | 7,0% | 6,5% |
| Contracthuur-Leegwaarde ratio | 2,1% | 2,2% |
| Markthuur-Leegwaarde ratio | 3,9% | 3,8% |
| <i>* Exclusief onzelfstandige eenheden</i> | | |

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 2023 met € 386 miljoen gedaald van € 7.104 miljard naar € 6.718 miljard.

Op totaalniveau is er sprake van een waardedaling van het bezit. Naast handboekeffecten zijn er effecten van mutatie van de objectgegevens. Hierop heeft Woonin invloed en betreft met name de contracturen. De autonome waardeontwikkeling in 2023 bedraagt € 413 miljoen (5,5%) negatief. Naast de autonome waardeontwikkeling verandert de waarde als gevolg van bezitsmutaties. Het totaal aantal eenheden neemt in 2023 toe. Als gevolg van verkoop, sloop, oplevering nieuwbouw en aankopen stijgt de waarde van de vastgoedportefeuille, per saldo circa € 28 miljoen. Daarnaast worden renovatieprojecten, splitsingen en woningverbetering a.g.v. 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 afgenomen met € 2 miljoen.

De belangrijkste oorzaken van de autonome waardeontwikkeling zijn:

Mutatie vastgoedgegevens

- De contracthuur is in 2023 bij een groot aantal woningen verlaagd tot 575 euro. Dit heeft een negatief effect op de waarde. Door de huurverhoging bij het overige bezit komt de gemiddelde contracthuur uit op hetzelfde niveau als 2022 waarmee het effect beperkt is. De maximale huren zijn met inflatie verhoogd. Doordat de inflatie hoog was, zijn de puntprijzen fors gestegen. Hierdoor zijn meer woningen te liberaliseren. Per saldo een positief effect van € 154 miljoen. Deze stijging kan echter niet los gezien worden van de stijging van de liberalisatiegrens onder markteffecten.
- Een stijging van de WOZ-waarde heeft een negatief effect van € 59 miljoen.
- De overige effecten zijn € 3 miljoen positief.

Markteffecten

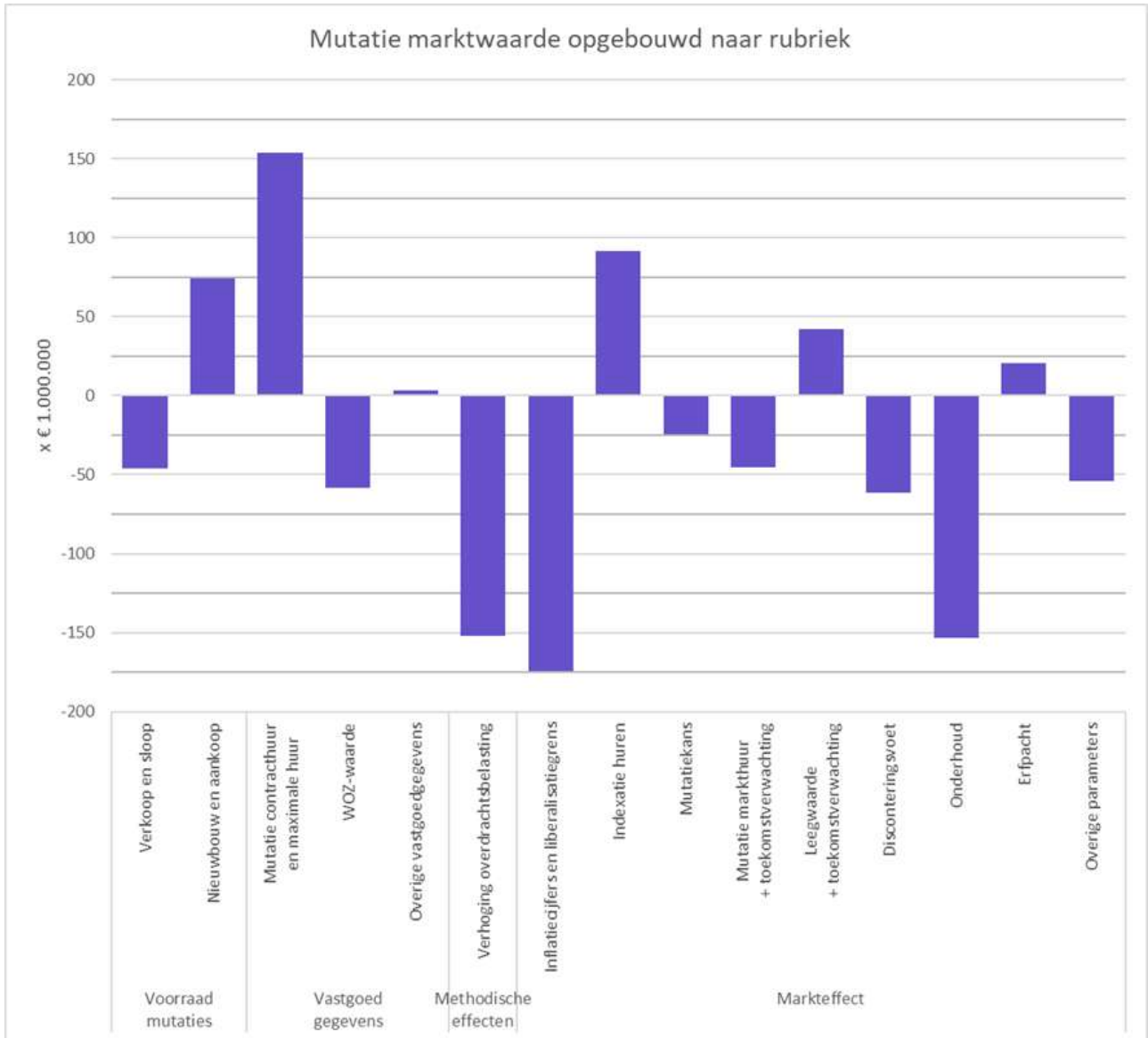
- De aanpassing van de macro-economische parameters (prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenstijging) en de aanpassing van de liberalisatiegrens leidt tot een negatief effect van € 174 miljoen. Met name de forse verhoging van de liberalisatiegrens veroorzaakt een waardedaling doordat een deel van de woningen in potentie sociaal blijft. Dit heft het positieve effect van de stijging van maximale huren (onder mutatie vastgoedgegevens) op.
- Het onderhoud voor instandhouding van woningen is met ruim 13% gestegen. Daarnaast is er extra achterstallig onderhoud ingerekend bij complexen waar het draagvlak niet behaald is voor sloop. Per saldo een negatief waarde-effect van € 154 miljoen.

- De toekomstige indexatie van de huurprijzen voor de korte termijn is hoger dan vorig jaar ingerekend. Dit heeft een positief effect van € 91 miljoen.
- De disconteringsvoet is verhoogd doordat er onzekerheid blijft rond eventuele regulering van de middenhuur. Verder is vastgoed minder aantrekkelijk om in te beleggen door de hogere rentevoet van de ECB. Per saldo een negatief effect van € 61 miljoen.
- De markthuren zijn licht gestegen, echter is de toekomstverwachting bijgesteld. Doordat er minder hoge indexatie is ingerekend t.o.v. vorig jaar is er een waardedaling zichtbaar van € 46 miljoen.
- De leegwaarden zijn gemiddeld licht gestegen. Met name toevoeging van nieuwbouw en renovaties leiden tot hogere waarden. Woningen met een minder goed energielabel zijn minder gewild en kennen waardedalingen. Per saldo een positief effect van € 42 miljoen.
- Hogere leegwaarden leiden tot een hogere meerwaarde-afdracht voor het omzetten van de bestemming van woningen. Er kunnen door o.a. opleveringen renovaties meer woningen in de marktwaarde verhuurd worden tegen een vrije markthuur. Hierdoor neemt de afdracht ook toe. Doordat de gronduitgifteprijs in de gemeente Utrecht op onderdelen een verlaging kent, wordt er uiteindelijk onder aan de streep minder afdracht ingerekend wat een positief effect heeft van € 20 miljoen.
- De lagere mutatiekans leidt tot een waardedaling van € 24 miljoen.
- Overige effecten zijn € 53 miljoen negatief.

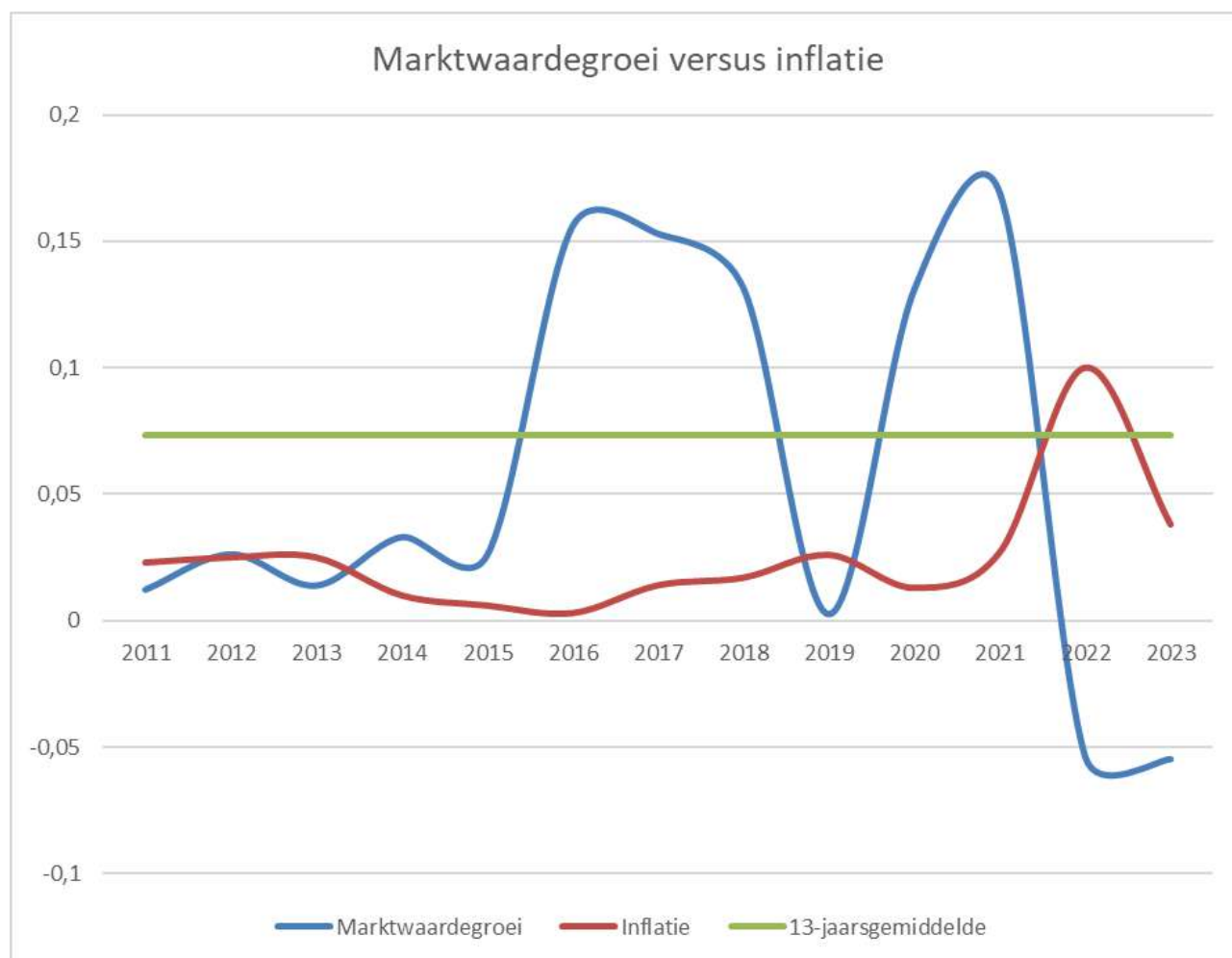
Handboekeffecten

- De verhoging van het percentage overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% heeft een negatief effect van € 152 miljoen euro.

Grafisch kan het voorstaande als volgt gepresenteerd worden:



De negatieve waardeontwikkeling 2023 van € 418 miljoen wordt in onderstaande grafiek vergeleken met de waardeontwikkeling van de afgelopen 12 jaar van Mitros (excl. Viveste):



Per jaar toont de waardestijging een grillig verloop omdat deze sterk afhankelijk is van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De meerjarig gemiddelde waardestijging 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 komt vooral door een hoger vastgoedrisico (mogelijke regelgeving rondom middenhuur, hogere rentetarieven) en een dalende markt. Deze trend zette zich in 2023 voort.

Bij bepaling van de marktwaarde hebben de taxateurs de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2023, versie januari 2024 (31-01-2024)' 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 waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2023.

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.

| 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 geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging is door taxateurs ingeschat op 2% voor de gehele DCF-periode. |
| Exityield | Bij circa 8% van de woningcomplexen is afgeweken van de basis versie omdat de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voortbrengt. Taxateur heeft de exityield daarbij zelf vastgesteld. |
| Leegwaarde(stijging) | De leegwaarde is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (markt 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 taxateur op basis van een generieke parameteroverleg met corporaties die eveneens actief zijn in de regio Utrecht / Nieuwegein (Portaal en Cazas Wonen). De door taxateur 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 is 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 grootte en bouwjaar van de woning. Achterstallig onderhoud voor 3 complexen is ingerekend in overleg met taxateur op basis van externe documentatie. Onderhoud bij parkeergelegenheden is deels door taxateur ingeschat en deels conform basisversie handboek. |
| Technische splitsingskosten | Voor meergezinswoningen in de plaats Utrecht met bouwjaar <1950 zijn door Woonin technische splitsingskosten à € 17.050,- per woning ingerekend indien deze niet in een VvE zit. In de periode 1950-1998 is dit € 4.000,- per woning. Na bouwjaar 1998 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. |
| 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) is er 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 2 locaties met tijdelijke woningbouw. Na einde exploitatietermijn is deze vrijheidsgraad door taxateur gebruikt om de resterende kasstromen in de DCF op nul te stellen. |

| 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.

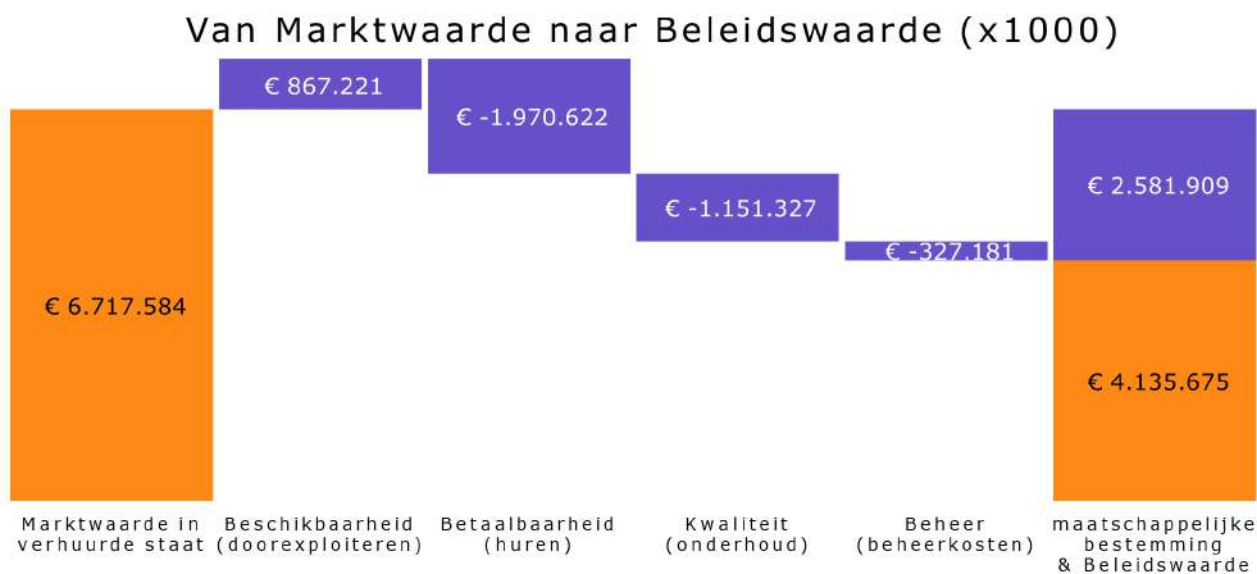
Het onroerend goed is qua vreemd vermogen gefinancierd met leningen met WSW-borging. Woonin heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

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 2023 € 4.135.675 (2022 € 4.194.480).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 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 2023 | 6.173.879 | 543.705 | 6.717.584 |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 802.064 | 65.157 | 867.221 |
| Betaalbaarheid (huren) | -1.883.497 | -87.125 | -1.970.622 |
| Kwaliteit (onderhoud) | -1.073.411 | -77.916 | -1.151.327 |
| Beheer (beheerkosten) | -306.222 | -20.960 | -327.181 |
| Subtotaal | -2.461.066 | -120.844 | -2.581.909 |
| Beleidswaarde per 31 december 2023 | 3.712.814 | 422.861 | 4.135.675 |

Hieronder worden de stappen om van marktwaarde naar beleidswaarde toegelicht:

Stap 1 (beschikbaarheid):

In deze stap wordt uitgegaan van het doorexploiteer scenario, daarom vervallen de overdrachtskosten die bij de marktwaarde zijn ingerekend.

Stap 2 (betaalbaarheid):

In deze stap worden de streefhuren en de huurverhoging ingerekend conform het beleid van Woonin.

Stap 3 (kwaliteit):

Inrekening van het toekomstige onderhoudslasten, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting.

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 exploitatie lasten.

Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde en beleidswaarde, zijn de uitkomsten aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde per 31 december 2023 is 62% van de marktwaarde (31 december 2022: 59%):

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | In % van de marktwaarde | 2022 | In % van de marktwaarde |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|
| Marktwaarde per 31 december | 6.717.584 | 100% | 7.102.161 | 100% |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 867.221 | 13% | 872.257 | 12% |
| Betaalbaarheid (huren) | -1.970.622 | -29% | -2.563.599 | -36% |
| Kwaliteit (onderhoud) | -1.151.327 | -17% | -954.800 | -13% |
| Beheer (beheerkosten) | -327.181 | -5% | -261.539 | -4% |
| Subtotaal | -2.581.909 | -38% | -2.907.681 | -41% |
| Beleidswaarde per 31 december | 4.135.675 | 62% | 4.194.480 | 59% |

De beleidswaarde is ten opzichte van 31 december 2022 gedaald met bijna € 59 miljoen. De beleidswaarde is minder gedaald dan de marktwaarde doordat de streefhuur relatief meer is gestegen dan de markthuur. Hierdoor is de afslag betaalbaarheid per 31 december 2023 lager dan per 31 december 2022.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

Zelfstandige en onzelfstandige eenheden (Daeb en Niet-Daeb)

| Uitgangspunten | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Beleidswaarde | 4.135.675 | 4.194.480 |
| Gemiddelde streefhuur per maand | 729 | 675 |
| Gemiddelde lasten onderhoud per jaar | 2.537 | 2.165 |
| Gemiddelde lasten Beheer per jaar | 1.127 | 1027 |
| Disconteringsvoet | 5,34% | 5,33% |

In onderstaande tabellen 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 |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | Geen mutatie | 4.135.675 |
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | -440.780 |
| | 0,5% lager | 513.289 |
| Streefhuur per maand | EUR 25 hoger | 149.655 |
| | EUR 25 lager | -208.815 |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | EUR 100 hoger | -280.757 |
| | EUR 100 lager | 280.757 |

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:

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Stand per 1 januari | | |
| Verkrijgingsprijs | 29.954 | 31.480 |
| Herwaardering | 36.937 | 29.992 |
| Boekwaarde per 1 januari | 66.891 | 61.472 |
| Mutaties | | |
| Investeringen (verkocht onder voorwaarden) | 0 | 0 |
| Mutatie actuele waarde | -2.654 | 7.320 |
| Teruggekochte woningen | -2.605 | -1.901 |
| Totaal mutaties | -5.259 | 5.419 |
| Stand per 31 december | | |
| Verkrijgingsprijs | 27.349 | 29.954 |
| Herwaardering | 34.283 | 36.937 |
| Boekwaarde per 31 december | 61.632 | 66.891 |

De woningen verkocht onder voorwaarden bestaan uit 97 MGE-woningen (2022: 98) en 114 Koopgarant woningen (2022: 123). In 2023 zijn 10 woningen teruggekocht waarvan 7 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:

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Stand per 1 januari | | |
| Cumulatieve verkrijgingsprijs | 130.623 | 98.005 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -306.011 | -151.350 |
| Balanswaarde per 1 januari | -175.388 | -53.345 |
| Rubricering in de jaarrekening | | |
| Materiële vaste activa in ontwikkeling | 52.391 | 48.843 |
| Voorziening onrendabele investering | -227.779 | -103.839 |
| Totaal per 1 januari | -175.388 | -54.996 |
| Mutaties | | |
| Investerings | 124.273 | 106.859 |
| Overboeking naar activa in exploitatie | -68.563 | -74.251 |
| Afboekingen geannuleerde projecten | -1.066 | 10 |
| Herwaardering grondposities | 9.437 | 0 |
| Mutatie ORT nieuwbouw | -40.812 | -154.661 |
| Totaal mutaties | 23.269 | -122.043 |
| Stand per 31 december | | |
| Cumulatieve verkrijgingsprijs | 185.267 | 130.623 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -346.823 | -306.011 |
| Balanswaarde per 31 december | 161.556- | 175.388- |
| Rubricering in de jaarrekening | | |
| Materiële vaste activa in ontwikkeling | 44.544 | 52.391 |
| Voorziening onrendabele investering nieuwbouw | -206.100 | -227.779 |
| Totaal per 31 december | 161.556- | 175.388- |

In 2023 zijn 418 eenheden (282 woningen en 136 parkeerplaatsen en bergingen) opgeleverd (2022: 297 woningen en 1 berging).

De specificatie van de grondposities is als volgt:

| Bedragen x € 1.000 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--------------------|---------------|--------------|
| Rijnsburg | 10.000 | 1.100 |
| Schalkwijk | 2.188 | 1.651 |
| Totaal | 12.188 | 2.751 |

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor en bedrag van € 12,2 miljoen (2022: € 2,7 miljoen) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. De hogere waardering betreft waardestijgingen als gevolg van in 2023 uitgevoerde taxaties.

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> | Bedrijfsge-bouwen en terreinen | Andere vaste bedrijfsmiddelen | Totaal |
|---|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Stand per 1 januari | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 16.438 | 7.098 | 23.536 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -8.744 | -6.348 | -15.092 |
| Boekwaarde per 1 januari 2023 | 7.694 | 750 | 8.444 |
| Mutaties | | | |
| Investeringsen | 0 | 107 | 107 |
| Desinvesteringen verkrijgingsprijzen | 0 | -70 | -70 |
| Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen | 0 | 68 | 68 |
| Afschrijvingen | -710 | -293 | -1.003 |
| Totaal mutaties | -710 | -188 | -898 |
| Stand per 31 december | | | |
| Verkrijgingsprijzen | 16.438 | 7.135 | 23.573 |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | -9.454 | -6.573 | -16.027 |
| Boekwaarde per 31 december 2023 | 6.984 | 562 | 7.546 |

De afschrijvingstermijnen voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt: bedrijfsgebouwen 15 jaar, verbouwingen 10 jaar, 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 Vervoercentrum |
|---|-----------------------------|
| Belang in deelneming (per 1 januari 2023) | 100% |
| <i>Bedragen x € 1.000</i> | |
| Beginstand deelnemingen | 6.419 |
| Gepresenteerd onder Overige voorzieningen | |
| Stand per 1 januari 2023 | 6.419 |
| MUTATIES | |
| Resultaat boekjaar | 0 |
| Overige mutaties | -6.328 |
| Stand per 31 december 2023 | 91 |

De post Overige mutaties heeft betrekking op een afboeking van de onderlinge rekening-courantverhouding vanwege het ontbreken van contractuele verplichtingen. In B.V. Stichts Vervoercentrum is deze afboeking in mindering gebracht op de Overige reserves en hiermee is het eigen vermogen van deze B.V. verlaagd.

6.2.2 Andere deelnemingen

| | Woningnet N.V. | B.V. Woonwagen exploitatie | Totaal |
|---|----------------|----------------------------|------------|
| Belang in deelneming (per 1 januari 2023) | 6,7% | 49,0% | |
| <i>Bedragen x € 1.000</i> | | | |
| Beginstand deelnemingen | 302 | -323 | -21 |
| Gepresenteerd onder Overige voorzieningen | | | 323 |
| Stand per 1 januari 2023 | | | 302 |
| MUTATIES | | | |
| Resultaat | | 15 | 15 |
| Eindstand deelnemingen | 302 | -308 | -6 |
| Gepresenteerd onder Overige voorzieningen | | | 308 |
| Stand per 31 december 2023 | | | 302 |

6.2.3 Latente belastingvordering

| Bedragen x € 1.000 | Balans | | Winst-en-verliesrekening | |
|--|---------------|---------------|--------------------------|--------------|
| | 31-12-2023 | 31-12-2022 | 2023 | 2022 |
| Latente belastingvorderingen | | | | |
| Tijdelijke verschillen uit hoofde van compensabele verliezen | 25.355 | 22.504 | -2.851 | -2.981 |
| Tijdelijk verschil volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties | 0 | 0 | 0 | 2.265 |
| Tijdelijk verschil leningen | 2.777 | 2.963 | 186 | 1.768 |
| Totaal | 28.132 | 25.467 | -2.665 | 1.052 |

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 2023 bedragen de compensabele verliezen nominaal € 73,2 miljoen. Deze compensabele verliezen zullen naar verwachting worden gecompenseerd in de jaren 2024 tot en met 2027 conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie hiermee samenhangend 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 2023 en toekomstige fiscale resultaten na 2023. Verliezen zijn onbeperkt verrekenbaar met de restrictie dat in enig jaar de helft van het fiscale winst verrekend kan worden.

Compensabele verliezen t/m 2023

De aangiften t/m 2019 zijn definitief vastgesteld. Op basis van de ingediende aangiften 2020 en 2021, de concept aangifte 2022 en het geprognostiseerde fiscale resultaat over 2023 is de stand van de compensabele verliezen per 31 december 2023 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 geprognostiseerd in de fiscale meerjarenbegroting. Op basis van de geprognostiseerde resultaten zullen de te verrekenen verliezen in 2027 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 2027 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 | -30.821 | -30.821 | | -140.317 | Definitieve aanslag incl. aanpassingen |
| 2019 | 16.173 | 16.173 | | -124.145 | Ingediende aangifte incl. aanpassingen |
| 2020 | 5.444 | 5.444 | | -118.701 | Ingediende aangifte incl. aanpassingen |
| 2021 | 8.540 | 8.540 | | -110.161 | Ingediende aangifte |
| 2022 | 13.154 | 6.819 | | -103.342 | Prognose |
| 2023 | 73.993 | 30.097 | | -73.245 | Prognose |
| 2024 | 46.924 | 19.269 | | -53.976 | Prognose |
| 2025 | 47.162 | 19.365 | | -34.611 | Prognose |
| 2026 | 64.035 | 26.114 | | -8.497 | Prognose |
| 2027 | 70.421 | 8.497 | | 0 | Prognose |

De berekening van de latente belastingvordering is als volgt:

| Jaar | Belastbaar bedrag | Verrekend | Compen-sabel verlies | VPB tarief | Belasting nominaal | Netto contante waarde | Netto rente percentage |
|------|-------------------|-----------|----------------------|------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| 2023 | 73.993 | 30.097 | -73.245 | 25,8% | 7.765 | 7.618 | 1,93% |
| 2024 | 46.924 | 19.269 | -53.976 | 25,8% | 4.972 | 4.785 | 1,93% |
| 2025 | 47.162 | 19.365 | -34.611 | 25,8% | 4.996 | 4.718 | 1,93% |
| 2026 | 64.035 | 26.114 | -8.497 | 25,8% | 6.737 | 6.242 | 1,93% |
| 2027 | 70.421 | 8.497 | 0 | 25,8% | 2.192 | 1.992 | 1,93% |
| | | | | | 26.662 | 25.355 | |

Het netto rentepercentage is gebaseerd op de gewogen gemiddelde financieringsrente van de langlopende leningen van 2,6%, verminderd met het voor deze jaren naar verwachting geldende tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%.

Tijdelijk verschil leningen

Het tijdelijke waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningenportefeuille van nominaal € 13,9 miljoen (2022: € 14,5 miljoen) is gewaardeerd tegen contante waarde. De contante waarde is bepaald op het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8% en de gewogen gemiddelde financieringsrente van de langlopende leningen van 2,6%.

De looptijd van dit tijdelijke verschil is 29 jaar (2022: 30 jaar). Het bedrag met een looptijd minder dan 1 jaar bedraagt € 0,5 miljoen.

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 € 1,7 miljard. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 6,7 miljard en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 5,0 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 2023 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 | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari | 170 | 287 |
| Aflossingen | -19 | -117 |
| Stand per 31 december | 151 | 170 |
| Af: voorziening | -2 | -2 |
| Balans per 31 december | 149 | 168 |

Dit betreft 10 hypothecaire leningen (2022: 11) 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 2023 heeft Woonin 9 lopende derivaten met een totale nominale waarde van € 102 miljoen. De totale leningenportefeuille per ultimo 2023 bedraagt € 909 miljoen. De derivatenportefeuille bestaat voor € 87 miljoen nominaal uit swaps en voor € 15 miljoen uit caps. De marktwaarde van de derivaten per balansdatum is € 0,3 miljoen negatief (2022: € 0,3 miljoen negatief). De derivaten zijn afgesloten bij de ABN AMRO Bank NV, Deutsche Bank AG en de Coöperatieve Rabobank Utrecht en omstreken UA.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en de boekwaarde van de gebruikte instrumenten per 31 december 2023, inclusief de belangrijkste kenmerken:

| Bedragen | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------|-------------|------------|----------------|-----|-------------|------------|----------------|-----|------------|------------|-----------|
| x € | | | | | | | | | | | | |
| 1.000 | | | | | | | | | | | | |
| 31-12-2023 | | | | | | | | | | | | |
| 31-12-2022 | | | | | | | | | | | | |
| | | actuele | | | | actuele | | | | startdatum | einddatum | rente fix |
| | | waarde | boekwaarde | nominaal | | waarde | boekwaarde | nominaal | | | | |
| 20036 | renteswap | -93 | 0 | 10.000 | C | -74 | 0 | 10.000 | C | 14-3-2011 | 12-3-2026 | 3,2650% |
| 20041 | renteswap | -30 | 0 | 4.000 | | -30 | 0 | 4.000 | | 1-12-2011 | 1-12-2023 | 3,7850% |
| 20045 | cap | 12 | 12 | 16.000 | A | 12 | 12 | 16.000 | A | 1-12-2011 | 1-12-2023 | 4,0000% |
| 20046 | renteswap | -96 | 0 | 20.000 | B | -96 | 0 | 20.000 | B | 15-12-2011 | 15-12-2023 | 3,5500% |
| 20047 | renteswap | 16 | 0 | 8.000 | B | -136 | 0 | 8.000 | B | 1-2-2012 | 1-2-2024 | 3,6275% |
| 20048 | renteswap | -75 | 0 | 12.000 | C | -157 | 0 | 12.000 | C | 1-5-2012 | 1-5-2025 | 3,7350% |
| 20049 | renteswap | 2 | 0 | 27.000 | | -107 | 0 | 27.000 | | 11-6-2012 | 11-6-2025 | 3,3500% |
| 20051 | renteswap | -65 | 0 | 10.000 | | 75 | 0 | 10.000 | | 31-5-2013 | 31-5-2024 | 2,7700% |
| 20052 | renteswap | -134 | 0 | 10.000 | | 12 | 0 | 10.000 | | 30-8-2013 | 30-8-2024 | 2,8175% |
| 20053 | renteswap | 73 | 0 | 10.000 | C,D | 79 | 0 | 10.000 | C,D | 29-11-2013 | 29-11-2024 | 2,8750% |
| 20054 | cap | -47 | 51 | 5.000 | | 38 | 51 | 5.000 | | 31-5-2013 | 31-5-2024 | 3,0000% |
| 20056 | cap | 66 | 148 | 10.000 | D | 109 | 148 | 10.000 | D | 29-11-2013 | 29-11-2024 | 3,0000% |
| Totaal | | -257 | 199 | 172.000 | | -275 | 211 | 142.000 | | | | |
| kortlopende schuld | | | | | | | | | | | | |
| balans-waardering | | | 199 | | | | 211 | | | | | |

A : VHL deel niet volledig opgenomen, geen kostprijs hedge accounting

B : Recht van de bank op break doorgehaald

C : Break clause doorgehaald

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

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. De rentecaps kennen tevens de Euribor als basis.

De einddata van de nog lopende derivaten variëren van 2024 tot 2026.

In de derivatencontracten zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen.

Een aantal derivaten wordt hier nader toegelicht (markeringen A-D):

A. De markeringen A heeft betrekking op rentecaps ter afdekking van variabele hoofdsomleningen die in het verleden niet volledig opgenomen waren. De betreffende cap ultimo 2022 is in 2023 beëindigd.

B. De swaps gemarkeerd met B betreffen renteswaps die voorheen een 'mutual' (wederzijdse) break clause bevatten, maar waarvan de bank in 2016 heeft afgezien van het recht op break. Het break-recht van deze swaps is dus nog slechts een eenzijdig recht van Woonin.

C. Van de drie swaps met markering D zijn in 2017 de mutual break clauses doorgehaald. Daardoor zijn er in de komende jaren niet langer break momenten.

D. Nadat een eerdere lening vervallen was, zijn in 2022 twee nieuwe leningen met variabele rente aangetrokken en gekoppeld aan deze lopende swap en cap.

6.3 Voorraden

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|--------------|---------------|
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 7.097 | 10.593 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 685 | 818 |
| Totaal | 7.782 | 11.411 |

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 44 (2022: 57).

Naar verwachting zullen 135 verhuureenheden binnen 1 jaar verkocht worden. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt € 32,8 miljoen en de boekwaarde bedraagt € 24,7 miljoen.

De post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop heeft betrekking op 1 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> | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Huurdebiteuren | 2.200 | 2.183 |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid | -961 | -1.165 |
| Totaal | 1.239 | 1.018 |

6.4.2 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---------------------------|------------|--------------|
| Overige debiteuren | 288 | 5.098 |
| Overige vorderingen | 464 | 69 |
| | 752 | 5.167 |

6.4.3 Overlopende activa

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---------------------------|------------|--------------|
| Vooruitbetaalde kosten | 485 | 1.744 |
| Disagio op leningen o/g | 347 | 360 |
| Nog te ontvangen | 156 | 250 |
| | 988 | 2.354 |

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:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Stand per 1 januari | 5.727.981 | 6.069.114 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | -492.906 | -341.133 |
| Stand per 31 december | 5.235.075 | 5.727.981 |

6.6.1 Herwaarderingsreserve

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | | | | 2022 | | | |
|------------------------------|------------------|--------------|---------------|------------------|------------------|----------|---------------|------------------|
| | IE/Verkoop | Grond | VOV | Totaal | IE/Verkoop | Grond | VOV | Totaal |
| Stand 1 januari | 4.189.751 | 0 | 18.025 | 4.207.776 | 4.495.583 | 0 | 15.760 | 4.511.343 |
| Mutatie boekjaar | -472.093 | 8.768 | 6.287 | -457.038 | -305.832 | 0 | 2.265 | -303.567 |
| Stand per 31 december | 3.717.658 | 8.768 | 24.312 | 3.750.738 | 4.189.751 | - | 18.025 | 4.207.776 |

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 Statutaire reserve

Dit betreft de statutaire reserve van Woningstichting wbvu. Als gevolg van de fusie is deze reserve in 2022 vrijgevallen ten gunste van de Overige reserves.

6.6.3 Overige reserves

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Stand per 1 januari | 1.861.338 | 600.321 |
| Mutatie statutaire reserve | 0 | 1 |
| Mutatie herwaarderingsreserve | 457.038 | 303.567 |
| | 457.038 | 303.568 |
| Resultaat voorgaand boekjaar | -341.133 | 957.449 |
| Stand per 31 december | 1.977.243 | 1.861.338 |

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de winstbestemming. Het resultaat wordt aan de overige reserves toegevoegd. De resultaatbestemming 2023 is nog niet in de balans verwerkt.

6.7 Voorzieningen

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

| | Onrendabele investering nieuwbouw | Onrendabele investering renovatie | Deelnemingen | Jubileum- voorziening | Overige | Totaal |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------|----------------|
| <i>Bedragen x € 1.000</i> | | | | | | |
| Stand per 1 januari | 227.777 | 73.892 | 323 | 1.060 | 1.097 | 304.149 |
| Mutaties | | | | | | |
| Toevoegingen | 48.028 | 109.978 | 0 | 0 | 259 | 158.265 |
| Onttrekkingen | -69.705 | -52.657 | -15 | -102 | 0 | -122.479 |
| Mutaties | -21.677 | 57.321 | -15 | -102 | 259 | 35.786 |
| Stand per 31 december | 206.100 | 131.213 | 308 | 958 | 1.356 | 339.935 |

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

| | Schulden aan banken |
|--|---------------------|
| <i>Bedragen x € 1.000</i> | |
| Langlopend | 1.144.281 |
| Kortlopend | -45.502 |
| Stand per 1 januari | 1.098.779 |
| Mutaties | |
| Nieuwe leningen | 90.000 |
| Aflossingen | -45.503 |
| Saldo | 44.497 |
| Stand per 31 december | 1.188.778 |
| Presentatie onder kortlopende schulden | -56.612 |
| Langlopend per 31 december | 1.132.166 |

De stand per 31 december 2023 van € 1.188 miljoen bestaat uit € 1.162 miljoen leningenportefeuille en € 26 miljoen agio op leningen uit hoofde van een uitrust met Vestia in 2021 en 2 extendible leningen.

Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2023 bedraagt afgerond € 1.199 miljoen. Per ultimo 2023 is een bedrag van € 1.162 miljoen (2022: € 1.117 miljoen) aan WSW-geborgde leningen opgenomen. De leningenportefeuille bestaat per ultimo 2023 volledig uit WSW-geborgde leningen.

In 2023 is € 45 miljoen contractueel afgelost. Daarnaast is er voor € 90 miljoen extra leningen aangetrokken en een agio van € 656 duizend voor de Vestia ruillening vrijgevallen. Per saldo is de restant schuld met € 44 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 € 9,2 miljoen respectievelijk € 2,1 miljoen en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van € 14,3 miljoen respectievelijk € 3,3 miljoen in 2021, 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 betreffend jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

Tot de leningportefeuille 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 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 2023 bedraagt 2,6% (2022: 2,4%). De stijging in 2023 wordt verklaard door de gestegen marktrente.

De duration van de leningenportefeuille is 14,0 jaar (2022: Mitros 15,3 jaar en Viveste 14,8 jaar). De in 2023 afgesloten leningen hebben gemiddeld een aanzienlijk langere looptijd.

De marktwaarde van de leningenportefeuille exclusief derivaten bedraagt € 1.225 miljoen. Deze marktwaarde is gebaseerd op de EURIBOR en EUR swap rentes per ultimo 2023 plus 30,5 basispunt. De marktwaarde bedroeg ultimo 2022 € 1.091 miljoen. Dit was op basis van de destijds lagere schuldrestant, lagere renteniveaus en zonder kredietopslag voor discontering.

Het renteprijrisico van de leningenportefeuille is in de navolgende 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 | 53.000 | 160.650 | 167.500 | - | 749.849 | 1.130.999 |
| Periodieke aflossing | 2.950 | 11.895 | 11.702 | - | 5.034 | 31.581 |
| Renteconversie | - | - | - | - | - | - |
| Totaal | 55.950 | 172.545 | 179.202 | - | 754.883 | 1.162.580 |

Het renterisico per jaar blijft onder de signalering van 20% van de leningenportefeuille die het WSW hanteert voor een hogere risicoscore.

6.8.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting betreft 97 MGE woningen en 114 Koopgarant woningen, zoals toegelicht in paragraaf 6.1.2. De specificatie van de hertegenover staande terugkoopverplichting is als volgt:

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Stand per 1 januari | 58.395 | 54.227 |
| Aflossingen uit hoofde van terugkoop | -2.367 | -1.705 |
| Overige waardeveranderingen | -1.715 | 5.873 |
| Stand per 31 december | 54.313 | 58.395 |

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 | 2023 | 2022 |
|------------------------------|--------------|------------|
| Stand per 1 januari | 943 | 659 |
| Toevoegingen | 715 | 377 |
| Onttrekkingen | -621 | -93 |
| Stand per 31 december | 1.037 | 943 |

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. Het rentepercentage is 0% (2022: 0%). Er zijn geen zekerheden afgegeven en er zijn geen aflossingsverplichtingen overeengekomen.

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|------------------------------|-----------|--------------|
| Stand per 1 januari | 6.419 | 6.419 |
| Aflossingen | -6.328 | 0 |
| Stand per 31 december | 91 | 6.419 |

6.9.2 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|---------------|---------------|
| Omzetbelasting | 9.347 | 9.280 |
| Loonbelasting en premies sociale verzekeringen | 939 | 949 |
| Vennootschapsbelasting | 10.937 | 1.638 |
| Pensioenen | 401 | 336 |
| | 21.624 | 12.203 |

De post Vennootschapsbelasting wordt toegelicht in paragraaf 11.9. De fiscale winst over 2023 is substantieel hoger dan over het jaar 2022 en de voorlopige aanslag 2023, wat leidt tot een hoger te betalen bedrag ultimo 2023 ten opzichte van 2022.

6.9.3 Overige schulden

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Reservering vakantiedagen | 1.159 | 1.097 |
| Overige | 376 | 747 |
| | 1.535 | 1.844 |

6.9.4 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Rente geldleningen | 11.950 | 9.746 |
| Vooruit ontvangen huur | 5.002 | 4.554 |
| Af te rekenen stookkosten | 5.296 | 3.949 |
| Overige | 2.922 | 3.044 |
| | 25.170 | 21.293 |

6.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

6.10.1 Niet in de balans opgenomen rechten

- **Ontvangen bankgaranties**
Per 31 december 2023 is er ten behoeve van Woonin € 6,0 miljoen (2022: € 7,6 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 2023 is via de huisbankier € 0,8 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 2023 is er voor € 18,9 miljoen aan bijdragen toegekend, waarvan inmiddels voor € 11,9 miljoen aan de Gemeente Utrecht verantwoord is. Hiervan is al € 5,0 miljoen ontvangen, terwijl voor het resterende deel de gemeente toegezegd heeft tot betaling over te gaan. 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 en Bunnik, alsmede enkele opslaglocaties met looptijden tot 2025 respectievelijk 2028 met een jaarlijkse verplichting van ca. € 120 duizend respectievelijk € 150 duizend per jaar. Eind 2023 is een huurovereenkomst afgesloten voor de huur van een locatie in Utrecht Overvecht met een looptijd van 10 jaar. De huur zal in 2024 ingaan met een jaarlijkse verplichting van € 50 duizend. 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 2023 is € 1,5 miljoen afgedragen. In 2021 is een obligo-lening afgesloten ter dekking van de gecommiteerde obligoverplichting die in 2023 is een amendement opgesteld als gevolg van de fusie van Mitros en Viveste waarin het maximumbedrag € 29,1 miljoen bedraagt.

- **Leaseverplichting**
Het bedrag van met derden aangegane leasecontracten van leaseauto's en kantoorinventaris bedraagt in totaal € 2,1 miljoen. De leasecontracten hebben verschillende looptijden tot uiterlijk 2025. Het kortlopend deel (< 1 jaar) bedraagt € 0,7 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 € 1,6 miljoen per jaar.
- **Investeringsverplichting**
Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop en renovatie van woningen tot een bedrag van € 101 miljoen (2022: € 82 miljoen).
- **Onderhoudsverplichting**
Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhoud van woningen tot een bedrag van € 9 miljoen (2022: € 12 miljoen).
- **Grond**
Er is sprake van voorwaardelijke verplichtingen bij bestemmingswijzigingen van gronden. Deze verplichtingen zijn verwerkt in de taxatie van de gronden.
- **Bankgaranties**
Ultimo 2023 heeft Woonin bankgaranties afgegeven tot een totaalbedrag van € 0,8 miljoen (2022: € 0,9 miljoen). De bankgaranties zijn voor het totaal van € 0,8 miljoen gedekt door de kredietruimte bij de huisbank.
- **Belastingenschulden**
Uit hoofde van de fiscale eenheden voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting met B.V. Stichts Vervoercentrum is Woonin hoofdelijk aansprakelijk voor belastingenschulden van de fiscale eenheden.
- **Zekerheden/onderpand**
Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2023 € 10,7 miljard aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2022). Woonin heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. De volmacht heeft alleen betrekking op het DAEB bezit.
- **Hypothecaire volmacht verkochte monumenten**
Woonin heeft eind 2020 een aantal monumentale panden verkocht, als onderdeel van een beoogde ruil uit 2018. Woonin heeft daarbij een hypothecaire volmacht verstrekt, die de koper het recht geeft op een hypothecaire vestiging op de betreffende panden. Dit heeft te maken met een lopende beroepsprocedure en is ter zekerstelling voor het geval de levering later onverhoopt niet onherroepelijk is en de panden weer in ons bezit zouden komen.
- **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 2023 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> | 2023 | 2022 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen | 25.386 | 23.748 |
| Sociale lasten | 4.319 | 3.862 |
| Pensioenlasten | 3.191 | 3.089 |
| Overige personeelskosten | 1.942 | 2.655 |
| Ingeleend personeel | 2.435 | 3.358 |
| | 37.273 | 36.712 |

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

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | | 2022 | |
|---|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 13.578 | 37% | 13.850 | 38% |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 10.215 | 27% | 10.197 | 28% |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 445 | 1% | 492 | 1% |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 7.476 | 20% | 7.403 | 20% |
| Kosten overige activiteiten | 256 | 1% | 165 | 0% |
| Overige organisatiekosten | 2.150 | 6% | 2.150 | 6% |
| Kosten omtrent leefbaarheid | 3.153 | 8% | 2.455 | 7% |
| | 37.273 | 100% | 36.712 | 100% |

7.2.2 Gealloceerde overige kosten

De specificatie van de overige kosten is als volgt:

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Huisvestingskosten | 1.858 | 2.011 |
| Kantoorkosten | 1.548 | 1.278 |
| Automatiseringskosten | 6.065 | 7.882 |
| Afschrijvingskosten | 990 | 1.262 |
| Autokosten | 769 | 684 |
| Kosten public relations | 115 | 225 |
| Accountants- en advieskosten | 1.076 | 2.039 |
| Contributies en bijdragen | 1.052 | 1.044 |
| Obligoheffing | 1.545 | 520 |
| Overige heffingen | 221 | 147 |
| Organisatieprojecten | 1.811 | 2.049 |
| Pro rata BTW oude jaren | -79 | -47 |
| Overige kosten | 157 | 164 |
| | 17.128 | 19.258 |

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

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | | 2022 | |
|---|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 4.869 | 28% | 6.697 | 34% |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 3.950 | 23% | 5.137 | 27% |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 123 | 1% | 215 | 1% |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2.280 | 13% | 2.436 | 13% |
| Overige directe lasten exploitatie bezit | 774 | 5% | 97 | 1% |
| Overige organisatiekosten | 3.882 | 23% | 3.334 | 17% |
| Kosten omtrent leefbaarheid | 1.250 | 7% | 1.342 | 7% |
| | 17.128 | 100% | 19.258 | 100% |

De accountantskosten zijn als volgt:

| Bedragen x € 1.000 | PWC** | BDO* | Totaal | PWC** | BDO* | Share Impact | Totaal |
|------------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2023 | 2023 | 2022 | 2022 | 2022 | 2022 |
| Controle van de jaarrekening | 282 | 13 | 295 | 215 | 112 | 3 | 330 |
| Andere controlewerkzaamheden | 29 | 25 | 54 | 35 | 65 | 0 | 100 |
| Fiscale advisering | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 |
| Andere niet-controlediensten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 311 | 38 | 349 | 250 | 187 | 3 | 440 |

*BDO Audit & Assurance B.V.

**PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

7.3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

7.3.1 Huuropbrengsten

De specificatie van de huuropbrengsten is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Netto huren | 267.012 | 262.157 |
| Huurderving wegens leegstand | -3.459 | -3.148 |
| Huurderving wegens oninbaarheid | -229 | -253 |
| Vergoeding incassokosten | 0 | 0 |
| | 263.324 | 258.756 |

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 | 161.452 | 5.662 | 841 | 37 | 167.992 |
| Nieuwegein | 42.539 | 503 | 30 | 3 | 43.075 |
| Houten | 39.508 | 1.459 | 36 | 3 | 41.006 |
| Wijk bij Duurstede | 14.404 | 273 | 30 | 32 | 14.739 |
| Bunnik/ Soesterberg | 50 | 0 | 0 | 0 | 50 |
| Vleuten | 150 | 0 | 0 | 0 | 150 |
| Totaal netto huren 2023 | 258.103 | 7.897 | 937 | 75 | 267.012 |

In 2023 is een huurverlaging doorgevoerd voor ruim 10.000 huishoudens naar € 575,03 per maand. De gemiddelde huur is hierdoor gedaald met 0,7%. Tegenover deze daling staat een toename van het aantal verhuureenheden, overige huurverhogingen en harmonisatie van huren.

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> | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Servicekosten | 14.247 | 13.757 |
| Intern uitgevoerde servicekosten | -251 | -251 |
| Voor eigen rekening genomen servicekosten | -1.674 | 699 |
| | 12.322 | 14.205 |

7.3.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Beheerkosten | 3.314 | 3.009 |
| Verhuurderheffing | 0 | 0 |
| Toegerekende personeelskosten | 13.578 | 13.850 |
| Toegerekende overige kosten | 4.869 | 6.697 |
| | 21.761 | 23.556 |

7.3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud | 17.866 | 23.061 |
| Planmatig onderhoud VvE's | 3.596 | 2.766 |
| Contractonderhoud | 9.325 | 8.065 |
| Totaal Planmatig Onderhoud | 30.787 | 33.892 |
| Service & dagelijks onderhoud | 20.705 | 17.074 |
| Mutatieonderhoud | 18.858 | 15.201 |
| Installatieonderhoud | 6.699 | 4.871 |
| Overig onderhoud | 540 | 1.233 |
| Totaal overig onderhoud | 7.239 | 6.104 |
| Af: intern uitgevoerd servicemonteurs | -1.337 | -1.427 |
| Toegerekende personeelskosten | 10.215 | 10.197 |
| Toegerekende overige kosten | 3.950 | 5.137 |
| | 90.417 | 86.178 |

7.3.6 Overige directe lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Verhuurderheffing | 0 | 26.341 |
| Gemeentelijke belastingen | 17.534 | 15.970 |
| Erfpacht | 26 | 2 |
| Verzekeringen | 562 | 629 |
| Overige | 0 | 51 |
| | 18.122 | 42.993 |

De Verhuurdersheffing is in 2023 afgeschaft.

7.4 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2023 en 2022 hebben geen verkopen van vastgoed in ontwikkeling plaatsgevonden.

7.5 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Opbrengsten verkopen bestaand bezit | 37.833 | 30.722 |
| Af: boekwaarde verkopen bestaand bezit | 23.680 | 19.686 |
| Bruto resultaat verkoop bestaand bezit | 14.153 | 11.036 |
| Direct toerekenbare kosten | 3.033 | 2.257 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 11.120 | 8.779 |
| Toegerekende personeelskosten | 445 | 492 |
| Toegerekende overige kosten | 123 | 215 |
| Toegerekende kosten verkoop vastgoedportefeuille | 568 | 707 |
| | 10.552 | 8.072 |

Woonin heeft in 2023 119 eenheden verkocht (2022: 90). De bruto opbrengst is als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | aantal | opbrengst | gemiddelde opbrengst |
|-----------------------------------|------------|---------------|----------------------|
| Eengezinswoningen | 61 | 23.602 | 387 |
| Beneden-/bovenwoningen | 18 | 5.776 | 321 |
| Appartementen | 30 | 7.764 | 259 |
| Parkeerplaatsen/garages/bergingen | 9 | 216 | 24 |
| Bedrijfsruimte (BOG)/Ateliers | 1 | 475 | 475 |
| Grondposities | | | |
| | 119 | 37.833 | 318 |

7.6 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Onrendabel deel nieuwbouw met besluitvorming in boekjaar | -44.946 | -101.216 |
| Onrendabel deel renovatie met besluitvorming in boekjaar | -115.344 | -75.524 |
| Mutatie onrendabel deel nieuwbouw voorgaande jaren | -15.853 | -64.034 |
| Mutatie onrendabel deel renovaties voorgaande jaren | -785 | -4.963 |
| Herwaardering grondposities en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop | 9.304 | 0 |
| Vrijval / Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten nieuwbouw | -1.066 | 10 |
| Vrijval / Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten renovaties | 0 | 0 |
| Korting verhuurdersheffing | 0 | 19.551 |
| Geactiveerde productie eigen bedrijf | 8.465 | 6.268 |
| Afboeking voorbereidingskosten projecten | -104 | -219 |
| Toegerekende personeelskosten | -7.476 | -7.403 |
| Toegerekende overige kosten | -2.280 | -2.436 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -170.085 | -229.966 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -418.050 | -198.464 |
| Mutatie actuele waarde verkocht onder voorwaarden | -2.654 | 7.320 |
| Mutatie terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden | 1.715 | -5.873 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden | -939 | 1.447 |
| | -589.074 | -426.983 |

Het onrendabel deel nieuwbouw van € 44,9 miljoen heeft met name betrekking op de investeringsprojecten Nijpelsplantsoen en Irenestraat. Het onrendabele deel renovatie van € 115,3 miljoen heeft met name betrekking op de renovatieprojecten Nijpelsplantsoen, Jan van Scorelstraat en Hoog Vechtzoom.

In het boekjaar werd inzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag van € 8,5 miljoen aan eigen uren geactiveerd (2022: € 6,3 miljoen).

7.7 Overige organisatiekosten

De specificatie is als volgt:

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Lonen en salarissen | 2.150 | 1.987 |
| Overige personeelskosten | 0 | 164 |
| Advieskosten | 294 | 333 |
| Obligoheffing | 1.545 | 520 |
| Overige heffingen | 221 | 42 |
| Organisatie brede projecten | 1.812 | 2.049 |
| Overige kosten | 10 | 389 |
| | 6.032 | 5.484 |

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. Onder de organisatie brede projecten zijn fusiekosten verantwoord van € 1,8 miljoen.

7.8 Kosten omtrent leefbaarheid

De specificatie is als volgt:

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Leefbaarheidskosten | 2.587 | 2.930 |
| Toegerekende personeelskosten | 3.153 | 2.455 |
| Toegerekende overige kosten | 1.250 | 1.342 |
| | 6.990 | 6.727 |

7.9 Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | 2022 |
|--|---------------|----------------|
| Jaarlijkse waardevermindering rente-caps | 231 | 401 |
| Afwaardering van kostprijs naar marktwaarde | 0 | -920 |
| Mutatie marktwaarde derivaten | -206 | -15.854 |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren | 25 | -16.373 |
| Geactiveerde rente | -2.868 | -1.137 |
| Overige rentebaten | -666 | -171 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | -3.534 | -1.308 |
| Rente leningen o/g | 30.887 | 26.668 |
| Overige rentelasten en soortgelijke kosten | 433 | 592 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 31.320 | 27.260 |
| | 27.811 | 9.579 |

In het boekjaar werd voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag van € 2,9 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2022: € 1,1 miljoen). Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een rentevoet gehanteerd van 0,75% (2022: 0,75%) voor DAEB projecten, 1,5% (2022: 1,5%) voor Niet-DAEB projecten en 1,5% (2022: 1,5%) voor grondexploitatie.

7.10 Belastingen

De last vennootschapsbelasting wordt als volgt gespecificeerd:

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Mutatie latentie verliescompensatie | -2.851 | -2.981 |
| Mutatie latentie volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties | 0 | 2.265 |
| Mutatie latentie waardering leningen | 186 | 1.768 |
| Totaal Latente belastingen | -2.665 | 1.052 |
| Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar | 11.312 | 5.500 |
| Subtotaal | 8.647 | 6.552 |
| Te betalen vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren | -96 | 241 |
| | 8.551 | 6.793 |

De mutaties latente belastingen zijn toegelicht in paragraaf 6.2.3.

Het fiscale resultaat 2023 en de last vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

| Bedragen x € 1.000 | Resultaat | VPB 25,8% | Belasting-druk in % |
|---|-----------------|--------------|---------------------|
| COMMERCIEEL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN 2023 | -484.370 | | |
| Nominale belastingdruk | | -124.967 | 25,8% |
| Correcties op Winst- en verliesrekening | | | |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | -14.153 | | |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 585.669 | | |
| Afschrijving activa tdv exploitatie | 1.003 | | |
| Derivaten | -206 | | |
| Totaal correcties op Winst- en verliesrekening | 572.313 | 147.657 | -30,5% |
| Additionele fiscale correcties | | | |
| Fiscale verkoopresultaten | 21.141 | | |
| Fiscale afschrijving | -1.954 | | |
| Herinvesteringsreserve | -18.163 | | |
| Afschrijving activa tdv exploitatie | -640 | | |
| Fiscale kwalificatie onderhoud/verbetering | -25.968 | | |
| Overige | -246 | | |
| Totaal additionele fiscale correcties | -25.830 | -6.663 | 1,4% |
| | 62.113 | 16.027 | -3,3% |
| Niet aftrekbare rente en kosten | 11.881 | 3.065 | -0,6% |
| Mutaties belastinglatentie voorgaande jaren | | -21.943 | 4,5% |
| Mutatie latentie verliescompensatie | | -2.851 | 0,6% |
| Mutatie belastinglatentie waardering leningen | | 186 | -0,0% |
| Totaal latente belastingen | | -2.665 | 0,6% |
| Te betalen vennootschapsbelasting | | 11.312 | -2,3% |
| TOTAAL | 73.994 | 8.647 | -1,8% |

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van -/ - 1,8% 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 2023 had Woonin gemiddeld 426 werknemers in dienst (2022: 405), gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Een nadere onderverdeling is als volgt:

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|
| Wonen, zakelijke verhuur, onderhoud en verkoop | 218 | 205 |
| Vastgoedontwikkeling | 60 | 51 |
| Klantcontact | 34 | 40 |
| Directie, staf en ondersteuning | 114 | 109 |
| | 426 | 405 |

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: geen).

7.11.1 WNT

De WNT is van toepassing op Stichting Woonin. Het voor Woonin toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000.

Bezoldiging Directie

De bezoldiging van de directie is in onderstaande tabel weergegeven:

| Gegevens 2023 | H.P. Kip | B. Nieuwerth |
|---|--------------------|---|
| Funcitiegegevens | Bestuurder | 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 |
| 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 |
| 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 2023 | 222.766 | 151.207 |
| <i>Bedragen x € 1</i> | | |
| Gegevens 2022 | | |
| Funcitiegegevens | H.P. Kip | B. Nieuwerth |
| | Bestuurder | Bestuurder |
| <i>Bedragen x € 1</i> | | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 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 | 196.827 | 123.833 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 18.971 | 16.767 |
| Subtotaal | 215.798 | 140.600 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 216.000 | 140.778 |
| Totale bezoldiging 2022 | 215.798 | 140.600 |

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 2023 voor de directie van € 223.000. 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.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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 2023 | | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Naam | I. Bakker - de Boer | D.W. Hommes | A.C. den Besten |
| Functiegegevens | Voorzitter RvC | Vice-voorzitter 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 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag | n.vt. | n.vt. | n.vt. |
| | 23.525 | 7.815 | 15.630 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.vt. | n.vt. | n.vt. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.vt. | n.vt. | n.vt. |
| Gegevens 2022 | | | |
| Naam | I. Bakker - de Boer | D.W. Hommes | A.C. den Besten |
| Functiegegevens | Voorzitter RvC | Lid RvC | Vice-voorzitter RvC |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 1 jan - 31 dec | n.vt. | 1 jan - 31 dec |
| Bezoldiging | 22.885 | n.vt. | 15.175 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 32.400 | n.vt. | 21.600 |

| Gegevens 2023 | | | |
|---|----------------------------|--------------------|------------------------|
| Naam | E.E.J. van den Berg | H.H. Böring | T.V.M. Heerkens |
| Functiegegevens | 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 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag | n.vt. | n.vt. | n.vt. |
| | 15.630 | 15.630 | 15.630 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.vt. | n.vt. | n.vt. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.vt. | n.vt. | n.vt. |

| Gegevens 2022 | | | |
|---|----------------------------|--------------------|------------------------|
| Naam | E.E.J. van den Berg | H.H. Böring | T.V.M. Heerkens |
| Functiegegevens | Lid RvC | Lid RvC | Lid RvC |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 1 jan - 31 dec | 1 jan - 31 dec | 1 jan - 31 dec |
| Bezoldiging | 15.175 | 14.480 | 15.175 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 21.600 | 18.100 | 21.600 |

| Gegevens 2023 | | | |
|---|---------------------|-------------------------|-------|
| Naam | N.A. Teeuwen | A.A. Bleijenberg | |
| Functiegegevens | Lid RvC | Lid RvC | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023 | 1 jan - 31 dec | 1 jan - 31 mrt | |
| Bezoldiging | | 15.630 | 3.908 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | | 22.300 | 5.499 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag | | n.vt. | n.vt. |
| | | 15.630 | 3.908 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | | n.vt. | n.vt. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | | n.vt. | n.vt. |

| Gegevens 2022 | | | |
|---|---------------------|-------------------------|--------|
| Naam | N.A. Teeuwen | A.A. Bleijenberg | |
| Functiegegevens | Lid RvC | Voorzitter RvC | |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022 | 1 jul - 31 dec | 1 jan - 31 dec | |
| Bezoldiging | | 7.240 | 21.720 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | | 9.124 | 27.150 |

Alle commissarissen (met uitzondering van mevrouw A.C. den Besten en de heer D.W. Hommes, zij staan op de loonlijst van Stichting Woonin) factureren hun bezoldiging aan Stichting Woonin. Conform de WNT is de maximale bezoldiging in 2023 voor RvC-leden 10% van de van toepassing zijnde WNT-norm, oftewel € 22.300. 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.



8 Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB

8.1 Balans DAEB/Niet-DAEB

| Bedragen x € 1.000 | 31-12-2023 | | 31-12-2022 | |
|--|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| VASTE ACTIVA | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 6.174.270 | 0 | 6.521.752 | 0 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 0 | 543.705 | 0 | 582.833 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.428 | 59.204 | 2.322 | 64.569 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 27.239 | 17.305 | 49.640 | 2.751 |
| | 6.203.937 | 620.214 | 6.573.714 | 650.153 |
| Materiële vaste activa | | | | |
| Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie | 7.546 | 0 | 8.178 | 266 |
| Financiële vaste activa | | | | |
| Aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 609.643 | 91 | 616.507 | 6.419 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 54.312 | 0 | 54.396 | 0 |
| Andere deelnemingen | 0 | 302 | 32 | 270 |
| Latente belastingvordering | 28.132 | 0 | 25.467 | 0 |
| Leningen u/g | 149 | 0 | 168 | 0 |
| Overige effecten | 199 | 0 | 211 | 0 |
| | 692.435 | 393 | 696.781 | 6.689 |
| Totaal van vaste activa | 6.903.918 | 620.607 | 7.278.673 | 657.108 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | | |
| Vorraden | | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 5.649 | 1.448 | 9.560 | 1.033 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop | | 685 | | 818 |
| Overige voorraden | | | | 0 |
| | 5.649 | 2.133 | 9.560 | 1.851 |
| Vorderingen | | | | |
| Huurdebiteuren | 1.150 | 89 | 946 | 72 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 0 | 92.747 | | 72.645 |
| Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overige vorderingen | 698 | 54 | 4.806 | 361 |
| Overlopende activa | 942 | 46 | 2.225 | 129 |
| | 2.790 | 92.936 | 7.977 | 73.207 |
| Liquide middelen | 5.112 | 5.500 | 3.015 | 5.356 |
| Totaal van vlottende activa | 13.551 | 100.569 | 20.552 | 80.414 |
| TOTAAL VAN ACTIVA | 6.917.469 | 721.176 | 7.299.225 | 737.522 |

| Bedragen x € 1.000 | 31-12-2023 | | 31-12-2022 | |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| Eigen vermogen | | | | |
| Herwaarderingsreserve | 3.750.738 | 300.984 | 4.207.776 | 371.551 |
| Overige reserves | 1.977.243 | 315.523 | 1.861.338 | 246.359 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | -492.906 | -6.864 | -341.133 | -1.403 |
| | 5.235.075 | 609.643 | 5.727.981 | 616.507 |
| Voorzieningen | | | | |
| Voorziening voor onrendabele investeringen | 337.313 | 0 | 301.669 | 0 |
| Overige voorzieningen | 2.147 | 475 | 2.008 | 472 |
| | 339.460 | 475 | 303.677 | 472 |
| Langlopende schulden | | | | |
| Schulden aan banken | 1.132.166 | 0 | 1.098.779 | 0 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 0 | 54.312 | 0 | 54.396 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.175 | 52.138 | 2.100 | 56.295 |
| Overige schulden | 962 | 75 | 814 | 129 |
| | 1.135.303 | 106.525 | 1.101.693 | 110.820 |
| Kortlopende schulden | | | | |
| Schulden aan banken | 56.612 | 0 | 45.502 | 0 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 92.747 | 91 | 72.645 | 6.419 |
| Schulden aan leveranciers | 13.352 | 1.033 | 14.609 | 1.082 |
| Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 20.067 | 1.557 | 11.359 | 844 |
| Overige schulden | 1.424 | 111 | 1.727 | 117 |
| Overlopende passiva | 23.429 | 1.741 | 20.032 | 1.261 |
| | 207.631 | 4.533 | 165.874 | 9.723 |
| TOTAAL VAN PASSIVA | 6.917.469 | 721.176 | 7.299.225 | 737.522 |

8.2 Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | | 2022 | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| Huuropbrengsten | 240.228 | 23.096 | 236.267 | 22.489 |
| Opbrengsten servicecontracten | 13.084 | 911 | 12.840 | 876 |
| Lasten servicecontracten | -12.231 | -91 | -13.285 | -920 |
| Overheidsbijdragen | 84 | 6 | 75 | 6 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -20.276 | -1.485 | -22.012 | -1.544 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -84.249 | -6.168 | -80.212 | -5.966 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -16.780 | -1.342 | -40.923 | -2.070 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 119.860 | 14.927 | 92.750 | 12.871 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 28.819 | 12.380 | 63.329 | 47.394 |
| Toegerekende organisatiekosten | -531 | -37 | -733 | -104 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -19.982 | -8.712 | -56.123 | -44.340 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 8.306 | 3.631 | 6.473 | 2.950 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -178.987 | 8.902 | -230.309 | -50 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -387.887 | -31.548 | -183.043 | -16.379 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 0 | -939 | 35 | 1.412 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -566.874 | -23.585 | -413.317 | -15.017 |
| Opbrengst overige activiteiten | 1.156 | 72 | 1.039 | 83 |
| Kosten overige activiteiten | -961 | -69 | -242 | -74 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 195 | 3 | 797 | 9 |
| Overige organisatiekosten | -5.606 | -426 | -5.122 | -362 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -6.527 | -463 | -6.299 | -428 |
| Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren | -25 | 0 | 16.373 | 0 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 4.507 | 31 | 2.353 | 0 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -31.320 | -1.004 | -27.257 | -1.048 |
| Totaal van financiële baten en lasten | -26.838 | -973 | -8.531 | -1.048 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | -477.484 | -6.886 | -333.249 | -1.025 |
| Belastingen | -8.558 | 7 | -6.481 | -312 |
| Resultaat uit deelnemingen | -6.864 | 15 | -1.403 | -66 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | -492.906 | -6.864 | -341.133 | -1.403 |

8.3 Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | | 2022 | | 2023 D+ND |
|--|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB | |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | | | | |
| Ontvangsten: | | | | | |
| Huurontvangsten | 240.063 | 23.064 | 236.661 | 22.488 | 263.127 |
| Vergoedingen | 12.768 | 1.227 | 12.839 | 1.114 | 13.995 |
| Overheidsontvangsten | 90 | 0 | | | 90 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 1.016 | 71 | 1.055 | 26 | 1.087 |
| Ontvangen interest | 1.004 | 0 | 202 | 3 | 1.004 |
| Saldo ingaande kasstromen | 254.941 | 24.362 | 250.757 | 23.631 | 279.303 |
| Uitgaven: | | | | | |
| Erfpacht | -26 | 0 | -2 | 0 | -26 |
| Betalingen aan werknemers | -31.598 | -1.852 | -28.679 | -1.951 | -33.450 |
| Onderhoudsuitgaven | -74.253 | -5.476 | -62.661 | -4.787 | -79.729 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -46.322 | -2.346 | -47.417 | -3.414 | -48.668 |
| Betaalde interest | -29.094 | -1.004 | -26.845 | -1.045 | -30.098 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -1.766 | 0 | -573 | -3 | -1.766 |
| Verhuurderheffing | 0 | 0 | -6.545 | -273 | 0 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -4.663 | -337 | -4.635 | -276 | -5.000 |
| Betaalde vennootschapsbelasting | -1.927 | 0 | -3.475 | -282 | -1.927 |
| Saldo uitgaande kasstromen | -189.649 | -11.015 | -180.832 | -12.031 | -200.664 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 65.292 | 13.347 | 69.925 | 11.600 | 78.639 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | | | | | |
| Materiële vaste activa ingaande kasstroom | | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 29.764 | 11.593 | 62.512 | 47.417 | 41.357 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | 0 | 788 | 0 | 0 | 788 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 4.742 | 0 | 0 | 4.742 |
| Ingaande kasstroom materiële vaste activa | 29.764 | 17.123 | 62.512 | 47.417 | 46.887 |
| Materiële vaste activa uitgaande kasstroom | | | | | |
| Nieuwbouw huur | -81.097 | -6.292 | -82.021 | 0 | -87.389 |
| Verbeteruitgaven | -64.734 | -5.022 | -54.401 | -3 | -69.756 |
| Aankoop | -8.084 | 0 | -53.154 | -40.811 | -8.084 |
| Aankoop woningen verkocht onder voorwaarden | 0 | -793 | 0 | 0 | -793 |
| Sloopuitgaven | -2.423 | 0 | -1.343 | 0 | -2.423 |
| Investerings overigen | 0 | 0 | -169 | -6 | 0 |
| Uitgaande kasstroom materiële vaste activa | -156.338 | -12.107 | -191.088 | -40.820 | -168.445 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa | -126.574 | 5.016 | -128.576 | 6.597 | -121.558 |

| Bedragen x € 1.000 | 2023 | | 2022 | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| <i>vervolg kasstroomoverzicht</i> | | | | |
| Financiële vaste Activa | | | | |
| Ontvangsten verbindingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ontvangsten overig | 18.219 | 0 | 21.518 | 0 |
| Totaal ontvangsten | 18.219 | 0 | 21.518 | 0 |
| Uitgaven verbindingen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uitgaven overig | 0 | -18.135 | 0 | -19.448 |
| Totaal uitgaven | 0 | -18.135 | 0 | -19.448 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa | 18.219 | -18.135 | 21.518 | -19.448 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -108.355 | -13.119 | -107.058 | -12.851 |
| Financieringsactiviteiten | | | | |
| Ingaand | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 90.000 | 0 | 121.000 | 0 |
| Nieuwe ongeborgde leningen | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uitgaand | | | | |
| Aflossing geborgde leningen | -44.840 | 0 | -88.757 | 0 |
| Aflossing ongeborgde leningen | 0 | -84 | 0 | -2.070 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | 45.160 | -84 | 32.243 | -2.070 |
| Mutatie liquide middelen | 2.097 | 144 | -4.890 | -3.321 |
| Wijziging kortgeldmutaties | | | | 0 |
| Liquide middelen per 1-1 | 3.015 | 5.356 | 7.905 | 8.677 |
| Liquide middelen per 31-12 | 5.112 | 5.500 | 3.015 | 5.356 |

ALGEMENE TOELICHTING EN WAARDERINGSGRONDSLAGEN



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 38.000 eenheden waarvan 34.000 woningen.

9.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van continuïteitsveronderstelling.

9.3 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

9.4 Fusiegrondslagen

Woonin is op 1 januari 2023 door middel van een juridische fusie samengegaan met Stichting Viveste. Bij deze fusie was Mitros de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde stichting de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Mitros onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende stichting verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde stichtingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen ('Pooling of interests' methode). De naam van de stichting is per 1 januari 2023 gewijzigd in Stichting Woonin.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Er is geen sprake van afwijkende grondslagen en hiermee een stelselwijziging.

De vergelijkende cijfers over 2022 zijn aangepast en op basis van de geharmoniseerde grondslagen. De effecten van de stelselwijziging in verband met de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2023 zijn als volgt aan te geven:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | Eigen vermogen |
|--|-----------------------|
| Eigen vermogen per 31 december 2022: | |
| Mitros | 4.418.694 |
| Viveste | 1.309.287 |
| Eigen vermogen per 1 januari 2023 | 4.901.482 |

De vergelijkende cijfers per 31-12-2022 zijn als volgt:

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | Mitros | Viveste | Herrubricering | Totaal |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen | 5.668.368 | 1.553.848 | 1.651 | 7.223.867 |
| Materiële vaste activa | 6.121 | 2.323 | | 8.444 |
| Financiële vaste activa | 30.595 | 1.971 | | 32.566 |
| Vlottende activa | 25.029 | 5.349 | -2.056 | 28.322 |
| Totaal activa | 5.730.113 | 1.563.491 | -405 | 7.293.199 |
| Eigen vermogen | 4.418.694 | 1.309.287 | | 5.727.981 |
| Voorzieningen | 303.854 | 295 | | 304.149 |
| Langlopende schulden | 913.603 | 244.514 | | 1.158.117 |
| Kortlopende schulden | 93.962 | 9.395 | -405 | 102.952 |
| Totaal passiva | 5.730.113 | 1.563.491 | -405 | 7.293.199 |

| <i>Bedragen x € 1.000</i> | Mitros | Viveste | Totaal |
|---|-----------------|----------------|----------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 83.189 | 22.432 | 105.621 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 4.483 | 3.589 | 8.072 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -544.273 | 117.290 | -426.983 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 964 | -158 | 806 |
| Overige organisatiekosten | -4.497 | -987 | -5.484 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -4.819 | -1.908 | -6.727 |
| Totaal van financiële baten en lasten | -18.128 | 8.549 | -9.579 |
| Belastingen | 359 | -7.152 | -6.793 |
| Resultaat uit deelnemingen | -66 | 0 | -66 |
| Resultaat na belastingen | -482.788 | 141.655 | 0 |

9.5 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.

9.6 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.

9.7 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 2023 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 8,0 miljoen en de verkopen van goederen en diensten aan verbonden partijen waren nihil. Per 31 december 2023 was er een schuld van € 6,4 miljoen aan verbonden partijen.

9.8 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 de DAEB-tak respectievelijk Niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel Niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden 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.

9.9 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.

9.10 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 Burgerlijk 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.

9.11 Vergelijking met voorgaand jaar

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

De vergelijkende cijfers zijn aangepast n.a.v. de fusie tussen Mitros en Viveste zoals toegelicht in paragraaf 9.4.

De vergelijkende cijfers zijn, daar waar relevant voor het inzicht in de gebruikers, voorzien van herrubriceringen om aan te sluiten bij de classificatie en toelichting van de jaarcijfers over 2023.

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



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 2023 versie januari 2024 (31-01-2024), 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 wijze 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 het hoofd voorzieningen.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht 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 2023 zijn de rekenregels van enkele parameters aangepast. Er is één parameter die een grote waardeverandering tot gevolg had:

- De kosten koper (overdrachtsbelasting plus bijkomende kosten) bij woongelegenheden is verhoogd van 9% naar 11,4%, waarvan overdrachtsbelasting 8% resp. 10,4%. De verhoging is het gevolg van de hogere overdrachtsbelasting die per 1 januari 2023 van kracht is geworden.

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 waarde ontwikkeling. 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 achtneming 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 inachtneming 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 kopers kosten (genormeerd op 11,4% overdrachtskosten) in mindering gebracht.

10.1.4 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat 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 1.094 eenheden (2022: 1.107 eenheden) met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de destijds geldende huurtoeslaggrens in de Niet-DAEB portefeuille. Tevens staan er in de Niet-DAEB portefeuille op 31 december 2023 19 woningen leeg waarbij de laatste verhuuring sociaal was (2022: 31 eenheden). 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 2023 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 |
|--|------------|------------|
| | 2023 | 2022 |
| Bedrijfs Onroerend Goed in Exploitatie | 230 | 235 |
| Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie | 912 | 916 |
| Sociale huurwoningen in exploitatie | 1.113 | 1.138 |
| Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie | 8 | 8 |
| Parkeergelegenheden | 1.470 | 1.475 |
| Antennes | 17 | 16 |

10.1.5 Waardering DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Woonin waardeert het vastgoed in de jaarrekening conform het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Woonin hanteert hierbij de full-versie. Woonin heeft voor de waardering gebruikt gemaakt van de TaxatieManagementSoftware (TMS) van Ortec Finance, versie 2024.1.1, reken-dll 2023.1.0.0. 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 woonegelegenheden

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 e.v. |
|--|--------|--|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie | 10,00% | 3,90% | 3,80% | 2,40% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Loonstijging | | 5,80% | 5,60% | 4,10% | 4,10% | 4,10% | 3,30% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | | 5,80% | 5,60% | 4,10% | 4,10% | 4,10% | 3,30% | 2,50% |
| Leegwaarde-ontwikkeling | | | 0,0% | 1,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW | | obv VTW i.c.m. best practise Valuemetrics, gem. 1.085 UP; 1.786 DE | | | | | | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW | | obv VTW i.c.m. best practise Valuemetrics, gem. 1.167 UP; 1.722 DE | | | | | | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid | | obv VTW i.c.m. best practise Valuemetrics, gem. 660 UP; 879 DE | | | | | | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneenheid | | obv VTW i.c.m. best practise Valuemetrics, gem. 965 UP; 1.455 DE | | | | | | |
| Beheerkosten - EGW | | 509 | 537 | 559 | 582 | 606 | 626 | 642 |
| Beheerkosten - MGW | | 499 | 527 | 549 | 571 | 595 | 615 | 630 |
| Beheerkosten - studenteneenheid | | 471 | 497 | 518 | 539 | 561 | 579 | 594 |
| Beheerkosten - zorgeneenheid | | 460 | 486 | 506 | 527 | 548 | 566 | 581 |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2022) | | | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% | 0,07% |
| Huurverhoging gereguleerde eenheden | | | 5,8% | 5,6% | 2,9% | 2,5% | 2,5% | 2,5% |
| Huurverhoging geliberaliseerde eenheden | | | 4,9% | 3,8% | 2,4% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Huurderiving, 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 6,3% | | | | | |
| Mutatiekans onzelfstandig, 5-jaars historisch | | | 15% - 45%, gemiddeld 23% | | | | | |
| Verkoopkosten bij uitponden, percentage van de leegwaarde | | | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 1,00% |
| Disconteringsvoet | | | 3,4% - 9,5%, gemiddeld 5,8% | | | | | |

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 e.v. |
|---|--------|---------------------------|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie | 10,00% | 3,90% | 3,80% | 2,40% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Loonstijging | | 5,80% | 5,60% | 4,10% | 4,10% | 4,10% | 3,30% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | | 5,80% | 5,60% | 4,10% | 4,10% | 4,10% | 3,30% | 2,50% |
| Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO incl. BTW | | conform handboek (6,88) | | | | | | |
| Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO incl. BTW | | conform handboek (8,36) | | | | | | |
| Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO incl. BTW | | conform handboek (11,11) | | | | | | |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG | | 11,53 | 12,18 | 12,67 | 13,19 | 13,74 | 14,19 | 14,54 |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG | | 13,97 | 14,75 | 15,36 | 15,99 | 16,64 | 17,19 | 17,62 |
| Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG | | 13,97 | 14,75 | 15,36 | 15,99 | 16,64 | 17,19 | 17,62 |
| 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 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2022) 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 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2022) bij ZOG | | | 0,35% | 0,35% | 0,35% | 0,35% | 0,35% | 0,35% |
| Disconteringsvoet | | | 4,0% - 11,0%, gemiddeld 6,6% | | | | | |

Parameters parkeergelegenheid

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 e.v. |
|---|--------|---|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| Prijsinflatie | 10,00% | 3,90% | 3,80% | 2,40% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Loonstijging | | 5,80% | 5,60% | 4,10% | 4,10% | 4,10% | 3,30% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | | 5,80% | 5,60% | 4,10% | 4,10% | 4,10% | 3,30% | 2,50% |
| Leegwaarde-ontwikkeling | | | 0,0% | 1,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats | | deels obv VTW (DE 65 - 244; UP 52 - 181); deels obv handboek 63,48 | | | | | | |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox | | deels obv VTW (DE 99 - 244; UP 58 - 179); deels obv handboek 213,72 | | | | | | |
| Beheerkosten - parkeerplaats | | 32 | 34 | 35 | 36 | 38 | 39 | 40 |
| Beheerkosten - garagebox | | 43 | 46 | 48 | 50 | 52 | 53 | 55 |
| Belastingen en verzekeringen als percentage van de WOZ met waardepeildatum 1 januari 2022 | | 0,23% | 0,23% | 0,23% | 0,23% | 0,23% | 0,23% | 0,23% |
| Mutatiekans | | | 5% - 20%, gemiddeld 7,2% | | | | | |
| Verkoopkosten bij uitponden | | 604 | 639 | 675 | 703 | 731 | 761 | 787 |
| Disconteringsvoet | | | 4,05% - 10,23%, 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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer). Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de beleidswaarde.

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 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 worden opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden 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

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 vervolgwaardering 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 304 VvE's. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal 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.

Stichting Woonin heeft per 31 december 2023 de volgende deelneming in groepsmaatschappijen (tussen haakjes het belang):

B.V. Stichts Vervoercentrum te Utrecht (100%)

In deze B.V. vinden geen activiteiten plaats.

Daarnaast heeft Stichting Woonin een belang in de volgende andere deelnemingen:

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 waarderinggrondslagen 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. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de afgedekte passiva (kostprijs-hedge-accounting). Voor effectieve hedges betekent dit dat bij overige effecten voor de swaps de kostprijs van € nul is opgenomen en voor de caps de geamortiseerde kostprijs ofwel de geamortiseerde premie.

Voor de enkele niet gekoppelde derivaten is de marktwaarde opgenomen. Voor deze ongekoppelde derivaten geldt dat mutaties in de waarde direct in de winst- en verliesrekening worden verwerkt.

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 worden 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, de salarissen en de levenskansen van de personeelsleden;
- de hoogte van de uitkeringen;
- een rentevoet van 2% (2022: 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.



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.

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 vastgoed beleggingen.

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 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%) en de beleidsdekkingsgraad is ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022: 133,7%). 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. Marktwwaardemutaties van ineffectieve derivaten waarvoor geen kostprijshedge-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-aftrekbare 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.



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 voor 2022 tot en met 2024. 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

Directie Stichting Woonin

Naam: H.P. Kip
Functie: Directievoorzitter
Datum: 22 april 2024
Plaats: Utrecht

Raad van Commissarissen

Naam: I. Bakker-de Boer
Functie: Voorzitter
Datum: 22 april 2024
Plaats: Utrecht

Naam: D.W. Hommes
Functie: Vicevoorzitter
Datum: 22 april 2024
Plaats: Utrecht

Naam: E.E.J. van den Berg
Functie: Lid
Datum: 22 april 2024
Plaats: Utrecht

Naam: A.C. den Besten
Functie: Lid
Datum: 22 april 2024
Plaats: Utrecht

Naam: T.V.M. Heerkens
Functie: Lid
Datum: 22 april 2024
Plaats: Utrecht

Naam: N.A. Teeuwen
Functie: Lid
Datum: 22 april 2024
Plaats: Utrecht



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.

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is weergegeven op de volgende pagina.



COLOFON

woonin.nl

oonin

| | |
|------------------------|--|
| Tekst | Woonin |
| Fotografie en filmpjes | driejuni, Jeroen Berends, Patrick Siemons Fotografie, Stephan van Leiden, Woonin |