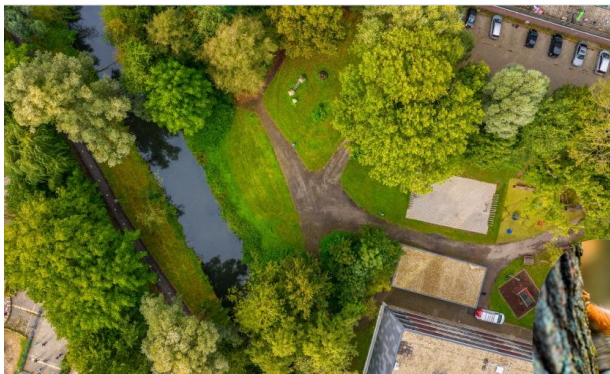


JAARSTUKKEN 2024

Woongroen



Inhoud

Voorwoord en verslag van de bestuurder	4
2. Volkshuisvestingsverslag	6
2.1 Missie en strategische doelstellingen Woongroen	6
2.2 Portefeuillestrategie	8
2.3 Klantbegrip	9
2.4 Toegang tot de woningmarkt	9
2.5 Samen met onze maatschappelijke partners	13
2.6 Kwaliteit van onze woningen	19
2.7 Projecten	21
2.8 Service, dienstverlening en participatie	31
2.9 Hulp en verbinding: samen werken aan prettig wonen	33
2.10 Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten	34
2.11 Onze organisatie	37
2.12 Financiën	40
3 Governance	60
4 Verslag Raad van Commissarissen	62
5 Kengetallen	69
II JAARREKENING 2024	70
Balans per 31 december 2024	71
Winst- en verliesrekening over 2024	73
Kasstroomoverzicht over 2024	74
Toelichting op de jaarrekening	75
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	77
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	79
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	86
Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht	91
Toelichting op de balans	93
Financiële instrumenten	107
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	111
Toelichting op de winst- en verliesrekening	113
Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens	119
Gebeurtenissen na balansdatum	122
Balans DAEB	123
Balans Niet-DAEB	125
Winst- en verliesrekening DAEB	127
Winst- en verliesrekening Niet-DAEB	128
Kasstroomoverzicht DAEB	129
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB	130
Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongroen	131
III OVERIGE GEGEVENS	132
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	133
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	144



Voorwoord en verslag van de bestuurder

Beste lezer,

Met trots presenteert Woongroen het 1e jaarverslag. Op 1 januari 2024 is Woongroen ontstaan uit een fusie. Twee corporaties uit Zeist en De Bilt bundelden hun krachten om met elkaar (nog) beter antwoord te kunnen geven op de grote uitdagingen op de lokale woningmarkt. Doordat we zoveel mogelijk zaken al voor de fusiedatum goed hadden geregeld, kende Woongroen een vliegende start.

Op 2 januari gingen onze beide locaties open in nieuwe huisstijl, met volledig geïntegreerde systemen. Op beide locaties werd vanaf het begin gewerkt volgens éénduidige processen en met dezelfde systemen. Alle collega's hadden een nieuwe functie in een nieuw team. Onze huurders hebben minimale overlast ondervonden van de samenvoeging en onze dienstverlening ging gewoon door. Een knappe prestatie die alle collega's van Woongroen met elkaar hebben gerealiseerd.

Het jaar 2024 stond in het teken van verdere integratie en uniformering. Vanaf 1 oktober 2024 hebben we een éénhoofdig bestuur, zoals in de fusie is afgesproken. Rob Wassenberg is als bestuurder teruggetreden. We hebben met elkaar veel tijd en energie gestoken in het worden van 1 organisatie met een nieuwe cultuur die past bij de huidige tijd en bij onze maatschappelijke opgave. Onder de noemer 'Natuurlijk Woongroen!' werkten we aan de eenwording en aan het ontwerpen van een nieuwe gezamenlijke manier van werken. Natuurlijk Woongroen loopt als programma de komende jaren door. We hebben namelijk veel bereikt, maar we hebben ook de ambitie om het elke dag weer nét iets beter te doen dan gisteren.

We willen niet reageren op wat er gebeurt, maar zelf proactief de regie pakken. Of het nu gaat over nieuwbouw, verduurzaming of het verbeteren van de leefbaarheid in kwetsbare wijken. Daarnaast focussen we op de dingen die wezenlijk van belang zijn. Wat we doen, doen we met aandacht en toewijding. En we proberen onze processen zo in te richten dat huurders en medewerkers zo min mogelijk tijd en energie kwijt zijn met randverschijnselen. In 2024 hebben we *Met aandacht, Proactief en Met elkaar* als kernwaarden vastgesteld.

Als maatschappelijke organisatie staan we in nauw contact met onze huurders en stakeholders. In 2024 zijn we begonnen met het maken van een nieuwe strategie. Hierbij willen we kennis en ervaringen van onze huurders en stakeholders maximaal benutten. Daarom hebben we tijdens verschillende bijeenkomsten met elkaar verkend wat er speelt en wat er verwacht wordt van Woongroen. In de 1e helft van 2025 presenteren we het resultaat.

In 2024 hebben we in de beide gemeenten een behoorlijk aantal verduurzamingsprojecten opgestart en hebben we veel verduurzaamde woningen opgeleverd. Daarnaast hebben we in beide gemeenten nieuwbouwwoningen opgeleverd aan blijvende huurders. In het centrum van Zeist zijn we begonnen met het 'sociaal renoveren' van het project De Kern waarbij we de sociale kracht van bewoners in de wijk duurzaam proberen te versterken. Hier passen we de lessen toe die we eerder in Vollenhove leerden. En in Bilthoven Zuid startten we met onze belangrijkste stakeholders met een buurtgerichte aanpak om de wijk leefbaarder te maken voor de bewoners.

Ik ben van mening dat alle collega's van Woongroen trots mogen zijn op wat we met elkaar hebben bereikt in ons 1e jaar als Woongroen. Veel van de doelstellingen die we vooraf hebben benoemd, hebben we al behaald. Aan andere doelen werken we nog. Er is gelukkig nog genoeg te doen en te verbeteren. Daar werken we de komende jaren hard aan door. Met aandacht, proactief en met elkaar!

Voorjaarsakkoord 2025: Huurbevriezing 2025 en 2026

In 2025 is de voorgenomen huurbevriezing uiteindelijk niet doorgegaan, maar het besluitvormingsproces hieromtrent is voor Woongroen spannend en onzeker geweest. De mogelijkheid van een bevriezing heeft geleid tot intensieve scenarioanalyses en gesprekken over de financiële positie en investeringscapaciteit van de organisatie. Hoewel de uitkomst ruimte biedt om



onze maatschappelijke opgaven voort te zetten, heeft het traject ons wederom het belang getoond van stabiel beleid en tijdige duidelijkheid vanuit de overheid.

Verklaring van het bestuur

Ik ben van mening dat in 2024 op een juiste wijze inhoud is gegeven aan de verantwoordingsverplichtingen uit de Woningwet. Ik verklaar dat Woongroen in het verslagjaar uitsluitend werkzaam is geweest op het terrein van de volkshuisvesting en voldoet aan de vereisten van de Woningwet en dat de middelen uitsluitend bestemd zijn voor de volkshuisvesting.

Bilthoven, 26 juni 2025

Was getekend,
mr. drs. D. (Danny) Visser
directeur-bestuurder



2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Missie en strategische doelstellingen Woongroen

Woongroen is als betrouwbaar verhuurder actief in de gemeenten De Bilt en Zeist. In de kernen Austerlitz, Bilthoven, De Bilt, Den Dolder, Groenekan, Hollandsche Rading, Huis ter Heide, Maartensdijk, Westbroek en Zeist verhuren we ruim 12.000 woningen. We zorgen voor betaalbare woningen in de gemeenten De Bilt en Zeist voor mensen met een krappe beurs. Met maatwerk waar de buurten om vragen. Want thuis voelen, dat doe je niet alleen in huis, maar ook in je buurt. Daarom werken we met wijkteams die 'hun' wijk goed kennen, dichtbij en persoonlijk. Dit doen we met een team van ongeveer 120 deskundige medewerkers die zich elke dag met enthousiasme inzetten voor onze huurders.

Onze missie

Woongroen heeft als missie betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben, in wijken waar mensen prettig kunnen wonen.

Onze visie

Woongroen wil met haar woningen en dienstverlening voor haar (toekomstige) bewoners meebewegen op maatschappelijke ontwikkelingen en de lokale opgave. Daarbij richt Woongroen zich op woningen met een goede kwaliteit in leefbare wijken. Woongroen werkt daarvoor nauw samen met maatschappelijke partners.

Koers Woongroen

De koers van Woongroen is uitgewerkt aan de hand van strategische pijlers. Deze strategische pijlers zijn:

- beschikbaarheid
- betaalbaarheid
- duurzaamheid en kwaliteit
- leefbaarheid
- bewoners en dienstverlening

1. Beschikbaarheid

De sociale voorraad blijft minimaal behouden (ultimo 2022) en groeit met 885 woningen (tot 2030). In De Bilt met 375 woningen en in Zeist met 510 woningen.

De woningvoorraad middenhuur blijft minimaal behouden en groeit tot circa 600 woningen (in 2030). In De Bilt met 190 woningen en in Zeist met 410 woningen. Het doel is om middeninkomens te huisvesten en de doorstroming vanuit de sociale voorraad te stimuleren door voorrang te geven aan huurders van Woongroen.

In 2024 zijn 4 nieuwbouwprojecten opgeleverd met totaal 108 woningen, waarvan 51 in Zeist en 57 in De Bilt.

2. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid sociale voorraad

Onze basis is het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Wij houden daarom onze sociale huurwoningen betaalbaar. Circa 70% van de sociale voorraad heeft een huurprijs tot de 2e aftoppingsgrens.



Beschikbaarheid en betaalbaarheid jongerenwoningen

Jongeren kunnen steeds moeilijker aan een woning komen. Daarom heeft Woongroen minimaal 930 woningen beschikbaar voor jongeren in de leeftijd tot:

- * 23 jaar (huurtoeslaggrens regulier),
- * 28 jaar (jongerencontract; tijdelijk) en
- * 30 jaar (regionale volkshuisvestelijke grens voor woningtoewijzing)

3. Duurzaamheid en kwaliteit

Woongroen investeert in duurzaamheid om de energievraag van woningen te beperken en op deze manier de betaalbaarheid te verbeteren. Door investeringen in duurzame woningen reduceren we de uitstoot van CO₂.

Duurzaamheid vertalen we ook naar een woningvoorraad die goed is onderhouden:

- Onze woningen hebben gemiddeld energielabel A in 2030.
- Eind 2028 heeft Woongroen geen woningen met energielabel E, F en G. Uitzonderingen hierop zijn woningen die aangemerkt zijn voor sloop/(nieuw)bouw) en woningen met een monumentenstatus.

4. Leefbaarheid

Woongroen realiseert gemengde buurten en wijken door verscheidenheid van woningtype, huurprijsniveaus en de benodigde voorzieningen aan te bieden. Zo werken we aan en bevorderen daarmee een sociale en leefbare woonomgeving met de begrippen schoon, heel en veilig als uitgangspunt. We werken samen met maatschappelijke partners door problemen te signaleren. Woongroen zorgt ervoor dat bewoners ondersteuning van zorg en welzijn krijgen, onder andere door een 'warme' overdracht. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in onze buurten en wijken.

5. Bewoner - dienstverlening - klantstrategie

Bij Woongroen draait alles om onze bewoners, onze belangrijkste drijfveer. We verlenen onze diensten snel en in 1 keer goed. Onze aanpak combineert digitale efficiëntie met persoonlijk contact, afgestemd op de behoeften van bewoners en voorzien van gemak. We luisteren naar onze klant en bieden betrouwbare, persoonlijke dienstverlening, dichtbij in wijk of buurt. Onze processen zijn efficiënt en transparant. Daarvoor werken we continu aan verbeteringen, gericht op de wensen van onze bewoners.

De strategische pijlers geven niet alleen richting aan ons beleid, maar ook aan onze communicatie, aan ons gedrag als organisatie en aan ons individuele gedrag.

Strategiekaart 2024

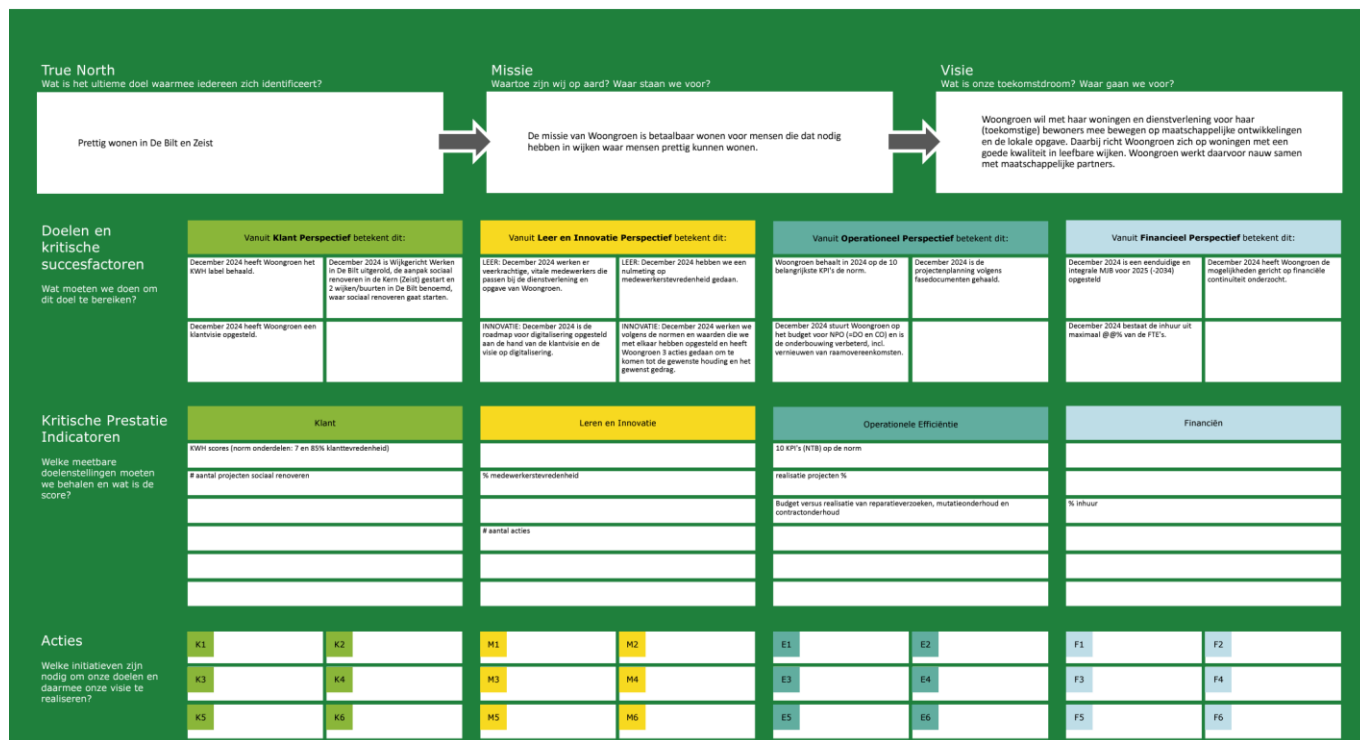
Jaarlijks stelt Woongroen een strategiekaart op. Hiermee geven we onze strategische doelen en prioriteiten duidelijk en overzichtelijk weer. De strategiekaart biedt in 1 overzicht de belangrijkste doelen en hun onderlinge samenhang. Daarbij gebruiken we de invalshoeken vanuit klantperspectief, leer- en innovatieperspectief, operationeel en financieel perspectief. Aan de hand van de daarbij benoemde Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) zijn de gestelde doelen en gewenste resultaten zichtbaar. Daarnaast werken we dagelijks aan activiteiten zoals het verhuren, onderhouden en verbeteren van woningen.

In 2024 is een groot deel van geplande doelen op de strategiekaart behaald, dan wel in gang gezet. Door de strategiekaart regelmatig te evalueren kan Woongroen tijdig bijsturen op basis van veranderende omstandigheden. Ook is de strategiekaart voor 2025 opgesteld.



STRATEGIEKAART 2024 MT

(VASTGESTELD 231221)



In 2024 hebben we veel aandacht gegeven aan het samengaan van twee organisaties in relatie tot voldoende vooruitgang in onze dienstverlening. We hebben teams samengevoegd, processen geüniformeerd en reglementen en statuten aangepast. Onze communicatie-uitingen waren vanaf de start 'Woongroen'. In het voorjaar zijn we gestart met Natuurlijk Woongroen! met als doel onze organisaties tot 1 geheel te maken, met 1 werkwijze en kernwaarden.

Ondertussen ging ons werk gewoon door. We bleven woningen onderhouden, renoveren en verduurzamen. Ook onze nieuwbouwactiviteiten zijn doorgezet. Met de wijkteams en dienstverlening staat Woongroen 'dichtbij' de huurder. De samenwerking met maatschappelijke partners werd versterkt. We blijven inzetten op het voorkomen van schulden en de aanpak van de schuldenproblematiek. Ook het uitvoeren van plannen gericht op de leefbaarheid in wijken en buurten kreeg de nodige aandacht. In oktober hebben we onze stakeholders gesproken over de opgave en de koers van Woongroen.

2.2 Portefeuillestrategie

In 2023 is de wensportefeuille voor Woongroen opgesteld en deze heeft geleid tot de Portefeuillestrategie 2024-2030 'Natuurlijk betaalbaar'. In 2024 is de beleidsachtbaan voor de portefeuillestrategie doorlopen. Op strategisch niveau is het huurbeleid geharmoniseerd en geoptimaliseerd. Op tactisch niveau is via complexsessies input opgehaald. Daarnaast is input bij de wijkteams opgehaald over: de verkoopvijver, doelgroepen, scootmobiel-opstelplaatsen, huurbeleid niet-woningen en renovatieplanning. De resultaten zijn verwerkt.

Het resultaat van de actualisatie op de portefeuilledoelstellingen is dat in 2030 voldaan wordt aan de betaalbaarheidsdoelstelling (70%), het aantal jongerenwoningen (930 woningen) en de duurzaamheidsambitie (A).

Net als het voorgaande jaar wordt niet voldaan aan de beschikbaarheidsdoelstelling van de sociale- en middenhuur voorraad. Dit heeft te maken met de beperkte beschikbare locaties én de realisatiekans van wel beschikbare locaties.

2.3 Klantbegrip

Woongroen constateert al enige tijd dat haar huurdersbestand aan het veranderen is. Er wonen steeds meer kwetsbare huurders in onze buurten en wijken. Daarom werken we continu aan een aantal oplossingen en verbeteringen om deze kwetsbare huurders beter te ondersteunen. Onder andere door het beter en sneller herkennen van signalen en het bieden van een helpende hand of een luisterend oor. De samenwerking met maatschappelijke partners wordt daarvoor versterkt.

Indien de leefbaarheid onder druk staat en een projectmatige aanpak van een buurt aan de orde is, kiest Woongroen ervoor om *sociaal renoveren* in te zetten. Daarbij benaderen we vóór de renovatie elke bewoner persoonlijk. Als hulp op het sociale vlak nodig is, bieden we die samen met onze sociale -en zorgpartners in de wijk.

2.4 Toegang tot de woningmarkt

Betaalbaarheid

Meer dan 75% van onze sociale woningvoorraad heeft een huurprijs die valt binnen de huurklassen goedkoop en betaalbaar. Daarmee voldoen we aan de regelgeving uit de Woningwet met betrekking tot passend toewijzen. Onderstaande tabel laat zien dat 75% van de sociale voorraad binnen de kernvoorraad valt.

In 2024 zag ons woningbezit er als volgt uit (op basis van kale huurprijs):

Woningbezit naar prijsklasse	2024
Kernvoorraad	8.738
Duur	2.852
Sociale voorraad (kern + duur)	11.590
Vrije sector	564
TOTAAL woningen	12.154
Intramuraal zorgvastgoed	156
Maatschappelijk vastgoed	33
Bedrijfsruimte	32
Parkeervoorzieningen	860
Overig bezit	9
TOTAAL bezit	13.244

Passend toewijzen

Uitgangspunt bij alle verhuringen is dat we passend toewijzen. In 2024 hebben we 98,7% van de vrijgekomen woningen passend toegewezen.

Van de nieuwe huurders behoort 98,4% qua inkomen (een inkomen tot € 52.671, prijspeil 2024) tot onze doelgroep. Van de nieuwe huurders heeft 91,1% een inkomen tot € 47.699 (prijspeil 2024), 7,3% een middeninkomen (tussen € 47.699 en € 52.671) en 1,6% een hoog inkomen. De groep midden- en hogere inkomens zijn onder andere huurders die we een woning op de L-flat toewezen om meer differentiatie in huishoudsamenstelling te krijgen.



Toewijzingstabel**Aantal toewijzingen
Eenpersoonshuishoudens**

	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	6	52	163	2	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	10	42	61	13
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	2	25	0	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	3	12	12	2
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	6	67	242	75	15

**Aantal toewijzingen
2-persoonshuishoudens**

	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	10	42	0	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	2	6	50	44
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	10	1	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	6	13	2
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	12	64	64	46



**Aantal toewijzingen
3- en
meerpersoonshuishoudens**

	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	79	2	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	8	79	15
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	0	0	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0	0	0
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	0	87	81	15
TOTAAL ALLE TOEWIJZINGEN: 470	6	79	393	220	76

De toewijzingen buiten het reguliere systeem:

De Bilt:

- In 56 woningen zijn 108 statushouders gehuisvest. We hebben daarmee voldaan aan de taakstelling die het Rijk aan de gemeente De Bilt voor 2024 heeft opgelegd en we hebben een deel van de achterstand ingelopen die in 2023 ontstond. De achterstand die we meenemen naar 2025 is 20 personen.
- 28 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop of renovatie.
- 9 woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld.
- Er zijn 13 middenhuur woningen verhuurd; een huurprijsgrens die met ingang van 1 juli 2024 wordt gehanteerd.
- Er zijn 16 vrije sector woningen verhuurd.
- 12 woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen.
- Bij 1 woning is via een 'omklapconstructie' een huurcontract afgesloten met een huurder die in diezelfde woning begeleid woonde en waarmee het goed gaat.
- Er zijn 8 woningen verhuurd met een 'laatste kans' contract.

Daarnaast zijn 5 woningen 'anti-kraak' in gebruik gegeven aan Ad Hoc. Dit betreft geen toewijzingen waar een huurovereenkomst voor is afgesloten, dus ze zijn niet meegenomen in de voorgaande tabel.

Zeist:



Via loting (maar wel via het reguliere systeem) zijn 18 woningen toegewezen. We kregen op woningen die verloot werden via WoningNet gemiddeld zo'n 2.018 reacties!

- Er werden 73 statushouders gehuisvest. Woongroen zette daarvoor 38 woningen in. In de eerste helft van het jaar ontstond een achterstand in de taakstelling van 30 personen. In de tweede helft werd van 2024 werd de taakstelling wel gehaald.
- 13 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop of renovatie.
- 7 woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld.
- Er zijn 31 middenhuur woningen verhuurd; een huurprijsgrens die met ingang van 1 juli 2024 wordt gehanteerd.
- Er zijn 16 vrije sector woningen verhuurd.
- 17 woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen.
- Bij 5 woningen zijn via een 'omklapconstructie' huurcontracten afgesloten met huurders die in diezelfde woning begeleid woonden en waarmee het goed gaat.
- Er is 1 woning verhuurd met een 'laatste kans' contract.
- Er zijn in 2024 géén woningen verhuurd in het kader van de doorbraak-aanpak.

Daarnaast zijn 10 woningen 'anti-kraak' in gebruik gegeven aan Ad Hoc. Dit betreft geen toewijzingen waar een huurovereenkomst voor is afgesloten, dus ze zijn niet meegenomen in de voorgaande tabel.

Huurverhoging 2024

De huurverhoging van onze sociale huurwoningen werd ook in 2024 afgestemd met onze huurdersorganisaties Woonspraak en het HuurdersPlatform Seyst. Voor alle huurders is de huur met maximaal 5,3% verhoogd. De huurverhoging was, op advies van de huurdersorganisaties, lager dan de 5,8% die gevraagd kon worden. Er waren wat uitzonderingen.

Van sociale huurwoningen in De Bilt en Zeist met een energielabel E, F of G hebben we de huurverhoging beperkt tot 2,9% omdat de kans groot is dat de energielasten van deze bewoners fors hoger zijn dan die van bewoners in woningen met een goed energielabel. Van sommige andere woningen werd de huur niet of gedeeltelijk verhoogd. Bijvoorbeeld omdat ze in de nabije toekomst worden gesloopt.

Tegen de jaarlijkse huurverhoging werden 81 bezwaren ingediend. Na reactie, uitleg of beantwoording door ons zijn 39 bezwaren ingetrokken. 42 bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie. Op 2 bezwaren na zijn deze bezwaren afgewezen. De Huurcommissie oordeelde bij 40 bezwaren dat het huurverhogingsvoorstel redelijk was en de bezwaren dus ongegrond.

De huren van onze vrijesectorwoningen verhoogden we in 2024 met 5,5%.

Bevorderen doorstroming

In 2020 zijn regionale afspraken vastgelegd in de huisvestingsverordening voor de regeling Van Groot naar Beter. Met deze regeling willen de woningcorporaties in de regio Utrecht de doorstroming bevorderen. Huurders van een grote woning die kleiner willen gaan wonen krijgen voorrang. Zo hopen de woningcorporaties dat er meer woningen vrijkomen voor gezinnen en starters. In 2024 zijn 30 woningen van Woongroen toegewezen op basis van deze maatregel: 9 in de gemeente De Bilt en 21 in de gemeente Zeist.

Den Dolder kent een eigen doorstroomregeling: inwoners van Den Dolder krijgen voorrang bij de toewijzing van een 65+ woning als ze een huurwoning achter laten. In 2024 is met deze voorrang 8 keer een woning toegewezen.



Verkoop

We stoten jaarlijks een klein deel van ons woningbezit af. De doelstelling voor verkoop van bestaand bezit is 2-ledig. Aan de ene kant zorgt het voor differentiatie in eigendomsvorm en bevordert het de doorstroming binnen buurten en wijken. Aan de andere kant levert het inkomsten op die we gebruiken om plannen te realiseren.

In 2024 zijn 8 woningen verkocht. Daarnaast hebben we 1 overige ruimte verkocht en zijn 3 erfpachtovereenkomsten afgekocht.

We kochten 12 woningen terug in 2024. Dat ging om Koopgarantwoningen waar een terugkoopregeling voor geldt. Deze woningen zijn allen weer sociaal verhuurd.

2.5 Samen met onze maatschappelijke partners

Woongroen investeert in de samenwerking met huurders, gemeenten, sociale partners en politie. Dat doen we om de belangen van de huurders te behartigen en zodat de bewoners van onze huizen zich thuis voelen in hun straat, buurt en in de gemeenten De Bilt en Zeist.

Woongroen werkt samen met onze netwerkpartners aan prettig wonen en leefbare buurten. Deze stakeholders zijn bijvoorbeeld het HuurdersPlatform Seyst en Woonspraak, de gemeenten De Bilt en Zeist en onze Maatschappelijke Advies Raad (MAR). Hen geven we invloed op ons beleid. We werken ook nauw samen met bewonerscommissies en maatschappelijke partners zoals welzijn- en zorginstellingen.

Samenwerken met de gemeente De Bilt

In 2024 voerden we veelvuldig overleg over onder andere de volgende onderwerpen:

- Prestatieafspraken en de monitoring
- Huisvesting statushouders
- Voorbereidingen voor de uitrol van een woonadviseur
- Opvang (economisch) daklozen
- Wijkaanpak Bilthoven-Zuid

Prestatieafspraken met de gemeente De Bilt

Het afgelopen jaar was er regelmatig overleg tussen corporaties en de gemeente over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken, waaronder de huisvesting van statushouders en de verduurzamingsopgave. In december 2024 werd de jaarschijf 2025 ondertekend.



Ondertekening prestatieafspraken De Bilt

door Dolf Smolenaers (wethouder), Marlène Clarck (voorzitter Woonspraak) en Danny Visser (directeur-bestuurder Woongroen)



De prioriteiten voor 2025:

- Volop inzet op het realiseren van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.
- Huisvesting van statushouders en het wegwerken van de in 2023 ontstane achterstand door het toevoegen van flexwoningen.
- Onderzoeken van mogelijkheden voor bijzondere doelgroepen. Met De Tussenvoorziening is eind 2024 een verkenning opgestart of we rondom de huisvesting van (economisch) daklozen iets voor elkaar kunnen betekenen. Deze verkenning wordt voortgezet in 2025.
- Inzet van de woonadviseur die doorstroming op gang brengt door de regeling Van Groot naar Beter persoonlijk onder de aandacht te brengen bij senioren huurders.
- Pilots van woningdelen inzetten, al dan niet in combinatie met zorg, bijvoorbeeld Onder de Pannen, Kamers met Aandacht en friendscontracten.

Transitievisie Warmte gemeente De Bilt

De gemeente De Bilt heeft 2 beleidsdocumenten opgesteld: een Transitievisie 'Beter isoleren, anders koken & duurzaam verwarmen' en Transitievisie 'Beter, anders, duurzaam – Wat gaan we doen'. In de gemeente De Bilt zijn 25 warmtekavels onderscheiden. Voor deze warmtekavels zijn koppelkansen en alternatieve warmtebronnen onderzocht. Aangekondigd is dat Wijkuitvoeringsplannen voor Brandenburg PAW (warmtekavel 18) en De Leijen (warmtekavel 23) worden opgesteld en dat voor 6 andere warmtekavels met onder andere bezit van Woongroen een haalbaarheidsstudie wordt verricht. In 2025 wordt met de gemeente afstemming gezocht via een regulier overleg.

Samenwerken met de gemeente Zeist

In 2024 voerden we veelvuldig overleg over onder andere de volgende onderwerpen:

- Woon-zorg analyse en woon-zorg-visie
- Bod en prestatieafspraken
- Transitievisie Warmte en verkenningbuurten
- Huisvesting statushouders
- Buurt- en wijkgericht werken
- Aanpak van monumenten en de verduurzamingsopgave

Bod op de Woonvisie Zeist

Woongroen en NabijWonen stelden in 2024 het bod op de Woonvisie op. In dat bod staan onze activiteiten voor 2025 beschreven. De Woningwet schrijft voor dat corporaties het bod afstemmen met de huurdersorganisaties. Het HuurdersPlatform Seyst (onze huurdersvereniging in Zeist) en Prisma (huurdersvereniging van NabijWonen) praatten mee en hadden invloed op de invulling van het bod. Op 1 juli 2024 lag het bod op de Woonvisie er.

Prestatieafspraken met de gemeente Zeist

Het afgelopen jaar was er regelmatig overleg tussen corporaties en de gemeente over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken en de verduurzamingsopgave. In december 2024 werden de nieuwe prestatieafspraken voor 2025 ondertekend. In het gesprek over de prestatieafspraken zijn de prioriteiten voor 2025 en de komende jaren vastgelegd.





Ondertekening Prestatieafspraken Zeist

door Camiel Schuurmans (directeur-bestuurder NabijWonen), Bert van Oorschot (voorzitter HuurdersPlatform Seyst), Laura Hoogstraten (wethouder Wonen, gemeente Zeist), Danny Visser (directeur-bestuurder Woongroen) en Martin van Bruggen (voorzitter Huurdersbelangenvereniging Prisma)

De prioriteiten voor 2025:

- Samenwerken om goed wonen te realiseren
- Het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen (ook in de middenhuur)
- Inzicht en aanpak van energiearmoede
- Het terugdringen van schuldenproblematiek
- Betaalbaarheid van wonen
- Het versterken van de leefbaarheid in wijken en buurten

Transitievisie Warmte gemeente Zeist

De buurten waar ook Woongroen woningen heeft en waar onderzoek naar alternatieve warmtebronnen gedaan wordt zijn:

- Warmtenet diep geothermie Zeist, De Bilt en Driebergen en omgeving – proefboring afgerond, resultaten nog onbekend
- Den Dolder-Noord – onderzoek warmtelevering vanuit Remia loopt
- Austerlitz – Woongroen betrokken
- Lipsplein – Woongroen betrokken
- Zeist-West - Riothermie

Het regulier overleg over de transitie is in 2024 geheel stil gevallen vanwege personeelswisselingen binnen de gemeente Zeist. Naar verwachting wordt dit overleg in 2025 hervat.

Overige samenwerking met de gemeente

Ook op beleids- en uitvoeringsniveau was de samenwerking met de gemeente goed. Bijvoorbeeld bij het opstellen van de gebiedsvisie Vollenhove, een visie Vooruit met buurt- en wijkgericht werken en de coalitie tegen eenzaamheid.

Natuurlijk werd er intensief samengewerkt met de gemeente bij de buurtaanpak Vollenhove Vooruit en de ontwikkeling van het Staatsliedenkwartier en de voormalige V&D locatie. Dat geldt ook voor het dagelijks beheer van Beukbergen dat Woongroen voor een deel voor de gemeente uitvoert.



Samen optrekken: de 2 Zeister corporaties

In beleidsmatig opzicht leverde de samenwerking met NabijWonen het volgende op:

- Afstemming en totstandkoming bod op de Woonvisie
- Afstemming voortgang uitvoering prestatieafspraken en totstandkoming nieuwe prestatieafspraken 2024
- Afstemming inzet duurzame, energiebesparende maatregelen en de Transitievisie Warmte
- Gezamenlijk programma om woningen te voorzien van zonnepanelen
- Afstemming inkomenscheck voor huurders met Sociaal Raadslieden
- Afstemming belangenbehartiging bij de gemeente en andere organisaties
- Kennisuitwisseling met de ouderenbonden en het platform gehandicapten

Kennismakingsbijeenkomst intern

Bij de start van Woongroen is een kennismakingsbijeenkomst georganiseerd voor onze interne stakeholders en de organisatie Woongroen. Onze interne stakeholders zijn: de huurdersorganisaties HuurdersPlatform Seyst en Woonspraak, de Maatschappelijke Adviesraad en de Raad van Commissarissen. Deze hernieuwde kennismaking is gebruikt om elkaar nader te leren kennen, voordat we inhoudelijk aan de slag gingen.

Geschillenadviescommissie

De gezamenlijke Geschillenadviescommissie (GAC) is een onafhankelijke commissie die geschillen - tussen individuele huurders of huurdersorganisaties en de corporatie - beoordeelt over de wijze waarop een klacht is behandeld. De GAC heeft haar werkgebied uitgebreid van alleen Zeist naar De Bilt, Zeist en Utrechtse Heuvelrug. Dit met instemming van de huurdersorganisaties en in navolging van de fusie tot Woongroen en de fusie van RK Zeist naar NabijWonen. De Commissie heet sinds 1 januari 2024 GAC WijDUZ.

In 2024 werden 42 klachten van huurders van Woongroen aan de GAC voorgelegd. Van deze 42 klachten zijn er 27 klachten ontvankelijk verklaard. Hieruit zijn 7 hoorzittingen voortgekomen, waarbij bij één hoorzitting drie klachten gezamenlijk behandeld zijn omdat het dezelfde klacht betrof. Twee keer is een klacht (deels) gegrond verklaard door de GAC, drie keer ongegrond en bij één klacht heeft de huurder de hoorzitting afgezegd, omdat ze de corporatie de kans wilde geven de klacht alsnog op te lossen. Twee zaken zijn alsnog door Woongroen opgelost zonder hoorzitting. Vier zaken zijn on-hold gezet bij de GAC omdat er nog acties lopen. Worden deze niet naar tevredenheid opgelost, dan wordt alsnog een hoorzitting gepland. Bij veel klachten was de interne klachtenprocedure bij Woongroen nog niet doorlopen of de klacht nog niet bekend en is de klacht alsnog door ons opgepakt. Eén hoorzitting staat in 2025 gepland.

Maatschappelijke Adviesraad

Zorgen voor draagvlak onder én verbinding met de lokale samenleving, dat vinden wij belangrijk. Daarom heeft Woongroen de door Woongroed Zeist opgerichte Maatschappelijke Adviesraad (MAR) omarmd.

De MAR adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd over maatschappelijke aangelegenheden die van betekenis zijn voor ons beleid en onze activiteiten. Ze besteedt aandacht aan 'grote' maatschappelijke trends met een (middel)lange termijnperspectief. Denk bijvoorbeeld aan demografische ontwikkelingen, zelfredzaamheid en sociale cohesie. Maar ook de positie van bijzondere doelgroepen, maatschappelijke participatie, segregatie, duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De MAR is divers qua samenstelling. De leden zijn maatschappelijk betrokken, delen affiniteit met wonen en zijn deskundig. Het zijn bewoners uit De Bilt en Zeist met verschillende achtergrond, kennis en leeftijd.

Met het vertrek van 2 leden en de fusie tot Woongroen startten we in april een werving voor bij voorkeur uit De Bilt afkomstige uitbreiding. In juli zijn 4 nieuwe leden aangetreden.



De MAR hield in 2024 2 vergaderingen met als belangrijkste agendapunt het bepalen van de thema's waarover zij Woongroen als 1e gaat adviseren. Ook was de MAR goed vertegenwoordigd bij onze jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst.

De huurdersorganisaties HuurdersPlatform Seyst en Woonspraak

Het HuurdersPlatform Seyst (HPS) is de overkoepelende organisatie voor de bewonerscommissies in Zeist. Deze behandelt de gezamenlijke belangen van alle huurders in Zeist. Woonspraak is de belangenbehartiger van alle huurders van Woongroen in de gemeente De Bilt. Woonspraak is een vereniging waarvan huurders lid kunnen worden.

We zijn blij met de goede samenwerking met het HPS en Woonspraak. Kritisch, maar constructief, betrokken en professioneel. Het streven is dat het HPS en Woonspraak per januari 2026 opgaan in 1 nieuwe huurdersorganisatie. Tot die tijd wordt waar mogelijk samen opgetrokken in bijvoorbeeld overleggen met Woongroen en het uitbrengen van adviezen.

In 2024 is 7 keer gezamenlijk overlegd door het HPS, Woonspraak en Woongroen. Op de agenda stond onder andere:

- 'Naweeën' van de fusie bij onder andere de organisatie en dienstverlening door Woongroen
- Ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving, waaronder de Nieuwe Huisvestingswet
- Herziening regionale Huisvestingsverordening en lokale keuzes
- Beleid ten aanzien van zonnepanelen
- Jaarlijkse huurverhoging
- Bod op de Woonvisie en prestatieafspraken 2025
- De beleidsvoornemens van Woongroen voor 2024
- De voortgang van de projecten
- Stand van zaken fusie tussen Woonspraak en het HPS

Goede tradities behouden we graag! Daarom organiseerden we voor alle huurders die zich vrijwillig inzetten voor hun complex, straat en wijk weer de jaarlijkse 'Bedank-dag'. We organiseerden begin oktober een bijeenkomst en excursie met als thema '**Woongroen on tour**'. Medewerkers van Woongroen deelden hun kennis over onze woningvoorraad en ons huishoudboekje. Rob Wassenberg keek, vooruitlopend op zijn vertrek als directeur-bestuurder, terug en sprak zijn dank uit voor de samenwerking. Danny Visser deelde de stand van zaken van de nieuwe organisatie Woongroen en keek vooruit. Aansluitend aan de presentaties maakten we een rondrit langs een deel van het bezit en een aantal projecten in De Bilt en Zeist. De opkomst was goed en dat geldt ook voor de sfeer.



Impressie 'Bedank-dag' leden bewonerscommissies en huurdersorganisaties

Stakeholders

In 2024 vond veelvuldig overleg plaats met stakeholders. Onze stakeholders zijn bestuurders van onze maatschappelijke partners, de gemeenten De Bilt en Zeist (zowel bestuurlijk als ambtelijk), het HPS en Woonspraak en de MAR. Onderwerpen van gesprek waren onder andere het samengaan van de 2 organisaties tot Woongroen, ontwikkelingen rondom nieuwbouw

en verduurzaming en de aanpak van de leefbaarheid in onze buurten en wijken. We informeren onze stakeholders met enige regelmaat over onze voornemens en resultaten met onze nieuwsbrief.

Stakeholdersbijeenkomst

Op 16 oktober 2024 vond onze jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst plaats. We spraken met elkaar in gesprek over de thema's

- toewijzing en doorstroming, de juiste mensen in de juiste woning
- nieuwbouw, de juiste mix aan woningen
- klimaat en duurzaamheid, een duurzame toekomst
- samenwerken op leefbaarheid, hoe versterken we elkaar
- beter buurten, samen voor een betere buurt
- het goede doen, onze dienstverlening.

De thema's zijn een vertaling van onze strategische pijlers: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit, leefbaarheid en dienstverlening. We haalden waardevolle input op om onze strategie mee aan te scherpen.



Impressie stakeholdersbijeenkomst 2024

Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht

In 2024 nam Woongroen deel aan het Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht (RWU). In dit overleg staan met name de regionale uitwerking van landelijke aandachtspunten en toekomstige ontwikkelingen op de agenda. Op het punt van de belangenbehartiging laat het RWU ook naar Aedes en de landelijke politiek een eigen geluid horen.

Belangrijke thema's die in 2024 aan de orde kwamen:

- versnelling van de woningbouw en de Woondeal
- Nationale Prestatieafspraken
- voortgang programma duurzaamheid en convenant duurzaam bouwen
- uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang
- de corporatiemonitor

Aedes

We zijn lid van belangenvereniging Aedes en vanuit verschillende afdelingen houden we contact met (digitale) netwerken op ons vakgebied.



2.6 Kwaliteit van onze woningen

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden investeren we in onderhoud, renovatie en nieuwbouw. De kwaliteit wordt vastgesteld conform de NEN2767. Elk jaar wordt 1/3 van ons bezit opnieuw geïnspecteerd conform de NEN2767.

Om de kwaliteit van onze woningen zoveel mogelijk te beheersen, werken wij voor het reparatie- en mutatieonderhoud samen met externe ketenpartners. Vanaf 1 januari 2025 werken wij met nieuwe ketenpartners voor het dagelijks onderhoud. Zij leveren ons input voor de onderhoudsbegroting en denken mee in onze jaarplannen. Ook andere contractpartijen, zoals voor liften en CV ketels, leveren input voor de meerjaren onderhoudsbegroting.

De vergelijkende cijfers 2023 zijn samengestelde cijfers 2023 van Woongroed Zeist en Woonstichting SSW.

Reparatieonderhoud

Aan reparaties gaven we in 2024 gemiddeld genomen € 592,- per woning uit. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2023. We zien een stijging in badkamer, keuken en toilet renovaties bij reparatieonderhoud. In de meerjaren onderhoudsbegroting zijn vanaf 2025 voor alle woningen badkamer, keuken en toilet renovaties begroot voor de komende 30 jaar.

Mutatieonderhoud

De gemiddelde kosten per mutatie in 2024 waren hoger ten opzichte van 2023, namelijk € 8.454,- per mutatie versus € 5.925,- in 2023. De stijging in mutaties en de gemiddelde mutatiekosten komt met name door meer badkamer, keuken en toiletrenovaties en teruggekochte woningen met hoge mutatiekosten. Aan mutatieonderhoud gaven we in 2024 totaal € 5,8 miljoen uit.

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen de werkzaamheden die we in de meerjarenplanning hebben staan. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van keukens, badkamers, cv-ketels en schilderbeurten. Vanaf 2024 laten wij tijdens een schilderbeurt ook het enkelglas vervangen en voorzien wij een perilex-aansluiting voor elektrisch koken bij een keukenrenovatie. Aan regulier planmatig onderhoud besteedden we in 2024 € 12,8 miljoen. We besteedden € 3,2 miljoen aan contractonderhoud (zoals liftonderhoud en -keuringen en 2-jaarlijkse onderhoudsbeurten aan cv-ketels).

Duurzaamheid

Betaalbaar wonen is essentieel en heeft de hoogste prioriteit. Materiaalgebruik, energiebesparing en duurzaamheid zijn ook belangrijk. Vooral omdat dit van invloed is op de betaalbaarheid en woonlasten van onze huurders. In 1e instantie is de energetische verbetering van de portefeuille gericht op het zo goed mogelijk isoleren van woningen.

Woongroen investeert in duurzaamheid om de energievraag van woningen te beperken en op deze manier de betaalbaarheid te verbeteren. Door investeringen in een duurzame portefeuille wordt ook uitstoot van CO₂ gereduceerd. De transitie naar een CO₂ neutrale voorraad wordt in stappen gerealiseerd. Uitgangspunten:

- Bij groot onderhoud wordt, daar waar technisch en financieel mogelijk, gekozen voor maatregelen die (bij een volgende ingreep) de stap naar CO₂ neutraal in 2050 dichterbij brengt.
- Er wordt prioriteit gegeven aan het maximaal isoleren van de woning en daarna aan duurzame opwekking van energie en warmte.
- Sinds 2019 bieden we ieder jaar aan 200 huurders zonnepanelen te huur aan (tegen een laag tarief). Dit doen we buurt voor buurt.
- Kapitaalvernietiging moet worden voorkomen. Daarom moeten toepassingen om duurzame energie en warmte op te wekken, aansluiten bij de onderhoudscyclus van een gebouw of een woning.
- Zodra de financiële positie verbetert, wordt ingezet op een verdergaande transitie naar een CO₂ neutrale voorraad voor de toekomst van Woongroen.



Duurzaamheid en resultaat gemiddeld energielabel

In ons beleidsplan benoemen we de doelstelling voor een duurzame woningvoorraad met een gemiddeld energielabel A in 2030. Het gemiddelde energielabel eind 2024 is een label B. Vanuit de aanpak Nationale Prestatieafspraken is het doel om in 2029 geen woningen met een energielabel E, F of G te bezitten. Met uitzondering van gemeentelijk- en rijksmonumenten.

Woongroen heeft op basis van deze afspraken de portefeuillestrategie 2024-2030 opgesteld.

Energielabels	Aantal woningen eind 2024
A+++	101
A++	200
A+	150
A	4.394
B	2.380
C	2.822
D	1.104
E	562
F	318
G	211
Geen label (*)	68
Totaal	12.310

(*) betreft veelal monumenten



2.7 Projecten

Naast het onderhoud is de afdeling Vastgoed verantwoordelijk voor onze bouw- en renovatieprojecten. Net als in de afgelopen jaren werden in 2024 veel projecten opgepakt. Hierna volgt een opsomming van de projecten die in 2024 werden uitgevoerd of in voorbereiding waren.

De Bilt

Tuinstraatkwartier herstructurering 125 nieuwbouwappartementen

Het bestemmingsplan is in november 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. In januari 2025 is beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan. De gemiddelde doorlooptijd van een beroepsprocedure bedraagt (ruim) een jaar. Dit hoeft (in ieder geval juridisch) niet per definitie te betekenen dat alles vertraging oploopt. Zolang het bestemmingsplan in werking is (getreden), blijft het bijvoorbeeld mogelijk om de benodigde omgevingsvergunningen aan te vragen en verleend te krijgen.

Zelfs als het bestemmingsplan in een beroepsprocedure onderuit zou gaan kan je onder omstandigheden dan alsnog met de verleende omgevingsvergunningen verder vooruit. Intern is besloten om de aanbesteding tot sloop en nieuwbouw van het project op te starten. In Q4 2024 zijn alle nog lopende huurovereenkomsten wegens dringend eigen gebruik opgezegd en is de draagvlakmeting gehouden. De meerderheid van de huurders heeft ingestemd met de huuropzegging.

Tuinstraatkwartier 71 eengezinswoningen - renovatie

In september 2024 zijn alle 71 eengezinswoningen van het project Tuinstraatkwartier opgeleverd. Gemiddeld zijn de woningen verduurzaamd naar label A. De woningen zijn verbeterd inclusief renovatie van de badkamer, keuken en toilet. Ook zijn veel maatregelen in en aan de woningen genomen die betrekking hebben op de wet natuur. Het project Tuinstraatkwartier eengezinswoningen is de 1e fase van de herstructurering van de wijk Tuinstraat en omgeving.



Impressie renovatie Tuinstraatkwartier eengezinswoningen

Brandenburg West - Gasloos

In de wijk Brandenburg West probeert de gemeente De Bilt een deel van haar gemeente aan te sluiten op rioolwarmte. Woongroen heeft 270 appartementen verdeeld over 3 complexen aan de Kometenlaan die hierop aangesloten kunnen worden. De appartementen van Woongroen zijn al gerenoveerd naar all-electric. De woningen worden nog wel collectief verwarmd met een cascade cv-opstelling.



Om het project haalbaar te maken is het van belang dat een groot deel van de particuliere huiseigenaren ook aangesloten worden. De gemeente is intensief met deze eigenaren in gesprek om hen te motiveren hun woning op het nieuwe warmtenet aan te sluiten. Het is nog onduidelijk of en zo ja wanneer het nieuwe warmtenet wordt gerealiseerd.

Nobelkwartier blok 6+7 8 eengezinswoningen en 10 appartementen - nieuwbouw

Woongroen, gemeente De Bilt en HF Witte ontwikkelen gezamenlijk 8 eengezinswoningen, 10 appartementen, een sporthal en een cultureel centrum. Het bestemmingsplan is vastgesteld. In Q1 2024 is het Voorlopig Ontwerp door het ontwerpteam vastgesteld. De 18 woningen zijn bestemd voor Woongroen, de rest van het programma niet.

In Q2 is de aanbesteding met gemeente De Bilt als penvoerder opgestart. De nutswerkzaamheden worden in opdracht van de gemeente De Bilt voorbereid en zijn maatgevend voor de planning. De aanbesteding is doorlopen. De aanbiedingen vallen binnen de begroting. In Q1 2025 is het werk (voorlopig) gegund aan de aannemer. De prognose voor start bouw is Q4 2025.

Nobelkwartier blok 1-4 56 appartementen - nieuwbouw

In het Nobelkwartier ontwikkelt Woongroen zelfstandig 56 appartementen verdeeld over 3 bouwblokken. De grondovereenkomst tussen Woongroen en gemeente De Bilt is getekend. De aanbesteding van de ontwikkeling en realisatie van 56 appartementen voor de sociale en middeldure appartementen is opgestart. De prognose voor start bouw is Q4 2025.

Bilthoven

De Kwartieren - renovatie

Het project De Kwartieren is na een voorbereiding van 1,5 jaar in juni 2024 gestart. Het project heeft een totale bouwtijd van 2 jaar. In dit project worden 254 woningen in de wijk De Leyen verbeterd en verduurzaamd naar gemiddeld een label A+. Alle woningen worden voorzien van zonnepanelen en zijn na ingreep weer gereed voor de toekomst. De eerste 69 woningen worden eind maart van 2025 opgeleverd. De planning loopt tot juni 2026.

Huisartsenpraktijk Orionlaan 61 - transformatie

Dit betreft het ombouwen van een huisartsenpraktijk naar 3 middeldure huurappartementen. Vanwege flora en fauna wetgeving is de start van de uitvoering Q4 2025. Tot die tijd wordt het complex tijdelijk verhuurd.

Leyens Erve - nieuwbouw

Op het terrein van het voormalig politiebureau van de gemeente De Bilt is een plan ontwikkeld door de ontwikkelaar Aalberts-Did ontwikkeling. In deze ontwikkeling zijn 36 appartementen voor Woongroen. Dit zijn 22 sociale en 14 middenhuur woningen. Het gebouw heeft een aantrekkelijke architectuur en er zijn extra voorzieningen in het ontwerp meegenomen vanwege met het naastgelegen spoor. Geplande start uitvoering is april 2025. De uitvoering duurt circa 1 jaar.



Pluto- en Beatrixlaan 141 appartementen – renovatie

Voor de Plutolaan is de realisatieovereenkomst met de aannemer Van Wijnen getekend. Voorbereidingen zijn in volle gang en medio april 2025 starten de werkzaamheden. Planning van de uitvoering is nog steeds 7 maanden voor de werkzaamheden in de Plutolaan en daarna 5 maanden in de Beatrixlaan.

Tijdelijke verplaatsbare woningen

In goede samenwerking met de gemeente is Woongroen eind 2023 gestart met het plan om kleine verplaatsbare woningen in de sociale huur te realiseren op 2 locaties in Bilthoven voor de periode van 10 jaar. Met deze bijzondere investering doen we iets aan de hoge nood onder de vele startende woningzoekenden en bieden we extra ruimte voor de huisvesting van statushouders en andere spoedzoekers.

Op de locaties Berlagelaan en Kwekerij (bij gemeentehuis Jagtlust) kunnen samen 93 woningen komen. In 2024 heeft de gemeente de kaders voor dit project uitgewerkt en vastgesteld. Woongroen heeft Barli BV geselecteerd als bouwer van de tijdelijke woningen. In een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente hebben we afspraken vastgelegd. Ook over het vervolg na 10 jaar als de woningen weer naar een andere locatie moeten. De planning is om de tijdelijke woningen rond de jaarwisseling 2025/2026 te plaatsen en te verhuren.



Impressie locatie Berlagelaan

Weegschaal - nieuwbouw

Bij een grote gasontploffing is in april 2022 de helft van een portieketageflat met 28 woningen vernietigd. Daarna zijn ook de resterende woningen ontruimd. In 2023 is een haalbaarheidsstudie gedaan, waaruit bleek dat herbouw van het vernietigde deel en renovatie van het andere deel per woning bijna even duur zou worden als algehele sloop en nieuwbouw. Het laatste kreeg de voorkeur. Ook omdat daarmee 8 extra woningen in de middenhuur gerealiseerd kunnen worden.

In 2024 zijn in overleg met de gemeente de kaders voor het nieuwbouwplan uitgewerkt. In december 2024 zijn die kaders door de gemeenteraad vastgesteld. Eind 2024 is ook de aanbesteding opgestart. De restanten van het oude gebouw kunnen door natuurbeschermingswetgeving pas in september 2025 gesloopt worden. Daarvoor moet de Provincie Utrecht dan eerst nog een vergunning afgeven.



Werkschuit 27 appartementen - nieuwbouw

Dit complex met 27 appartementen is eind 2024 opgeleverd na ongeveer 1 jaar bouwtijd. Het betreft 15 sociale en 12 middeldure appartementen.



Woongebouw en blijde huurders Werkschuit in Bilthoven

Zeist-Oost

Kerckebosch fase 5- nieuwbouw

Na een bouwtijd van iets meer dan 1,5 jaar is woongebouw Boshof in Bosgaarde Zeist opgeleverd in de zomer van 2024. Boshof heeft 27 duurzame appartementen voor de sociale verhuur. De 1e bewoners kregen eind augustus de sleutel. Bosgaarde is een grotere ontwikkeling in Kerckebosch Zeist waar naast de appartementen ook 30 koopwoningen zijn gerealiseerd. Het complex Boshof is gerealiseerd boven op een parkeervoorziening. Vanzelfsprekend zijn de appartementen duurzaam, mede door de hoogwaardige isolatie en de aansluiting op een eigen luchtwaterwarmtepomp. Dankzij de vloerkoeling hebben de bewoners het hele jaar door een hoog wooncomfort.



Impressie woongebouw Boshof in Kerckebosch Zeist

Zeist-West

Griffensteijn- renovatie

Aanvankelijk was Woongroen Zeist (nu Woongroen) in 2019 van plan om in de wijk Griffensteijn 191 woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Echter vanwege de monumentale status van de woningen zijn deze plannen gewijzigd in 3 deelplannen. Hiervan is in 2023 de renovatie en verduurzaming van de 77 On Site woningen opgeleverd. Dat geldt ook voor de verduurzaming van de 24 Airey woningen.



Voor het 3e deelplan, dat bestaat uit de sloop van 90 Airey woningen, is aannemer Heilijgers in 2023 geselecteerd. Samen met Heilijgers is het plan uitgewerkt tot definitief ontwerp en is begin 2024 de omgevingsvergunning verkregen. In juni 2024 is de sloop van de 1^e woningen gestart met aansluitend de bouw van de nieuwe woningen. Zomer 2025 worden de woningen van fase 1 opgeleverd en start de sloop en nieuwbouw van fase 2. In 2026 wordt het project opgeleverd.



Impressie start en voortgang bouw nieuwe woningen Griffensteijn

Meerkoetlaan en Sniplaan 32 eengezinswoningen - renovatie

Het renovatieproject met groot onderhoud en verduurzaming was in juli 2024 gereed. De schuttingen achter de 15 woningen aan de Sniplaan zijn in Q4 2024 vervangen.

Nijenheim 3000 en 6000 serie

In juni 2023 startte de bouwteamaannemer met het groot onderhoud en de verduurzaming van deze 68 eengezinswoningen. Deze woningen zijn verduurzaamd tot label A. De eigenaren in het gespikkeld bezit hebben via de aannemer de mogelijkheid gekregen om met verduurzamingsmaatregelen mee te doen. In 2024 zijn de werkzaamheden afgerond.

Nijenheim 68 eengezinswoningen - renovatie

Het renovatieproject met groot onderhoud en verduurzaming is in Q2 2023 opgestart en was in juli 2024 gereed. Er zijn bij dit project financiële tegenvallers bij onder andere het onderhoud aan de Kwaaitaal vloeren, de Werzalith gevelbekleding en onderhoud aan bergingen.

Nijenheim-Couwenhoven 100 eengezinswoningen – renovatie

In december 2024 is door het MT besloten om het groot onderhoud en de verduurzaming op te pakken met dezelfde aannemer die soortgelijke woningen heeft gerenoveerd in 2024. Begin 2025 volgt de opstart van het bouwteam en wordt het plan uitgewerkt. De start van de werkzaamheden is gepland in de 2e helft van 2026

Nijenheim - nieuwbouw naast woongebouw flat 40 De Grift

Op de kop van flat 40 De Grift in de wijk Nijenheim is een plan voor nieuwbouw bestaande uit 44 appartementen in voorbereiding. Het is een ontwikkeling van aannemer Heilijgers uit Amersfoort. De omgevingsvergunning, die in 2023 ingediend is, is eind 2024 afgegeven. In 2025 start de bouw. De oplevering is in 2027.





Impressies van de nieuwbouw naast Nijenheim flat 40 De Grift

Vogelwijk fase 3A - nieuwbouw

In het 3e kwartaal van 2023 is gestart met de nieuwbouw van 24 middeldure huurwoningen. Deze woningen zijn ontwikkeld door De Bunte uit Ede en betreffen zogenaamde conceptwoningen van het type Karakter. De woningen zijn gebouwd door Kelderman uit Ede en in september 2024 turnkey opgeleverd aan Woongroen. Het project is technisch afgerond. Er moet enkel intern nog een evaluatiebesluit geschreven en genomen worden. Deze volgt in Q2 2025.



Oplevering middeldure huurwoningen Vogelwijk fase 3A

Vogelwijk - woonrijp

In 2024 zijn de gronden, welke woonrijp gemaakt moesten worden, afgerond volgens de ROK met de gemeente in de Vogelwijk uitgevoerd en opgeleverd door de firma Van Laar. De gronden van plangebied 3A zijn afgerond en overgedragen aan de gemeente. Alleen de grond rondom plangebied 3B moet nog invulling krijgen. Dit wordt vanuit de GREX bekostigd en meegenomen met de uitvoering van 3B.

Vogelwijk fase 3B - nieuwbouw

Woongroen heeft de intentie om op deze locatie een appartementencomplex met circa 40 appartementen te realiseren. De Bunte uit Ede is vanuit de tender fase 3A eerste gesprekspartner en de beoogde partner om deze ontwikkeling te realiseren. Vanuit dit vertrekpunt is in december 2024 een intentieovereenkomst getekend tussen Woongroen en De Bunte.

De Bunte zal in 2025 de ontwikkeling verder uitwerken tot een definitief ontwerp. Als deze binnen het taakstellend budget en de kaders van Woongroen past, kan er een turnkey overeenkomst gesloten worden om tot uitvoering over te gaan.



Zeist-Noord

Dichterswijk 96 meergezinswoningen (63 huurders en 13 eigenaren) - renovatie

Dit zijn 12 woongebouwen, elk met 8 gestapelde maisonnettes. Twee van deze woongebouwen zijn volledig eigendom en zijn in 2024 gerenoveerd en verduurzaamd. De werkzaamheden zijn in september 2024 afgerond. Bij de overige 10 woongebouwen hebben 8 van de 21 eigenaren hun woning in 2024 terug verkocht aan Woongroen. Hierdoor zijn er in september 2024 weer 2 woonblokken in volledig eigendom gekomen die in 2025 worden gerenoveerd en verduurzaamd. Hiervoor volgt begin 2025 een startbesluit waarna de planning is deze 16 woningen in de 2e helft van 2025 aan te pakken.

Joost van den Vondellaan - nieuwbouw

Voor een plan met 23 nieuwbouwappartementen is in 2023 het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld en in 2024 is de omgevingsvergunning verkregen. Start van de bouw is in maart 2025. In 2026 wordt het plan opgeleverd. Met dit gebouw wordt in Zeist een preventieve woonvoorziening gerealiseerd, die gericht is op het voorkomen van dakloosheid en escalatie van problematiek door middel van woonruimte en zorg in Zeist zelf.



Impressie nieuwbouw Joost van den Vondellaan Woongroen

Toekomstplan Staatsliedenkwartier – sloop/nieuwbouw

In de wijk Staatsliedenkwartier staan 308 portiekwoningen. Hiervan zijn 296 woningen in eigendom van Woongroen en 12 woningen zijn particuliere eigenaar-bewoners. In 2023 heeft onderzoek aangetoond dat renoveren van deze woningen niet haalbaar is. Daarom is besloten een nieuw plan te maken om de woningen te vervangen voor nieuwe woningen.

Begin 2024 is de volume studie afgerond. Hieruit werd duidelijk dat er mogelijk 6 tot 700 nieuwe woningen kunnen worden teruggebouwd. In 2024 zijn de bewoners hierover geïnformeerd en is een startnotitie opgesteld. De startnotitie is ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. In 2024 waren er 2 raadsbijeenkomsten waar de startnotitie behandeld is. De verwachting is dat de gemeenteraad de startnotitie in 2025 zal vaststellen.

In samenspraak met de bewoners en omwonenden wordt het toekomstplan in 2025 uitgewerkt, waarna de ruimtelijke procedure kan starten. Het project zal in fases uitgevoerd worden. De doorlooptijd is naar verwachting circa 15 jaar.

Minckelerslaan, Kritzingerlaan (Zeist) en Dolderseweg (Den Dolder), ook wel bekend als project MiKriDo - renovatie

Renovatie van 3 complexen met 26 eengezinswoningen (monumenten) met groot onderhoud en verduurzaming. Het project is in Q4 2024 afgerond.



Nicolaas Beetslaan, Dijnselweg en Panweg – onderhoud en verduurzaming

Dit is een onderhouds-/verduurzamingsproject van 31 eengezinswoningen dat al in 2020 is opgestart. De omgevingsvergunning voor deze gemeentelijke monumenten is in 2023 verleend. In 2024 hebben we de bouwkosten berekend, samen met de bouwteampartners. In december 2024 heeft het MT ingestemd met het haalbaarheidsbesluit met het scenario om label B/C te halen voor deze woningen. In 2025 willen we het investeringsbesluit maken en overgaan tot uitvoering.

Patijnlaan en omgeving - renovatie of sloop

Dit project doorloopt een buitengewoon moeizaam proces. Sinds 2022 zijn we met de gemeente in overleg over de aanpak van deze woningen. In 2023 hebben we een onafhankelijk onderzoek laten doen naar de conditie van de woningen en de oorzaken daarvan. De bevinding is dat *“het bestaansrecht van deze woningen zwaar onder druk staat”*.

In juli 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders het besluit genomen over de monumentale status van alle monumentale complexen in de gemeente Zeist. Het complex Patijnpark heeft volgens de adviseur van de gemeente een hoge stedenbouwkundige waarde en de gemeente handhaaft daarom de monumentale status van de woningen. Ze wil enkel meewerken aan renovatie en verduurzaming. Woongroen is op basis van objectief onderzoek van mening dat dit geen realistisch scenario is vanwege de enorme kosten. Enkel sloop en nieuwbouw lijkt een levensvatbaar product op te leveren.

De degradatie van de woningen is inmiddels verder doorgegaan en daardoor zijn we op een punt gekomen dat wij het noodzakelijk achten om noodmaatregelen te treffen om de gevels stabiel te houden. Hiervoor is eveneens toestemming nodig van de gemeente. De vergunningsstukken hiervoor zijn we aan het voorbereiden en we hopen de noodmaatregelen (plaatsen van houten baddingen) uit te kunnen voeren in het voorjaar van 2025.

Omdat de woningen in slechte staat zijn, blijft forse huurkorting van toepassing. Wanneer een definitieve uitvoering start, is op dit moment nog niet te zeggen. De leegstandsvergunning van dit project loopt in september 2025 af. Vanaf dat moment kunnen de woningen alleen nog anti-kraak worden verhuurd.

Patijnkwartier 28 eengezinswoningen - renovatie

De omgevingsvergunning is eind december 2024 verstrekt. De start van de werkzaamheden is begin 2025, waarna de werkzaamheden in de zomer 2025 gereed zijn.



Impressie van groot onderhoud, renovatie en verduurzaming woningen Patijnkwartier

Thorbeckelaan - renovatie

Het complex Thorbeckelaan bestaat uit 40 tweekamerwoningen in een galerijflat, gebouwd in 1973. De woningen zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Het gebouw en de woningen zijn niet toegankelijk voor rolstoel- en rollatorgebruikers. In 2024 is de renovatie gestart en ook afgerond. Technisch is het project bijna gereed. Helaas laat de verzwarende van de meterkast op zich wachten door vertraging bij de nuts partij. Als dit is afgerond zal een evaluatiebesluit worden genomen. Naar verwachting zal dat in Q4 2025 zijn.



Impressie renovatie tweekamerappartementen Thorbeckelaan

Thorbecke-/Nolenslaan - renovatie

Dit betreft 38 eengezinswoningen aan de randen van het Staatsliedenkwartier. In november 2024 startte de uitvoering van dit project. Alle woningen worden gerenoveerd naar een A-label en waar nodig worden de badkamer, keuken en toilet aangepakt. Verder worden 4 duplexwoningen samengevoegd tot 2 eengezinswoningen. In mei 2025 zullen deze woningen opgeleverd worden. Een risico daarin is nog de verzwarende van de elektra aansluiting van de woningen. Deze is vertraagd door een tekort aan midden spanningsruimtes in de wijk. Daardoor kan het zijn dat de huurders hun nieuw aangebrachte zonnepanelen de 1e maanden na de renovatie nog niet kunnen gebruiken.

Zeist-Centrum

'De Kern' 327 meergezinswoningen en 24 eengezinswoningen - renovatie

De Kern bestaat uit 4 complexen in het centrum van Zeist. Deze complexen zijn aan groot onderhoud toe en worden daarbij direct verduurzaamd. Daarnaast wordt bij dit project sociaal gerenoveerd om de leefbaarheid en de sociale cohesie bij bewoners in de wijk te vergroten.

In Q3 2024 is het haalbaarheidsbesluit voor complex 1102 (Achterheuvel met 36 seniorenappartementen en 19 woningen) goedgekeurd. De start van de uitvoering is in april 2025. Complex 1104 (Promenade met 140 meergezinswoningen) wordt voorbereid. In januari 2025 volgt de begroting. Hierna zal het haalbaarheidsbesluit en realisatiebesluit worden aangevraagd. De start van de uitvoering is gepland in Q3 2025.

Driehoek Schaerweijdelaan - sloop-nieuwbouw

Het complex Driehoek Schaerweijdelaan bestaat uit 16 woningen met een nominatie voor sloop. In 2023 is onderzoek gedaan of het complex eventueel nog gerenoveerd kan worden. Daaruit is gebleken dat deze woningen niet meer geschikt zijn om nog te renoveren. Daarmee wordt er teruggedaan naar een eerdere haalbaarheidsstudie. Deze beslaat het slopen van de woningen en het terugbouwen van 18 woningen langs de Schaerweijdelaan en 9 seniorenwoningen in het binnengebied. In 2023 vond hierover afstemming plaats met de gemeente. Dit vertaalt zich in 2024 in een startbesluit.

In 2024 zijn 5 aannemers benaderd om mee te doen aan de aanbesteding van dit project. Drie daarvan doen mee en leveren hun stukken in februari 2025 aan. De aannemer die geselecteerd wordt zal de gehele ontwikkeling doen.



1e Hogeweg (voormalige V&D-locatie) - sloop-nieuwbouw

In september 2023 is een intentieovereenkomst gesloten door Woongroen Zeist (nu Woongroen) met Opportunity Vastgoed voor het turnkey afnemen van circa 190 kleine appartementen, circa 400 m2 commerciële ruimtes en circa 70 parkeerplaatsen in de kelder. In Q4 2023 is het definitieve ontwerp uitgewerkt en is de omgevingsvergunning aangevraagd die in november 2024 is verstrekt. De ontwikkelaar is eind 2024 nog in gesprek met een aannemer en zodra deze is geselecteerd kunnen wij ook weer verder met de ontwikkelaar in gesprek. De planning voor het project is nog niet duidelijk.



Impressie herontwikkeling V&D Zeist, 1^e Hogeweg 19

MamejoH - renovatie

In 2024 is de haalbaarheidsfase gestart om 143 woningen in de straten Johan de Meesterstraat, Melis Stokestraat en Mr. H. Marsmanstraat te renoveren. Projectnaam MamejoH is een afkorting van de eerder genoemde straatnamen. Dit project bestaat uit beneden- en bovenwoningen. Twee bovenwoningen bevinden zich boven 1 benedenwoning. De bovenwoningen zijn maisonnettes. In de haalbaarheidsfase worden alle werkzaamheden voor verbetering en verduurzaming naar label A geïnventariseerd. Studies voor plattegrondwijzigingen worden in deze fase meegenomen. Streven is om voor de zomer van 2025 een aannemer te selecteren. Bij dit project wordt ook sociaal gerenoveerd om de leefbaarheid en de sociale cohesie bij bewoners in de wijk te vergroten.



2.8 Service, dienstverlening en participatie

We investeren niet alleen in onze woningen. Ook onze service en dienstverlening willen we continu blijven verbeteren. Bij Woongroen draait alles om onze bewoners, onze belangrijkste drijfveer. We verlenen onze diensten snel en in 1 keer goed. Onze aanpak combineert digitale efficiëntie met persoonlijk contact, afgestemd op de behoeften van bewoners en voorzien van gemak.

Klantgerichtheid en klanttevredenheid zijn belangrijke thema's binnen Woongroen

We blijven ons Klant Contact Centrum (KCC) en de klantprocessen continu monitoren en verder optimaliseren waarbij onze huurder en de kwaliteit van dienstverlening steeds centraal staan. Het KWH meet het hele jaar door onze dienstverlening en klanttevredenheid. Hoewel beide rechtsvoorgangers van Woongroen het KWH-label voerden in het laatste jaar voor de fusie, schrijft KWH voor dat we in 2024 als fusiecorporatie Woongroen met een nieuwe meting dienen te beginnen.

De huurders van Woongroen waarderen onze dienstverlening op de onderdelen 'Nieuwe huurder', 'Vertrokken huurder' en 'Reparaties' zodanig dat de kwaliteit voldoet aan de uitgangspunten van het keurmerk KWH-Huurlabel (minimaal rapportcijfer 7,0 en minimaal 85% tevreden huurders). Alleen het onderdeel 'Onderhoud' scoort onder de norm. Dat betekent dat Woongroen in 2024 het keurmerk niet toegekend heeft gekregen.

Ook het onderdeel 'Algemene waardering' scoort onder de norm. Uiteraard werken we ook aan het verbeteren van dit onderdeel. Dit onderdeel is echter niet van invloed op het behalen van het KWH-label.

	2024 Woongroen		2024 landelijk	
	rapportcijfer	% tevreden huurders	rapportcijfer	% tevreden huurders
Nieuwe huurder	7,6	90%	7,8	94%
Vertrokken huurder	7,9	91%	7,9	93%
Reparaties	8,3	95%	8,2	95%
Onderhoud	6,3	71%	7,4	87%
Algemene waardering	6,3	73%	7,1	85%

Digitaal als het kan

De online ontwikkelingen gaan snel. Een goede dienstverlening is belangrijk. Ook online. Dit kan altijd beter en sterker. Eigentijdse dienstverlening betekent dat we steeds minder post versturen en meer digitaal contact hebben met onze huurders. Ook kunnen huurders steeds meer zaken zelf online regelen. De tijd die we hiermee besparen, zetten we graag in voor oprechte aandacht voor onze huurders als de situatie daarom vraagt. Voor huurders die minder digitaal vaardig zijn of dat niet fijn vinden, blijft uiteraard de mogelijkheid voor persoonlijk contact. Zij zijn welkom om langs te komen bij 1 van onze kantoren, in de wijk bij collega's of om telefonisch contact met ons op te nemen.

Afrekening servicekosten

De afrekening servicekosten over 2023 was de 1^e grote mailing voor Woongroen na de fusie. Daardoor was het een uitdaging de afrekening op tijd, dat wil zeggen voor 1 juli 2024, aan de huurders te sturen. Dit is voor 98% gelukt. De uitdagingen zaten erin dat door de fusie een deel van het bezit is overgegaan naar andere bedrijfsautomatisering. Daarnaast golden voor De Bilt en Zeist andere tarieven voor verwarming. En de verrekening 'Tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokaansluitingen' was een aandachtspunt. We hebben intern geëvalueerd welke aandachtspunten en verbeterpunten er waren om het proces en de communicatie in 2025 verder te verbeteren.

Digitale nieuwsbrieven en projectinformatie

In 2024 stuurden we 7 keer een informatieve e-nieuwsbrief aan onze huurders en relaties. Ook in de projecten communiceerden we zo veel als mogelijk digitaal.



Social media

Aan onze zichtbaarheid op social media werd ook in 2024 extra aandacht besteed. Via Facebook informeerden en inspireerden wij huurders en andere geïnteresseerden. Via LinkedIn hielden we samenwerkingspartners en andere professionals op de hoogte van de ontwikkelingen binnen Woongroen.

Bewustzijn informatiebeveiliging verbeteren

We zetten de campagne voor het bewustzijn rondom informatiebeveiliging onder onze medewerkers voort. Er zijn diverse phishing campagnes gehouden en medewerkers hebben (korte) videotrainingen aangeboden gekregen. In 2025 gaan we hier verder mee aan de slag.

Incassobeleid

Woongroen heeft een scherp incassobeleid. We zitten dicht op huurders met betalingsproblemen, schakelen snel met schulddienstverlening en Sociaal Raadslieden en komen snel tot goede betaalafspraken met huurders en instanties. Dit alles om te voorkomen dat een schuld te hoog oploopt.

We zijn 2024 gestart met een huurachterstand bij zittende huurders van 0,84% en het jaar geëindigd met 0,64%. De achterstand van vertrokken huurders is in 2024 gedaald van 0,36% naar 0,27%. De inzet van het incassoteam en POM (mail to pay) bij de (digitale) uitvoering van het incassoproces werpt haar vruchten af.

Bewonersparticipatie

De mening en inbreng van bewoners vinden wij belangrijk. In De Bilt kunnen huurders lid worden van Woonspraak en zich door hen laten vertegenwoordigen. In Zeist worden, daar waar we geen bewonerscommissies of contactpersonen hebben, de bewoners vertegenwoordigd door het HPS.

In 2024 waren er 30 actieve bewonerscommissies, -verenigingen of huurderscontactpersonen actief in Zeist. Ook is er een seniorenadviesgroep die op afroep beschikbaar is. In De Bilt zijn 8 bewonerscommissies of contactpersonen actief.

In onze projecten werken we samen met projectcommissies of klankbordgroepen.



2.9 Hulp en verbinding: samen werken aan prettig wonen

Door een scherp incassobeleid en hulp bij het oplossen van betalingsproblemen, overlast of andere problemen proberen we ontruiming zoveel mogelijk te voorkomen.

In 2024 waren er 9 ontruiming van woningen. Vier ontruiming waren op basis van huurachterstand, 3 op basis van hennep, 1 wegens overlast en 1 om andere redenen. Daarnaast is 1 carport ontruimd.

Laatste kansbeleid

Zowel in de gemeente De Bilt als in de gemeente Zeist hanteren we een 'laatste kansbeleid'. Mensen die dreigen uitgezet te worden, kunnen - met behulp van een zorgcontract én met voorwaarden en afspraken over begeleiding - in de woning blijven wonen. Op die manier dragen we bij aan het voorkomen van huisuitzettingen. In 2024 zijn in De Bilt 8 woningen verhuurd met een 'laatste kans' contract, in Zeist één.

Overlast, burenruzies en Buurtbemiddeling

We adviseren bewoners die overlast ervaren altijd eerst zelf het gesprek aan te gaan met hun burens. Als dat niet afdoende helpt, adviseren we Buurtbemiddeling in te schakelen. Al jaren is Buurtbemiddeling succesvol in De Bilt en Zeist. Getrainde vrijwilligers bemiddelen bij burenruzies: ze luisteren naar beide partijen en begeleiden ze om samen het conflict op te lossen.

Hieronder een overzicht van de aangemelde casussen in 2024:

Totaal aantal aangemelde nieuwe casussen bij Buurtbemiddeling MeanderOmnium	117
Aantal aangemelde casussen door Woongroen	14
Aantal zelf gemelde casussen door huurders op doorverwijzing van Woongroen	11
Totaal aantal casussen waar huurders van Woongroen bij betrokken waren	63

In sommige situaties helpt een gesprek, een brief of Buurtbemiddeling niet om de overlast op te lossen. Bijvoorbeeld omdat gemaakte afspraken niet nagekomen worden of de (overlast)situatie te complex is. In die gevallen nemen onze wijkconsulenten de overlast in behandeling. Het aantal en de complexiteit van de overlastzaken neemt toe.



2.10 Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten

Onze bewoners, van jong tot oud, wonen in buurten en wijken in de gemeenten De Bilt en Zeist. Een prettige buurt en woonomgeving draagt bij aan hun woongenot. We investeren in de samenwerking met huurders, gemeenten, sociale partners en politie. Dat doen we om de belangen van de huurders te behartigen, zodat de bewoners van onze huizen zich thuis voelen in hun straat en buurt in de gemeenten De Bilt en Zeist. De trend van individualisering, vergrijzing en zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen vraagt om toekomstbestendige oplossingen. Woongroen draagt waar mogelijk bij aan het beperken van overlast, het stimuleren van de sociale cohesie en daarmee verbeteren van de wijk.

Welzijn en zorg behoren niet tot onze kernactiviteiten. Maar we vinden dat onze maatschappelijke verantwoordelijkheid niet ophoudt bij het verhuren en onderhouden van woningen. We stimuleren bewonersinitiatieven en investeren in leefbaarheid. We werken samen met maatschappelijke partners door problemen te signaleren. We zorgen waar we kunnen ervoor dat bewoners ondersteuning van zorg en welzijn krijgen, onder andere door een 'warme' overdracht. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar aanwezig in onze buurten en wijken.

Wijk- en buurtgericht werken

In Zeist continueerden we onze (personele) inzet aan Wijkgericht Werken. Onze wijkconsulenten maken onderdeel uit van de gemeentelijke wijkteams. We leveren ook een financiële bijdrage aan het Wijkgericht Werken. Met alle betrokken partijen ontwikkelen we 'Wijkgericht Werken 2.0'. Het idee is dat meer dan voorheen wordt geanticipeerd op bewonersbehoeften, -wensen en verlangens met als doel om buurten en hun bewoners in hun eigen kracht te zetten, zodat professionals zo min mogelijk nodig zijn. In 2025 wordt verder (praktische) invulling gegeven aan dit idee.

In De Bilt werken we samen met de gemeente en andere maatschappelijke partners aan de ontwikkeling en totstandkoming van de buurtaanpak Bilthoven-Zuid. Ook in De Bilt maken onze wijkconsulenten onderdeel uit van de gemeentelijke gebiedsteams.

We leverden in 2024 een financiële bijdrage aan Kerk & Samenleving ter ondersteuning van hun werk voor onze huurders via bijvoorbeeld de wijkloophuizen in Kerkenbosch, Vollenhove en het Staatsliedenkwartier in Zeist.

In onze buurten en wijken worden regelmatig initiatieven ontplooid die de leefbaarheid vergroten, de veiligheid ten goede komen, die overlast voorkomen of de gezelligheid in een woongebouw vergroten. Een aantal voorbeelden van activiteiten in 2024 die de leefbaarheid verbeterden:

- In diverse woongebouwen leverden we een bijdrage om de inrichting van de algemene ruimte te verfraaien, de informatievoorziening te verbeteren of de entree persoonlijker te maken.
- In een aantal woongebouwen zijn extra voorzieningen gerealiseerd om de toegankelijkheid voor bewoners te vergroten.
- We hingen camera's op in een aantal woongebouwen om de veiligheid te vergroten.
- In diverse buurten en woongebouwen is extra tuinonderhoud en zijn extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd.
- We organiseerden samen met bewoners een Groendag in De Kwartieren in Bilthoven. De straat knapt ervan op en het is leuk om zo met buurtgenoten in contact te komen.
- We stellen ruimte in ons gebouw aan de Kometenlaan in Bilthoven beschikbaar voor de vrijwilligers van Mens Dichtbij van De Buurtkamer. Het doel van de Buurtkamer is simpel en krachtig: buurtbewoners op een makkelijke en laagdrempelige manier contact laten leggen met (nieuwe) mensen.
- We stelden een gemeenschappelijke ruimte 'om niet' beschikbaar in seniorencomplex Eldorado. Hier worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd.





Impressie Groendag De Kwartieren

Buurtaanpak Vollenhove Vooruit (Zeist Noord)

Eind 2019 heeft de gemeente Zeist het ambitiedocument 'Vollenhove Vooruit' vastgesteld. Woongroen deelt de ambities voor Vollenhove. We sluiten waar mogelijk aan bij deze buurtaanpak en zoeken de samenwerking met partijen daar waar nodig.

In 2023 is het project L-flat afgerond. Een aantal initiatieven die uit dit project zijn voortgekomen, zijn ook in 2024 gecontinueerd:

- De gemeente heeft de inzet van het team Voor L-kaar verlengd. De goede samenwerking en afstemming met dit team, het (sociaal) wijkteam, Centrum Jeugd en Gezin (CJG), gemeente en politie is gecontinueerd.
- Huiskamer 't Laantje wordt sinds de afronding van het project gebruikt als overleg- en ontmoetingsplek door de verschillende (professionele) partijen die in Vollenhove actief zijn.
- In het kader van het project 'gerichte woningtoewijzing' zijn in de L-flat voor een aantal woningen (maximaal 25 per jaar) nieuwe bewoners geselecteerd op basis van hun motivatie om iets extra's voor hun burens en de buurt Vollenhove te doen. Er vinden aanbiedingsgesprekken plaats met een selectiecommissie. We voldoen aan de wettelijke vereisten van passend toewijzen. De nieuwe huurders hebben diverse initiatieven en activiteiten ontwikkeld. Begin 2024 heeft Movisie een evaluatierapport in de vorm van een 'veranderverhaal' opgeleverd.

De positieve evaluatie van het experiment 'gerichte woningtoewijzing' in de L-flat heeft geleid tot een nieuw experiment. Met instemming van College en Raad van de gemeente Zeis zetten we de gerichte toewijzing de komende 2 jaar voort in de L-flat en we breiden het experiment uit naar de Geroflat.



Buurtaanpak De Kern (Zeist Centrum)

De Kern bestaat uit 4 complexen in het centrum van Zeist. Deze complexen zijn aan groot onderhoud toe en worden daarbij direct verduurzaamd. We combineren de technische aanpak met een sociale aanpak om de leefbaarheid en de sociale cohesie bij bewoners in de wijk te vergroten.

Eén van de onderdelen bij de sociale aanpak is het thuis bezoeken van alle bewoners. Deze huisbezoeken zijn gericht op onder andere het inventariseren van woonbeleving, leefbaarheid en betrokkenheid bij de buurt en de burens. Eind 2024 zijn de huisbezoeken van het 1e complex aan De Achterheuvel en het 1e deel van de Promenade afgerond.

Samen met netwerkpartners, waaronder gemeente, MeanderOmnium en Sociaal Team, is een 'huiskamer van de wijk' gerealiseerd als ontmoetingsplaats voor bewoners. Bewoners uit de buurt kunnen er terecht voor bijvoorbeeld een kopje koffie en een praatje. Bewoners die tijdens de huisbezoeken hebben gezegd zich in te willen zetten voor de buurt, kunnen hier activiteiten organiseren. Eventueel met ondersteuning van medewerkers van Meander Omnium.

Elke week is er een casusoverleg tussen de medewerkers van Woongroen die vanuit de sociale aanpak betrokken zijn en het Sociaal Team van de gemeente om eventueel benodigde zorg en ondersteuning voor bewoners af te stemmen.

Buurtaanpak Bilthoven Zuid

In De Bilt werken we samen met de gemeente en andere maatschappelijke partners aan de ontwikkeling en totstandkoming van de buurtaanpak Bilthoven Zuid. Bilthoven Zuid is een wijk met een diverse populatie die voor toenemende uitdagingen staat op het gebied van gezondheid, veiligheid en leefbaarheid. De betrokken organisaties in Bilthoven Zuid willen deze uitdagingen duurzaam aanpakken door de structuren en netwerken in de wijk te versterken.

In 2024 is geïnventariseerd wat de belangrijkste uitdagingen zijn voor samenwerking in de wijk. Samen met inwoners, professionals en bedrijven werkzaam in de wijk, maar ook met gemeente en kennisinstellingen, wordt gewerkt aan kansrijke oplossingen die aansluiten bij de behoeften van bij de wijk betrokken partijen. Het streven is dat er halverwege 2025 een gezamenlijke aanpak ligt. Deze aanpak moet bijdragen aan het verbeteren en versterken van de leefbaarheid in Bilthoven Zuid daarmee aan het prettiger wonen voor de bewoners.



2.11 Onze organisatie

Het jaar 2024 stond in het teken van vernieuwing. Na 1,5 jaar voorbereiding werden we vanaf 1 januari 2024 één organisatie. Een nieuwe naam, nieuwe collega's, nieuwe werkwijzen en soms een nieuwe werkplek of functie. De start van Woongroen is afgetrapt met een gezamenlijk nieuwjaarsontbijt en het symbolisch hijsen van de Woongroen vlag.



Naast vernieuwing stond 2024 in het teken van ontwikkeling. Medewerkers ontwikkelden persoonlijk, in hun functie, als team of in de organisatie met elkaar. Hiervoor is onder andere ingezet:

- Maandelijks personeelsbijeenkomsten op locatie, afwisselend in Bilthoven en Zeist. Aan de hand van een thema wordt gezamenlijk kennis opgedaan en tijdens de lunch gewerkt aan onderlinge kennismaking.
- De (online) weekstarts zijn gebruikt voor onder andere kennisdeling van het gebruik van nieuwe personeelssystemen, zoals Talent en de introductie van het Huis van Werkvermogen.
- Activiteiten zoals Samen Buiten Buurten: een groep collega's die in de lunchpauze op pad ging om zwerfafval te pikken in de wijk. Er zijn ook diverse SVB rondes geweest, waar collega's op de fiets met elkaar de wijken verkenden.
- In april is gestart met '1 Woongroen', met als doel de neuzen een kant op te krijgen op onderwerpen als strategie & beleid, cultuur, processen, klantgerichtheid en leiderschap. Dit heeft geresulteerd in het programma 'Natuurlijk Woongroen!', waarvoor medewerkers zich vrijwillig konden opgeven om in een actieteam aan 1 van de thema's bij te dragen. Ongeveer de helft van de medewerkers heeft zich opgegeven voor een actieteam. De teams werden begeleid door hun sponsor (een manager of teammanager) en een externe coach. Deze laatste is ingezet om in de actieteams te werken vanuit 1 werkwijze, die gelijktijdig ook in de organisatie uitgerold werd. Onder andere de sponsors hebben een Green Belt training gevolgd. In Q4 is gestart nieuwe medewerkers een Yellow Belt training te laten volgen.



- Met de start van Woongroen zijn de afdelingen groter geworden. Om voldoende aandacht te geven aan de medewerkers in de teams, zijn teammanagers aan het functiehuis toegevoegd. Om teammanagers gezamenlijk in hun rol te laten en te leren van elkaars ervaringen, is er geregeld intervisie.
- Woongroen investeert het werkplezier en de vitaliteit van medewerkers. Dit resulteerde onder andere in verschillende initiatieven van medewerkers om met elkaar te sporten.

Woongroen volgens medewerkers

Eind 2024 is in samenwerking met Effectory een medewerkersonderzoek uitgezet. Bijna 90% van de medewerkers heeft deelgenomen. Opvallende trojspunten zijn eigen verantwoordelijkheid, samenwerking binnen het team en persoonlijke ontwikkeling. Daarnaast geeft het merendeel van de medewerkers aan het gevoel te hebben bij Woongroen te passen. Een jaar na de fusie is dit een belangrijke graadmeter in hoeverre we als goede werkgever op de juiste weg zijn. De feedback die is gegeven op waar kansen en mogelijkheden liggen, wordt binnen de teams verder omgezet naar acties.

Eind 2024 bedroeg de omvang van de formatie 101,72 FTE (2023 : 97,29 FTE).

De indeling van personeel naar functionele indeling bedroeg eind 2024:

	Aantal FTE	Aantal personen
Directie / Staf	13,00	14
Wonen	45,06	50
Vastgoedbeheer	19,66	20
Financiën	12,50	13
Projecten	11,50	12
Totaal	101,72	109

(op basis van functionele indeling)

De indeling op basis van leeftijd en geslacht bedroeg eind 2024:



Groepsfoto collega's Woongroen

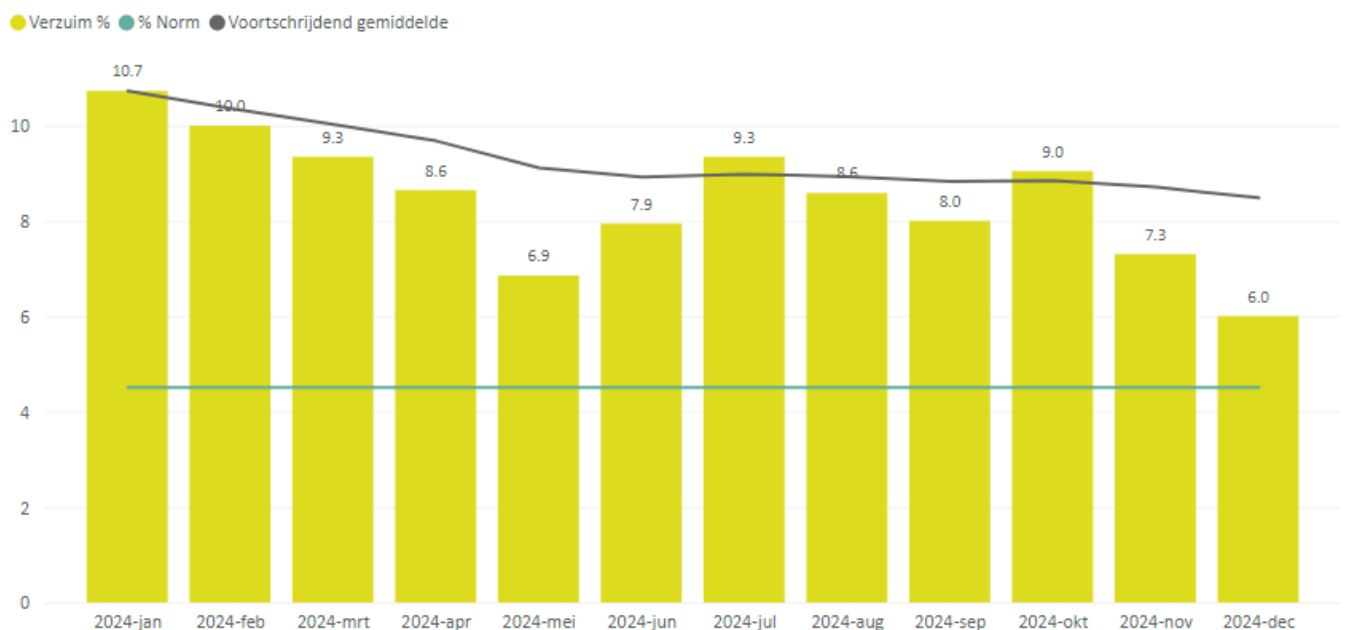
Vitaliteit/ziekteverzuim

Woongroen startte 2024 met een hoger verzuim dan de norm. Dit bleef ook in 2024 het geval, hoewel er gemiddeld over het hele jaar wel een daling is ingezet. Wanneer we inzoomen zien we dat het voornamelijk langdurend verzuim betreft met een oorzaak die buiten de invloedssfeer van het werk ligt.

In 2024 zijn in samenwerking met de Arbodienst verschillende interventies ingezet, zoals het preventief inzetten van de praktijk ondersteuner, het intensiveren van de contacten tussen Arbodienst en leidinggevenden en het meer zichtbaar maken van de business partner verzuim en de bedrijfsarts door spreek- en inloopuren op kantoor.

Woongroen blijft daarnaast als gezonde werkgever werken vanuit de amplitieve gedachte door te versterken en vermeerderen wat goed gaat. Door focus op vitaliteit, betrokkenheid, bevlogenheid en het inzetten van talenten, zodat medewerkers met plezier en energie hun werk kunnen verrichten.

Ziekteverzuimpercentage



2.12 Financiën

2.12.1 Woongroen in strategisch perspectief

In de Nationale Prestatieafspraken zijn stevige doelen gesteld voor de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van onze woningen. Leefbaarheid in wijken en buurten is een ander speerpunt. Deze afspraken hebben een stevige plek in onze strategische doelen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2024 kenmerkt zich door de schaarste op de woningmarkt waardoor de huizenprijzen weer een forse stijging laten zien. Deze ontwikkelingen heeft ervoor gezorgd dat de totale waarde van de woningportefeuille met € 324 miljoen is gestegen van € 2,51 miljard naar € 2,84 miljard. Dit betreft een waardestijging van 12,9%.

De marktwaarde stijgt voornamelijk door de gestegen WOZ-waarde. In 2023 was de leegwaardeontwikkeling 0,3%, in 2024 liet deze in tegenstelling tot de marktwaarde 2023 een forse stijging zien naar 10,3%. Dit zorgt voor hogere verkoopopbrengsten wat een positief effect heeft op de marktwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om, met ingang van het boekjaar 2018, het begrip beleidswaarde te introduceren. De beleidswaarde is een toelichting in de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. Met ingang van boekjaar 2024 wordt de beleidswaarde van de woongelegenheden in bezit niet langer afgeleid van de marktwaarde. De waarde wordt bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten gebruikmakend van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De belangrijkste uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde in afwijking van de marktwaarde zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteer-scenario van 60 jaar gehanteerd
- Betaalbaarheid: de markthuurl wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuurl)
- Kwaliteit: onderhoudsnorm van de woningcorporatie op basis van de MJOB uitgaande van 60 jaar exploitatie
- Beheer: de beheernorm van de woningcorporatie.



In het verslagjaar is de beleidswaarde gestegen van € 964 miljoen naar € 1,02 miljard.

	2024		
bedragen x € 1.000,-	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	€ 837.331	€ 126.411	€ 963.742
Voorraadmutaties	€ 7.156	€ 13.044	€ 20.200
Vastgoedgegegens (o.a. contractuur, energielabel)	€ 42.192	€ 4.113	€ 46.305
Methodische wijzigingen:			
horizon 60 jaar	-€ 40.625	-€ 10.203	-€ 50.828
MJOB	€ 169.927	€ 13.434	€ 183.361
Sociale disconteringsvoet	€ 384.017	€ 31.087	€ 415.104
Overig	€ 2.423	€ 2.616	€ 5.039
Validatie	-€ 751	-€ 195	-€ 946
Marktontwikkelingen	€ 23.404	-€ 2.966	€ 20.438
Parameters beleidswaarde			
Onderhoudskosten beleidswaarde	-€ 604.661	-€ 20.571	-€ 625.232
Streefhuur	€ 80.312	€ 11.834	€ 92.146
Beheernorm	-€ 42.075	-€ 2.264	-€ 44.339
Huurstijging beleidswaarde	-€ 6.801	-€ 984	-€ 7.785
Stand per 31 december	€ 851.849	€ 165.356	€ 1.017.205

De belangrijkste ontwikkelingen ten opzichte van de beleidswaarde 2023 zijn:

- De disconteringsvoet die gehanteerd wordt is een sociale disconteringsvoet die lager is dan de gehanteerde disconteringsvoet van de marktwaarde, waardoor de beleidswaarde stijgt met € 415 miljoen
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar (2023 op basis van 15 jaar) gebaseerd op de kasstromen uit de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB), waardoor de beleidswaarde daalt met € 625 miljoen
- De gemiddelde streefhuur is gestegen, waardoor de beleidswaarde stijgt met € 92 miljoen
- De beheernorm is ten opzichte van 2023 met 11,0% gestegen, waardoor de beleidswaarde daalt met € 44 miljoen.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2024 dient als input voor de ratio's Loan to Value en solvabiliteit.

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

Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.



Woongroen heeft op basis van de voorgeschreven definities een interne onderhouds- en beheernorm vastgesteld. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip, kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woongroen van de nieuwe huur bij mutatie. Mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct aan vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

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

Het bestuur van Woongroen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid op het gebied van looptijd, beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, beheer en disconteringsvoet niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- (Dienst Algemeen Economisch Belang) en Niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1,8 miljard.

Dit impliceert dat circa 64 % van het totale eigen vermogen niet of het eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Daarnaast heeft de inschatting ten aanzien van toekomstige onderhoudsuitgaven invloed op de hoogte van de beleidswaarde.



2.12.2 Samenwerking en deelnemingen

Ook in 2024 is de lijn van doelmatig werken en het scherper neerzetten van onze taken en verantwoordelijkheden doorgezet. Dit doen wij met andere organisaties in wijken en buurten en met het bestuur van het HPS (Zeist) en Woonspraak (De Bilt). Deze contacten zijn constructief en verlopen in goede harmonie.

Deelnemingen

In het belang van het bereiken van haar doelstellingen neemt Woongroen deel in een aantal rechtspersonen of samenwerkingsverbanden, die mede door Woongroen (of 1 van de rechtsvoorgangers) zijn opgericht. Daarbij maken we onderscheid in:

- Dochtervennootschappen
- Overige deelnemingen
- Samenwerkingsverbanden in het kader van projectontwikkeling
- Samenwerkingsverbanden in het kader van huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Verenigingen van Eigenaars
- Stichtingen werkzaam op het gebied van welzijn, zorg en leefbaarheid

Dochtervennootschappen

Dit betreft de **Woongoed Zeist Holding BV en SSW Zes Kernen**. Er heeft geen consolidatie plaatsgevonden aangezien de deelnemingen van te verwaarlozen betekenis zijn. Bovendien zijn er nog geen activiteiten ontwikkeld in de deelnemingen.

Woongroen is 100% aandeelhouder van Woongoed Zeist Holding BV. Deze BV is 100% aandeelhouder van Woongoed Zeist Vastgoed BV. Het resultaat was in 2024 € 39.000 positief (2023: € 22.000 positief). Het vermogen bedraagt per balansdatum 2024 € 2.659.000 (2023: € 2.620.000). Deze deelneming wordt nog aangehouden.

Woongroen is 100% aandeelhouder van **SSW Zes Kernen**. Het resultaat was (net als in 2023) 2024 nihil. Het vermogen bedraagt per balansdatum 2024 € 15.000 (2023: € 15.000). Deze deelneming wordt nog aangehouden.

Overige deelnemingen

Woongroen is aandeelhouder van **WoningNet NV**. WoningNet NV verzorgt de inschrijving, administratie en andere faciliteiten met betrekking tot de woonruimteverdeling. De 12.720 aandelen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs a € 11,95 (75% volgestort) voor een totaalbedrag van € 114.000. De deelneming is niet geconsolideerd.

Woongroen en de gemeente Zeist zijn in 2010 met elkaar een realisatieovereenkomst aangegaan voor de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch. Voor de grondexploitatie is een **Wijkontwikkelingsmaatschappij BV** (WOM BV) opgericht waarin Woongroen en de gemeente Zeist elk 50% aandeel hebben. Woongroen heeft de opstalexploitatie voor de sociale huurwoningen voor haar rekening en risico genomen. De opstalexploitatie van nieuwbouw koopwoningen en dure huurwoningen zijn door de WOM aan commerciële ontwikkelaars uitbesteed.

De periode van herontwikkeling besloeg een periode tot en met 2024. In 2024 zijn nog 27 nieuwbouw huurwoningen gerealiseerd. Hiermee is de opgave afgerond.

De WOM BV is in de jaarrekening van Woongroen gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, zijnde per 31 december 2024 € 9.000 geplaatst kapitaal. De deelneming is niet geconsolideerd. Ontbindingsbesluit van de WOM is eind 2024 genomen en wordt in 2025 geëffectueerd.



Samenwerkingsverbanden in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen

Naast de participaties hiervoor vermeld, heeft Woongroen aan de **Keistraat** in Utrecht een aantal panden in eigendom. Woongroen verhuurt deze panden aan Fivoor, die daarin onderdak biedt aan patiënten die een speciale behandeling nodig hebben vanwege een hoog intensieve zorgbehoefte. Op deze wijze levert Woongroen een bijdrage aan het huisvesten van deze zorgaanbieder in de regio Utrecht.

Naast deze formele samenwerkingsverbanden werkt Woongroen in andere projecten nog samen met diverse andere partijen, zoals met zorginstellingen Abrona, Kwintes, Stichting Reinaerde, Stichting De Tussenvoorziening, Altrecht, Leger des Heils, Zidonis, Silverein en Stichting Onroerend Goed DDN in het kader van de huisvesting van cliënten van deze instellingen.

Buitenlandse instellingen

Woongroen investeerde geen middelen in 2024 als financiële ondersteuning in buitenlandse instellingen.



2.12.3 Financiële continuïteit, beleid en beheer

Visie en beleid

Financiële continuïteit is de meest essentiële randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren. Voldoen aan de eisen van de Inspectie Leefomgeving en Transport, Autoriteit woningcorporaties (ILT Aw) en de borgbaarheidsverklaring van het WSW is het doel.

Bij de beoordeling van de financiële continuïteit wordt gekeken naar het beheer van de kasstromen om ervoor te zorgen dat er niet meer liquiditeiten worden besteed dan er beschikbaar zijn. Ook wordt gekeken naar de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding dient zodanig te zijn dat Woongroen niet teveel risico loopt en dat de financiële buffer voldoende solide is. Hierbij neemt Woongroen ook de beoordelingen van de Aw en het WSW in acht.

Woongroen wenst onder alle omstandigheden een financieel betrouwbare partner te zijn voor haar bewoners en andere relaties. Ook voor het aantrekken van vreemd vermogen is een solide financiële positie van groot belang. Tijdelijk overtollige middelen van de stichting worden enkel ingezet voor de volkshuisvesting. Sinds 2016 wordt het vastgoed gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt de basisversie van het Handboek 2024 van de Autoriteit woningcorporaties gehanteerd.

Resultaat over 2024

Het boekjaar 2024 is afgesloten met een positief resultaat van € 284.947.000. Dit resultaat is bepaald op basis van een vastgoedwaardering op marktwaarde. In het resultaat is een bedrag begrepen van € 284,6 miljoen positief vanwege waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie.

De vergelijkende cijfers 2023 zijn samengestelde cijfers 2023 van Woongoed Zeist en Woonstichting SSW

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model, waarbij de organisatiekosten (personeelskosten en overige bedrijfslasten) worden toegerekend op basis van de personele inzet op die onderdelen, uitgedrukt in FTE's en waarbij de handleiding toepassen 'functionele indeling winst- en verliesrekening' van SBR Wonen toegepast wordt.

Resultaten per onderdeel (x € 1.000)

	2024	2023
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.452	37.476
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.196	359
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.581	2.132
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	259.033	33.039
Nettoresultaat overige activiteiten	831	504
Overige organisatiekosten	-2.697	-2.791
Leefbaarheid	-3.052	-1.951
Saldo financiële baten en lasten	-10.200	-9.119
Resultaat belastingen	-4.234	-2.517
Resultaat deelnemingen	39	22
Resultaat na belastingen	284.947	57.154

De belangrijkste onderdelen worden hierna per post nader toegelicht.



Exploitatie vastgoed

Het resultaat op de exploitatie van het vastgoed is ten opzichte van 2024 € 3.976.000 hoger uitgekomen. Per onderdeel:

Exploitatie vastgoed (x € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengst	92.776	90.274
Saldo leveringen en diensten	-77	-380
<u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:</u>		
- personeelskosten	-3.162	-4.070
- afschrijvingen	-364	-357
- overige organisatiekosten	-3.297	-3.546
<u>Lasten onderhoud:</u>		
- directe kosten onderhoud	-32.810	-34.205
- personeelskosten	-1.619	-1.935
- afschrijvingen	-385	-263
- overige organisatiekosten	-3.134	-2.333
<u>Overige dir. operationele lasten:</u>		
- onroerende zaak-, riool- en waterschapsbelasting	-5.272	-4.826
- verhuurderheffing	0	0
- Verzekeringen	-835	-633
- Overige directe operationele lasten	-369	-250
Totaal exploitatie vastgoed	41.452	37.476

De grootste afwijkingen in 2024 ten opzichte van de exploitatie 2023, betreffen een hogere huuropbrengst van € 2,5 miljoen o.a. door de reguliere huurverhoging per 1 juli 2024 en de oplevering van 4 nieuwbouwprojecten gedurende het jaar 2024.

Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2024 is een deel van grondpositie Vogelwijk verkocht.

Resultaat verkoop bestaand bezit

In 2024 zijn negen voormalige huurwoningen (waarvan 2 uit de verkoopvoorraad per 31 december 2023) verkocht.

Daarnaast zijn er 3 afkoop geweest van erfpachtcontracten en is er één ruimte die voorheen als wasserette werd gebruikt verkocht.



Verkoop vastgoed (x € 1.000)

	2024	2023
Verkoopopbrengst verkopen	5.694	4.545
af: verkoopkosten	-107	-98
Netto opbrengst	5.587	4.447
af:		
- marktwaarde verkochte woningen	-2.873	-2.159
- toegerekende organisatiekosten	-38	-43
- personeelskosten	-85	-104
- afschrijvingen	-10	-9
Gerealiseerd resultaat	2.580	2.132

Waardeverandering vastgoedportefeuille:**Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille**

De waardeveranderingen van het vastgoed worden met name veroorzaakt door marktontwikkelingen. Deze zijn in de jaarrekening verder toegelicht. Woongroen berekent de marktwaarde met behulp van het Handboek modelmatig waarderen en past daaruit de basisversie toe.

Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (waardeverandering nieuwbouw/renovatie)

Woongroen investeert in nieuwbouw van huurwoningen, waarbij een huurprijs wordt gehanteerd onder het marktniveau. Mede hierdoor en omdat de woningen gewaardeerd worden in verhuurde staat, is de investering veelal hoger dan de marktwaarde waartegen de woningen geactiveerd worden. Het gedeelte van de investering boven de marktwaarde wordt als verlies (onrendabele top) afgeboekt. Bij renovatie investeringen is in nagenoeg alle gevallen sprake van een onrendabele investering. Is er sprake van verlies dan wordt - zodra de investering onomkeerbaar is - een voorziening getroffen.

Niet gerealiseerde waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden

Woongroen heeft in het verleden woningen verkocht onder de regelingen Koopgarant en Slimmer Kopen. Deze woningen worden teruggekocht van de eigenaar zodra deze de woning wil verkopen. De woningen blijven daarom op de balans van Woongroen staan. De waarde van deze woningen is onderhevig aan marktontwikkelingen.

Ultimo 2024 betreft dit in totaal 106 woningen. (2023: 118)

Tegenover de waarde van de woningen staat een terugkoopverplichting. Wijziging van de marktwaarde van de woningen heeft ook een wijziging van de terugkoopverplichting tot gevolg.



Overige waardeveranderingen (x € 1.000)

	2024	2023
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.372	-53.947
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	284.579	85.949
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	557	541
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1.269	496
Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	259.033	33.039

Leefbaarheid

De kosten van leefbaarheid bestaan uit directe leefbaarheidsinvesteringen/-kosten en toegerekende kosten van de organisatie.

Leefbaarheid (x € 1.000)

	2024	2023
Directe uitgaven leefbaarheid	-593	- 674
Toegerekende organisatiekosten:		
- overige organisatiekosten	-1.193	-708
- personeelskosten	-1.135	- 524
- afschrijvingen	<u>- 131</u>	<u>- 45</u>
	- 3.052	- 1.951
 Aantal wooneenheden	 12.154	 12.089

De gemiddelde directe leefbaarheidsuitgaven bedragen in 2024 € 251 (2023: € 161) per wooneenheid. Met de gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt over de bijdrage aan leefbaarheid.

Financiële baten en lasten

Voor de financiering van het bezit en van de activiteiten heeft Woongroen vreemd vermogen aangetrokken op de kapitaalmarkt.

Financiering (x € 1.000)

	2024	2023
Omvang leningenportefeuille (nom.) ultimo:	427.485	405.786
Rentelasten leningen en overige rentelasten	-10.616	-9.366
Resultaat derivaten	<u>330</u>	<u>158</u>
TOTAAL rentelasten en soortgelijke kosten	-10.286	-9.208
 Gemiddelde vaste rente	 2,634%	 2,475%

In 2024 is de leningenportefeuille gestegen met € 21.699.000 als gevolg van (contractuele) aflossingen van € 74.869.000, mutatie van geamortiseerde rente (€ 332.000 negatief) en opname van (nieuwe) leningen van € 96.900.000.



Vennootschapsbelasting

Woongroen heeft in 2024 een acute vennootschapsbelastingplicht van € 2.010.000. Daarnaast zijn er mutaties op latenties.

Acute belastingplicht (x € 1.000)

	2024	2023
Acute vennootschapsbelastingplicht	2.010	2.306
Latente vennootschapsbelasting Leningen	59	63
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	2.019	312
Latente vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel	154	65
Latente vennootschapsbelasting verkopen	0	-415
Latente vennootschapsbelasting Leningruil Vestia	0	-
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	0	186
Totaal latenties	2.231	211

Financiële positie

De financiële positie van Woongroen kan worden beoordeeld aan de hand van een aantal financiële ratio's. Het Aw/WSW heeft voor deze ratio's normen opgesteld. Het uitgangspunt van Woongroen is dat aan deze ratio's moet worden voldaan.

In 2024 hanteert het Aw/WSW de volgende toetsingsnormen:

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	70%	70%	70%
Solvabiliteit	30%	30%	30%
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	n.v.t.	n.v.t.	70%

Interest dekkingsratio

De interest dekkingsratio geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de rente uitgaven betaald kunnen worden.

Interest dekkingsratio

	2024	2023
kasstroom uit operationele activiteiten		
voor rente ontvangsten en rente uitgaven	34.133	31.927
rente uitgaven	9.726	9.110
interest dekkingsratio	3,51	3,50

De Interest dekkingsratio ligt in 2024 - net als in 2023 - boven de gestelde ondergrens van 1,4. Om de doelstellingen vanuit de portefeuillestrategie te realiseren is een investeringsprogramma opgesteld. Deze zorgt de komende jaren voor een stijgende financieringsbehoefte waardoor de ICR de komende jaren een dalende trend laat zien. Zie voor de prognose van de ontwikkeling paragraaf 2.12.4 Vooruitblik 2025 en verder vanaf pagina 52.



Loan to value

Loan to value geeft de hoeveelheid vreemd vermogen ten opzichte van de waarde van de onroerend goedportefeuille weer. De onroerend goedportefeuille wordt hierbij gewaardeerd op basis van de beleidswaarde.

Loan to value

	2024	2023
Schuldrestant leningenportefeuille (loan)	421.607	400.104
Actuele waardeportefeuille (value)	1.017.205	963.742
Loan to value	41,4%	41,5%

De ratio Loan to value voldoet aan de Aw/WSW norm van maximaal 70%.

Solvabiliteit

De solvabiliteit is gedefinieerd als eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal. Het eigen vermogen en balanstotaal zijn gebaseerd op basis van de beleidswaarde.

Solvabiliteit

	2024	2023
eigen vermogen	562.393	548.124
balanstotaal	1.080.063	1.041.379
solvabiliteit	52,1%	52,6%

De ratio solvabiliteit voldoet aan de Aw/WSW norm van minimaal 15%.

Dekkingsratio

Dekkingsratio is de marktwaarde van de schuldpositie van leningen en swaps ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat.

Dekkingsratio

	2024	2023
Marktwaarde leningen en swaps	495.558	440.163
Marktwaarde vastgoed in verhuurde staat	2.836.997	2.511.910
Dekkingsratio	17,5%	17,5%

De dekkingsratio voldoet aan de Aw/WSW norm van maximaal 70%.

Onderpandratio

Onderpandratio is de marktwaarde van de schuldpositie van leningen en swaps ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat welke is geborgd door WSW en ingezet is bij WSW.



Onderpandratio

	2024	2023
Marktwaaarde geborgd schuldrestant bij WSW	495.558	440.014
Marktwaaarde vastgoed in onderpand bij WSW	2.836.997	2.511.910
Dekkingsratio	17,5%	17,5%

De onderpandratio voldoet aan de Aw/WSW norm van maximaal 70%.

Looptijd leningportefeuille

	2024	2023
Gemiddelde looptijd leningenportefeuille	17,5 jaar	17,0 jaar

Treasury

Het fundament van treasury is het treasurystatuut dat plaats, inrichting, doelstellingen, taken en verantwoordelijkheden van de treasury-functie beschrijft. Daarnaast is er het treasuryjaarplan dat de treasurydoelstellingen voor de tijdsduur van een begrotingsjaar beschrijft en elk jaar opnieuw wordt opgesteld. Woongroen heeft een treasurycommissie ingesteld die adviseert over het te volgen treasurybeleid en marktomstandigheden volgt. Een alert financieringsbeleid dat bewust inspeelt op renteveranderingen en -verwachting kan een goede bijdrage leveren aan het rendement. De treasurycommissie bestaat uit functionarissen van Woongroen en een extern adviseur en komt minimaal 3 keer per jaar bijeen. Het treasurybeleid van Woongroen is terughoudend in het inzetten van rente-instrumenten en sluit speculatierisico's uit. Het beleid is met name gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.

Om het renterisico van toekomstige financieringsbehoefte ten gevolge van investeringsplannen deels te beperken, heeft Woongroen in het verleden bij de ABN AMRO 2 rentederivaten afgesloten. In 2024 is de laatste rentederivaat afgelost waardoor er per 31 december 2024 geen rentederivaat meer is.

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2024	Marktwaaarde 2023
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	€ 0	-€ 148.735

Embedded derivaten

Woongroen heeft geen embedded derivaten.

Woongroen heeft geen beleggingen in de vorm van aandelen of obligaties. De liquiditeitspositie wordt actief gemanaged. Met de huisbankier zijn afspraken gemaakt over de rentevergoeding van in de rekening-courant tijdelijk overtollige liquide middelen en de renteniveaus op spaarrekeningen waarop tijdelijk overtollige middelen worden geparkeerd.

Woongroen houdt uitsluitend tegoeden aan bij grote Nederlandse bankinstellingen die als veilig beschouwd mogen worden en voldoen aan de ratingvereisten welke vastgelegd zijn in het treasurystatuut van Woongroen. Woongroen beschikt niet over een kredietfaciliteit bij de huisbankier.

Fiscale positie

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met eventuele beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren, vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten.

Tevens houden we rekening met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.



Voor 2024 bedraagt het geschatte fiscaal resultaat € 16,7 miljoen positief. Deze fiscale winst is gedeeltelijk verrekenbaar met verliezen uit voorgaande jaren, waardoor er over 2024 sprake is van te betalen vennootschapsbelasting (€ 2.006.549). Na verliesverrekening blijft er voor verrekening van toekomstige fiscale resultaten nog een bedrag over van € 38,2 miljoen.

Dit compensabel verlies kan volledig worden gecompenseerd met toekomstige winsten, waardoor fiscale verliezen niet verdampen. Voor de verrekenbare verliezen dient een latentie te worden gevormd. Deze latentie geeft de waarde aan van de vennootschapsbelasting die bespaard wordt, doordat verliezen uit het verleden kunnen worden gecompenseerd. De latentie heeft voor een deel ook betrekking op het verschil in waardering van een aantal leningen.

Het toegepaste belastingtarief voor vennootschapsbelasting 2024 en verder is 25,8%. De contante waarde wordt berekend volgens de gemiddelde kostenvoet van de leningenportefeuille van 2,634%.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het WSW heeft in 2024 de kredietwaardigheid van Woongroen positief beoordeeld. Het WSW heeft geconcludeerd dat Woongroen voldoet aan de voorwaarden van WSW deelnemer voor het aantrekken van leningen met WSW-borging. Ook is het zogenaamde borgingsplafond bepaald.

Tegenover het schuldrestant per 31 december 2023 van € 397.731.000 heeft het WSW het volgende plafond berekend:

▪ 2024	€ 441.819.000
▪ 2025	€ 555.166.000
▪ 2026	€ 555.166.000

Autoriteit woningcorporaties

Sinds 1 juli 2015 valt het financieel toezicht en het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw.

Op 24 januari 2025 is de brief 'Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2024' ontvangen. De basis daarvoor is het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Conclusie van dit onderzoek is dat Woongroen een laag risico-inschatting heeft op alle onderdelen van het beoordelingskader.

In deze oordeelsbrief zijn enkele zaken opgenomen over:

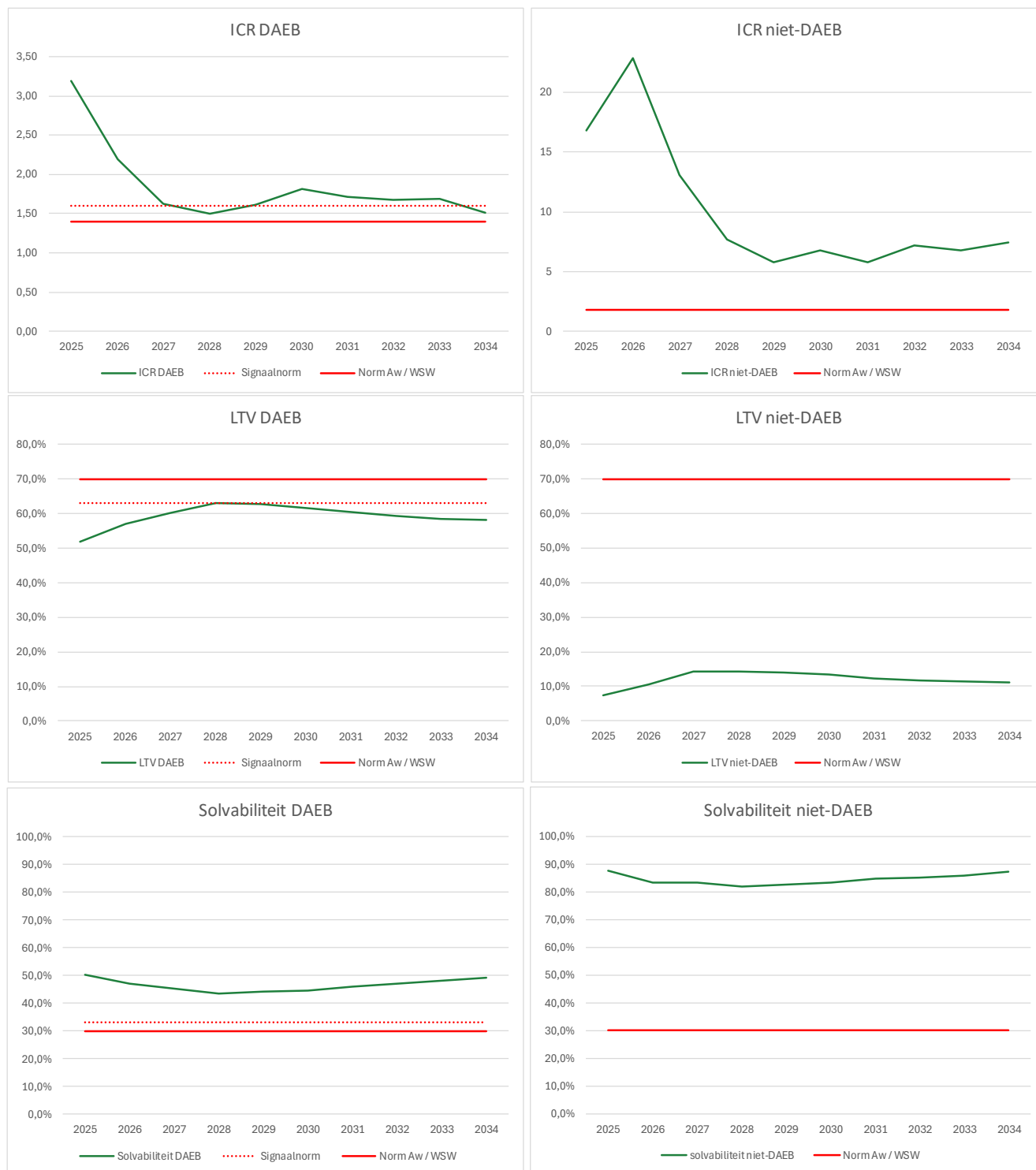
- Financiële continuïteit
- Governance – Besturing – Kwaliteit bestuur.
- Governance - Besturing – Kwaliteit intern toezicht
- Governance - Organisatie en Interne beheersing – Volkshuisvestelijk belang
- Governance -Organisatie en Interne beheersing - Verbindingen

2.12.4 Vooruitblik 2025 en verder

De financiële positie wordt gemonitord aan de hand van de financiële ratio's. De vooruitblik is gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2034 rekening houdend met geactualiseerde economische verwachtingen en de lagere maximale huursomstijging 2025 zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035. Het is voor Woongroen belangrijk om aan de normen van de Aw en WSW te voldoen. Gelet op de ambitie van Woongroen is het vooral van belang om voldoende financiering te kunnen aantrekken ten behoeve van het herfinancieren van leningen en het uitvoeren van renovatie- en nieuwbouwprojecten.



Hierna de ontwikkeling van de drie belangrijkste financiële ratio's, de ICR, LTV en solvabiliteit van zowel de DAEB - als niet-DAEB tak:



De ICR DAEB laat over het algemeen een dalende trend zien. Het investeringsprogramma zorgt voor een stijgende financieringsbehoefte. De daarmee gepaard gaande hogere rentelasten zorgen voor een lagere ICR. In 2027 tot en met 2029



en 2034 komt de ICR onder de interne signaalnorm. Dit komt door de hoge onderhoudslasten in die jaren. De ICR blijft wel voldoen aan de norm Aw/WSW. De LTV DAEB komt in 2028 even boven de interne signaalnorm en daalt daarna weer. In de niet-DAEB tak voldoen alle ratio's ruimschoots aan de gestelde normen. Door de lage rentelasten stijgt de ICR in eerste instantie nog, maar laat vanaf het jaar 2026 een sterke daling zien. Tot en met 2025 zijn er voldoende eigen middelen in de niet-DAEB tak om de investeringen te financieren. Door de toenemende investeringen stijgt de financieringsbehoefte met als gevolg hogere rentelasten.

2.12.5 Risicomanagement

Strategische risico's

Woongroen stelt jaarlijks haar strategische doelen vast. We hebben tot doelstelling om deze doelen zo efficiënt mogelijk te behalen en daarbij te voldoen aan de eisen van het Aw en het WSW. We bepalen jaarlijks welke risico's het behalen van onze doelstellingen zouden kunnen beïnvloeden. Vervolgens bepalen we of we bestaand beleid moeten aanpassen of andere maatregelen kunnen treffen om de risico's en de effecten ervan te verkleinen.

De risico top 10 wordt jaarlijks geüpdatet. De strategische risico's van beide fusiepartners zijn gelijkkluidend gemaakt, aangevuld met (potentiële) nieuwe risico's en gerankt. Vervolgens is een top 10 voor 2024 opgesteld:

1. Risico dat aandeel kwetsbare huurders in de wijken toeneemt

- *Impact:* hoog.
- *Toelichting:* we blijven meer uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen krijgen en daarmee een toename van kwetsbare huurders in de wijk zien. De grotere omvang en toenemende complexiteit vraagt meer aandacht en inzet van onze medewerkers en ons netwerk.
- *Beheersmaatregel:* programma Natuurlijk Woongroen implementeren, onderzoek opgave leefbaarheid en gebruik data gemeente, nadere afstemming met maatschappelijke partners in de wijk, differentiatie huurprijzen binnen complexen, toewijzing op motivatie uitbreiden in overleg met gemeente, verder uitbouwen van samenwerking bij 'sociaal renoveren'.

2. Risico van agressie en toename veiligheidsincidenten

- *Impact:* hoog
- *Toelichting:* het risico dat agressie en veiligheidsincidenten toenemen - als gevolg van maatschappelijke verruwing of ondermijning (toenemende criminaliteit in wijken) - en medewerkers, dienstverlening en organisatie onder druk komen te staan.
- *Beheersmaatregel:* snelle vervolgacties bij agressief gedrag van huurders, volgen van agressietrainingen en inbedding agressieprotocol, noodknop buiten kantoor tijden voor buitendienstmedewerkers, individuele communicatietraining aan medewerkers, aanpassing receptie kantoor Zeist.

3. Risico dat politiek te weinig kennis van functioneren corporatiesector heeft

- *Impact:* hoog
- *Toelichting:* risico dat politiek te weinig kennis van functioneren corporatiesector heeft, alsmede de onvoorspelbaarheid van nieuwe wetgeving.
- *Beheersmaatregel:* dialoog aangaan met lokale politiek, aandacht voor gemeenteraadsverkiezingen, periodiek ambtelijk overleg handhaven en prestaties delen. Wendbaarheid van Woongroen vergroten.

4. Risico dat de Financiële continuïteit in het gevaar komt

- *Impact:* hoog



- *Toelichting:* stijging van rente en kosten, waardoor Woongroen niet alle doelstellingen kan realiseren, omdat dit niet allemaal te betalen en financieren is.
- *Beheersmaatregel:* monitoren op ratio's en in besluitvorming keuzes maken, onderwerp verder oriënteren op strategiekaart, heroverwegen van verkoopvijver, begroting toetsen op realistische haalbaarheid.

5. Risico dat de informatiebeveiliging en cybersecurity niet op orde is

- *Impact:* hoog
- *Toelichting:* risico dat de ICT systemen gehackt worden en/of informatie gelekt wordt.
- *Beheersmaatregel:* bewustwordingstrainingen medewerkers; maatregelen implementeren uit informatiebeveiligingsbeleid, ethisch hacker, implementeren PDCA met security officier.

6. Risico dat investeringsopgave (organisatorisch) niet gerealiseerd kan worden

- *Impact:* hoog
- *Toelichting:* risico dat investeringsopgave, door stapeling van maatschappelijke opgaven en interne capaciteit, niet gerealiseerd kan worden.
- *Beheersmaatregel:* acquisitie naar locaties en onderzoek naar innovatieve bouwconcepten, verbeteren planning projecten inclusief betere afstemming benodigde capaciteit, verder inrichten van project control, uitwerking vooraf van scenario's.

7. Risico dat ICT automatisering achter loopt

- *Impact:* hoog
- *Toelichting:* risico dat de ontwikkelingen op ICT gebied zo snel gaan dat de organisatie achter loopt en dat niet alle medewerkers mee kunnen komen op ICT gebied.
- *Beheersmaatregel:* bewustwordings- en digitaal fit trainingen, kennis en kunde uitbreiden, 'update' trainingen aanbieden aan medewerkers over applicaties en ontwikkelingen.

8. Risico dat er discrepantie is tussen de gewenste organisatie en de kwaliteit van medewerkers

- *Impact:* gemiddeld
- *Toelichting:* risico dat er discrepantie is tussen gewenste en bestaande kwaliteit van medewerkers.
- *Beheersmaatregel:* inzicht in strategisch personeelsmanagement, aansluiten HR in aannamebeleid, acties aansluitend op Natuurlijk Woongroen.

9. Risico dat de Rente en inflatieniveau zich negatief ontwikkelen

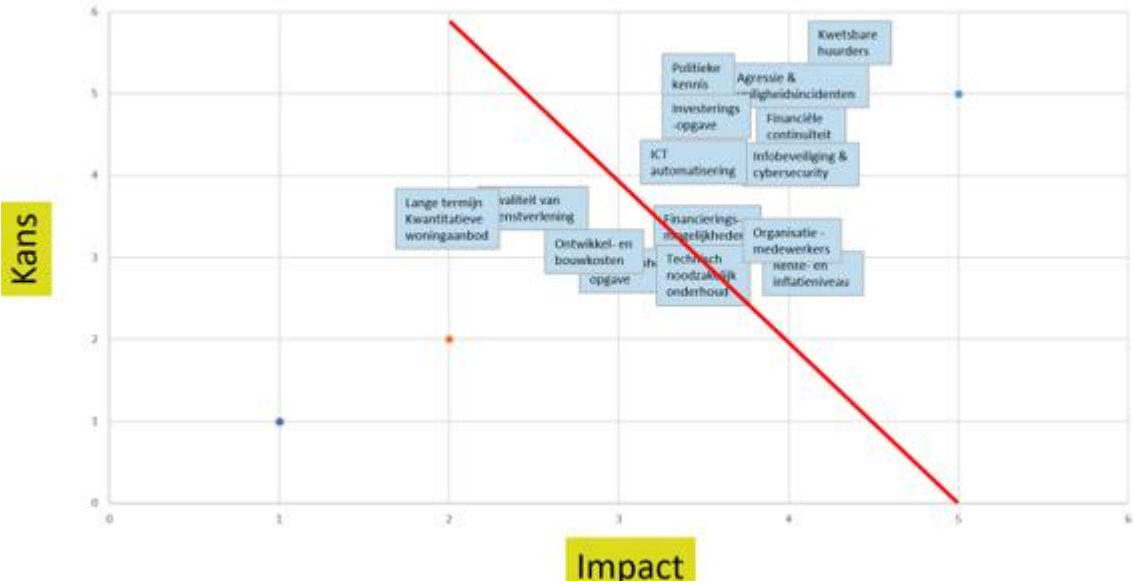
- *Impact:* gemiddeld
- *Toelichting:* risico dat inflatie en rente gaat toenemen en daardoor de doelstellingen van Woongroen onder druk komen te staan.
- *Beheersmaatregel:* monitoren liquiditeit door treasury-commissie, scenario's bepalen en beheersmaatregelen inzichtelijk maken, wendbaarheid van Woongroen vergroten.

10. Risico dat de financieringsmogelijkheden onder druk komen te staan

- *Impact:* gemiddeld
- *Toelichting:* risico dat financieringsmogelijkheden voor de opgave (na 2030 CO₂ neutraal/ gasloos) onder druk komen te staan.
- *Beheersmaatregel:* contacten met WSW onderhouden.

In onderstaande afbeelding is per risico een inschatting weergegeven van de hoogte van de kans in relatie tot de impact op een schaal van 0 (=nihil) tot 6 (Hoog) :





2.12.6 Operationele- en frauderisico's

Algemeen

Operationele risico's betreffen risico's uit de dagelijkse transacties en gebeurtenissen. Te denken valt aan het verhuurrisico, debiteurenrisico, ongunstige ontwikkeling van kosten, juridische en fiscale risico's, calamiteitenrisico's, het risico van storingen in de automatiseringsorganisatie en risico's bij investeringen.

Verhuurrisico

De vraag naar betaalbare huurwoningen is in dit werkgebied zo groot dat op korte termijn nauwelijks verhuurrisico van enige omvang bestaat. Een adequaat strategisch voorraadbeleid is van belang. Dit beleid wordt jaarlijks geactualiseerd en geïmplementeerd. Daarnaast is Woongroen bewust van risico's op gebied van toewijzing, huurprijs, onderhuur en oneigenlijk gebruik van een woning.

Debiteurenrisico

De beheersing van het debiteurenrisico past binnen de bredere doelstelling van Woongroen. Doel van het debiteuren-/invorderingsbeleid is om het ontstaan van huurachterstanden, mede in het belang van de huurders, zoveel mogelijk te voorkomen. Over huurachterstanden wordt maandelijks gerapporteerd. In 2024 is het totale bedrag aan betalingsachterstanden opnieuw kleiner geworden.

Ongunstige ontwikkeling van kosten

Woongroen hanteert diverse organisatorische maatregelen om de kosten te beheersen. Ieder jaar worden bij het vaststellen van de begroting investerings- en exploitatiebudgetten (in termen van te leveren prestaties en te besteden middelen) vastgesteld, waarbinnen het management mag handelen. In aanvulling daarop bestaan nog afzonderlijke goedkeuringsprocedures voor bestedingen boven een bepaald bedrag. Minstens zo belangrijk is het bestaan van een bedrijfscultuur die aandacht heeft voor efficiënt en effectief werken en kostenbeheersing.

Juridische en fiscale risico's

Beheersing van de risico's is mogelijk door interne toetsing op de naleving van wet- en regelgeving en door het inwinnen van extern advies bij complexe vraagstukken.

Calamiteitenrisico's

Woongroen heeft haar woningbezit verzekerd tegen herbouwwaarde voor brand-, vliegtuig- en stormschade. De verzekeraars hebben een garantie afgegeven tegen onderverzekering. Ook is een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Risico's automatiseringsorganisatie

Deze risico's betreffen het waarborgen van de continue beschikbaarheid en de beveiliging van de informatiesystemen. Continue beschikbaarheid is gewaarborgd, omdat Woongroen haar totale automatiseringsomgeving in een extern datacenter heeft ondergebracht. Het technisch beheer is uitbesteed aan een gespecialiseerde dienstverlener. Voorts maakt Woongroen gebruik van adviezen en ondersteuning van externe deskundigen.

Frauderisico

Binnen het geheel van risicobeheer is frauderisico een belangrijk punt van aandacht. Woongroen heeft onderkend dat integriteit en het voorkomen van fraude zeer belangrijk is. Integriteit is onderdeel van de ondernemingscultuur en een belangrijk onderdeel van het professioneel functioneren van medewerkers. Dat houdt onder meer in dat handelingen en gedrag in lijn moeten zijn met belangrijke normen en waarden van een organisatie. Fraude kan intern zijn, maar kan ook extern zijn.

In 2024 is een frauderisicoanalyse uitgevoerd om inzichtelijk te krijgen in hoeverre wij in control zijn ten aanzien van fraude.



Beheersing ervan geschiedt door adequate procedures waarbij functiescheiding zoveel mogelijk wordt toegepast. We verstrekken opdrachten voor uitvoering van werken volgens een procuratieschema.

Woongroen heeft een integriteitprotocol vastgesteld, gepubliceerd en ingevoerd. Transparant, eerlijk en open handelen is een rode draad in ons protocol. Ook is het 'Reglement werkwijze RvC' vastgesteld. Dit reglement, inclusief de klokkenluidersregeling en het bestuursreglement, staat op onze website www.woongroen.nl.

Naar aanleiding van interne audits zijn procedures op onderdelen aangepast. De risico's worden met medewerkers gedeeld en besproken tijdens werkoverleg. Frauderisico is ook periodiek onderwerp van bespreking tijdens MT-vergaderingen. Uit de in 2024 door Woongroen uitgevoerde frauderisicoanalyse zijn geen significante bevindingen gekomen.

Investeringsrisico's

Woongroen heeft verschillende risico beperkende maatregelen in de projectenportefeuille opgenomen. Woongroen hanteert een gefaseerd besluitvormingsproces op basis van goed onderbouwde investeringsvoorstellen per fase.

Planning en control cyclus

Jaarlijks stelt Woongroen een begroting en een financiële meerjarenraming op. Als basis hiervoor dienen onder andere de meest recente beleidsvoornemens aangaande de exploitatie van het bestaande bezit, projectontwikkeling en herstructurering. In deze meerjarenraming benoemen we risico's en bepalen we de effecten daarvan. Deze risico's betreffen de macro-economische risico's, als renteontwikkeling en inflatie, maar ook risico's op het gebied van stagnerende koop- en/of huurmarkten. De risico's zijn uitgewerkt in scenario's binnen de financiële meerjarenraming (meerjarenbegroting).

Vanuit deze risicoverkenning benoemen en volgen we kritische risicoaspecten. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van een systeem van maandrapportage (intern) en een tertiaalrapportage (4-maands) aan het bestuur en management en aan de RvC. De inrichting van deze rapportages is intern vastgesteld en wordt periodiek geëvalueerd. Indien noodzakelijk geacht, wordt de inrichting aangepast.

Financiële risico's

De financiële risico's zijn te onderscheiden in het financieringsrisico, het renterisico en het liquiditeitsrisico.

Financieringsrisico

Het woningbezit wordt in belangrijke mate gefinancierd met vreemd vermogen. Voor de continuïteit van Woongroen is het van belang om voortdurend - tegen aanvaardbare condities - een beroep te kunnen doen op de kapitaalmarkt, waarbij het WSW de op te nemen leningen waarborgt. Dit stelt eisen aan de (eigen) vermogenspositie en de vrije kasstromen van Woongroen. Beheersing van dit risico vindt plaats door minimaal 2 keer per jaar te toetsen of de vermogenspositie en de kasstromen voldoen aan de criteria die het WSW stelt.

Renterisico

Juist omdat het woningbezit in belangrijke mate is gefinancierd met rentedragend vreemd vermogen, zijn de financiële resultaten van Woongroen in belangrijke mate mede afhankelijk van de ontwikkeling van de rente. Om dit risico te beheersen streeft Woongroen bij de samenstelling van de leningenportefeuille naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. Doelstellingen staan verwoord in het treasury-statuuut en het jaarlijks op te stellen treasury-jaarplan. Beheersing van de risico's vindt ook plaats doordat Woongroen een treasury-commissie heeft ingesteld, waarin een externe deskundige participeert.

Liquiditeitsrisico

Woongroen moet voldoende liquide zijn om aan de betalingsverplichtingen op korte termijn te kunnen voldoen. Gelijktijdig is er het streven om de rentelasten te beperken en in dat verband zo weinig mogelijk overtollige liquide middelen aan te



houden. Goede aandacht voor het managen van de kasstromen beheerst de risico's. Voor het beheer van de (dagelijkse) liquiditeitspositie maken we gebruik van roll-over leningen.

Een deel van het bezit van Woongroen valt onder het zogenaamde Niet-DAEB regiem. Dit Niet-DAEB-bezit dient vanaf de scheiding zonder staatssteun te worden gefinancierd. In 2024 is geen financiering aangetrokken ten behoeve van de Niet-DAEB-tak.

Compliance risico's

Compliance risico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van wet- en regelgeving en het feit dat medewerkers niet integer handelen. Woongroen beheerst dit risico door medewerkers voldoende bewust te maken van wijzigingen in wet- en regelgeving. Verder heeft Woongroen verschillende risico beperkende maatregelen genomen (waaronder het vaststellen van aanbestedingsregels) en zijn een integriteitscode en klokkenluidersregeling vastgesteld.

Financiële verslagleggingsrisico's

Het financiële verslagleggingsrisico heeft betrekking op het niet tijdig, niet juist of niet volledig rapporteren van informatie, waardoor het onmogelijk is om tijdig of juiste beslissingen te nemen of waardoor derden onjuist worden geïnformeerd. In werkprocessen geïncorporeerde administratief organisatorische maatregelen, waaronder interne controlemaatregelen, beperken de risico's. Deze maatregelen liggen schriftelijk vast.

Valutarisico

Woongroen werkt uitsluitend met eurocontracten; valutarisico's worden derhalve niet gelopen.

Investerings in het buitenland

Woongroen heeft in 2024 geen investeringen in het buitenland gedaan.

Melding topinkomens

Door Woongroen zijn in 2024 geen uitkeringen gedaan hoger dan de normbedragen in het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Verklaring bestuur

Woongroen heeft in het verslagjaar 2024 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

mr. drs. D. (Danny) Visser
directeur-bestuurder



3 Governance

De Governancecode laat zien waar wij als corporatie voor staan. Hierop zijn wij aanspreekbaar. Vijf gezamenlijk geformuleerde principes staan centraal in ons handelen en bepalen de richting van de wijze waarop bestuur, RvC en medewerkers van woningcorporaties functioneren en de manier waarop wij verantwoording afleggen over onze resultaten. De Governancecode voor woningcorporaties is in 2024 geëvalueerd en wijzigd per 1 januari 2025. De belangrijkste wijziging is de invoering van een bepaling over solidariteit in de sector.

Bestuur en RvC verantwoorden zich in dit jaarverslag over de manier waarop de principes van de Governancecode het afgelopen jaar zijn toegepast:

- Elke vergadering staat de RvC stil bij 2 principes uit de Code welke aan de orde zijn geweest.
- De Governancecode werkt door in de hele corporatie. De organisatie is bekendgemaakt met de code in relatie tot de kernwaarden, de risico top 10, frauderisico, informatieveiligheid en integriteit. Dit krijgt jaarlijks aandacht.
- Een verslag van de ingediende klachten is besproken met de RvC. Een samenvatting van het verslag van de GAC is opgenomen in dit jaarverslag.
- Het jaarverslag 2024 verantwoordt alle onderdelen welke vereist zijn in de Governancecode, waarmee we voldoen aan deze code.

Good Governance

Hier beschrijven we de belangrijkste ingrediënten voor good governance bij Woongroen. Daaronder verstaan we het transparant en doelmatig inrichten van bestuur en intern toezicht binnen de corporatie. RvC en bestuur handelen op basis van de wet, de Governancecode Woningcorporaties en de bevoegdheden die in de statuten van Woongroen staan omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. De betreffende documenten zijn als gevolg van de fusie opnieuw opgesteld en in 2024 vastgesteld. Alle documenten staan gepubliceerd op onze website www.woongroen.nl.

Integriteitscode

Woongroen is een maatschappelijk ondernemende organisatie. Juist daarom vinden we het belangrijk gezien te worden als een organisatie waarbij integriteit van handelen van bedrijfsonderdelen, afdelingen en individuen centraal staat. We zijn ons bewust van onze verantwoordelijkheid naar alle partijen die met ons te maken hebben. Dat krijgt gestalte in de manier waarop we met elkaar omgaan en waarop we zakendoen.

De gedragscode integriteit biedt houvast aan de manier waarop onze medewerkers zich opstellen. Want een grote component van integriteit is nu eenmaal gedrag. Gedrag dat bepaalt hoe er over ons gedacht wordt, hoe we gewaardeerd worden en hoe ons imago is in de buitenwereld. Daarom hebben wij een gedragscode integriteit, een regeling melding misstanden en een vertrouwenspersoon.

Regeling melding misstanden

Woongroen vindt het belangrijk dat medewerkers c.q. melder op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie. Daarvoor beschikt Woongroen over een regeling melding misstanden. Deze is begin 2024 vastgesteld en gepubliceerd op de website www.woongroen.nl.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Voor het verslagjaar 2024 is dat accountantskantoor Forvis Mazars Accountants N.V..



AVG

In 2024 heeft Woongroen in de organisatie de rol van een privacy officer belegd bij een medewerker. Deze rol werd tot en met maart 2024 uitgevoerd door een extern bedrijf. Door de rol intern te beleggen kan Woongroen sneller schakelen en nog meer aandacht geven aan bescherming van onder andere persoonsgegevens. Dit alles in lijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Voor het jaar 2025 en verder wordt door Woongroen nog meer aandacht besteed aan dit thema.

Datalekken worden door Woongroen geregistreerd in het datalekkenregister. Indien noodzakelijk wordt er ook een melding gemaakt bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In 2024 heeft Woongroen geen meldingen hoeven doen bij de AP als gevolg van een datalek.



4 Verslag Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur. De verantwoordelijkheden van de raad zijn vastgelegd in de statuten van Woongroen. De raad handelt conform de Governancecode Woningcorporaties (2020).

Begin 2024 is de fusie geëffectueerd en bestond de raad uit 7 leden. De raad heeft direct eerdere besluiten aangaande de samenstelling en rolverdeling binnen de raad en het bestuur en andere essentiële besluiten bekrachtigd. Belangrijke thema's voor de raad in 2024 waren het samengaan van de organisaties direct vanaf het begin, de samenwerking binnen de raad, de vaststelling van reglementen en statuten, de afronding van het fusietraject en het behouden van aandacht en toezicht op de operationele processen en projecten, zowel in voorbereiding als in uitvoering. Ook financiële sturing, risicomanagement en treasury kregen de nodige aandacht van de raad.

De jaarstukken van beide rechtsvoorgangers zijn door de accountants Forvis Mazars Accountants N.V. en Deloitte gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende verklaring. De RvC heeft kennisgenomen van deze verklaring en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid.

De raad bedankt alle medewerkers, de huurdersorganisaties HPS en Woonspraak en de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) voor hun inzet voor Woongroen het afgelopen jaar.

Toezichtkaders, reglementen en governance

De raad handelt conform de statuten van Woongroen en de Governancecode Woningcorporaties.

Woongroen heeft de code als volgt geïmplementeerd:

- De raad heeft in januari thema's benoemd voor toezicht voor 2024:
 - Samengaan van beide organisaties en cultuur
 - Samenwerking met beide bestuurders en RvC
 - Perspectief van de huurder, 'wat goed is voor de (toekomstige) huurder'
 - Projectbezoeken, waarbij de mogelijkheid bestaat vragen aan medewerkers en huurders te stellen
 - Governance, reglementen en statuten
- Het bestuur en RvC stellen een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden op. Deze visie wordt in 2025 vastgesteld.
- De Governancecode werkt door in de hele corporatie. Woongroen heeft tijdens een lunchbijeenkomst op creatieve wijze aandacht geschonken aan de strategische risico's en informatiebeveiliging, de principes uit de Governancecode, alsmede aan integriteit en fraude.
- Het jaarverslag 2023 van beide rechtsvoorgangers voldoet aan alle onderdelen uit de Governancecode die moeten worden verantwoord.

Raad, bestuur en de organisatie voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties en wijken niet af van de code. Om de Governancecode levendig te houden, geeft de raad elke vergadering aan minimaal 2 principes uit de code extra aandacht. Natuurlijk zijn alle belangrijke beslissingen langs de meetlat van 'good governance' gelegd en is beoordeeld of het bijdraagt aan de doelstellingen van Woongroen gericht op fijn wonen in De Bilt en Zeist.

De raad heeft kennisgenomen van de verslagen van de klachtencommissies van beide rechtsvoorgangers, de Geschillenadviescommissie (GAC) en de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). In deze verslagen staan de ingediende en afgehandelde klachten over Woongoed Zeist en Woonstichting SSW beschreven. Het bestuur geeft jaarlijks een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd.



Integriteit

De raad schenkt permanent aandacht aan integriteit. Het is een vast agendapunt tijdens de vergadering. De raad heeft in 2024 geen zaken aangaande verstrekken leningen of garanties, melding van misstanden (voorheen de Klokkenluidersregeling) of afhankelijkheden van leden van de raad ontvangen en/of geconstateerd. In september is de handreiking integriteit 2024 van de Aw onder de aandacht gebracht. De RvC en bestuur van Woongroen hebben met elkaar geen onverenigbaarheden geconstateerd. Door scherp en alert te blijven, zorgt de raad dat de integriteit niet in het geding komt. Ook vanuit de externe vertrouwenspersoon waren geen bijzonderheden te melden.

Besluiten van de Raad van Commissarissen

Het bestuur is verantwoordelijk voor de woningstichting, maar moet bepaalde besluiten vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorleggen. In 2024 zijn de volgende besluiten voorgelegd aan de RvC:

Strategie en verantwoording

- Jaarverslag en jaarrekening 2023 Woongoed Zeist, Woonstichting SSW en SSW de Zes Kernen
- Meerjarenbegroting 2025-2034 en begroting 2025
- Sturingsmodel 2025
- Bod op de woonvisie en Prestatieafspraken 2025
- Samenstelling bestuur – eenhoofdig bestuur (per 1 oktober 2024)
- Volmacht WSW
- Controleplan JR 2024 Forvis Mazars Accountants N.V.
- Controle dVi-procesvoorstel Forvis Mazars Accountants N.V.

Projecten

- Haalbaarheids- en investeringsbesluiten:
 - Flexwoningen (De Bilt)
 - Joost van den Vondellaan (Zeist)
 - Leyens Erve (De Bilt)
 - Oude Brandenburgweg (De Bilt)
 - Patijnkwartier (Zeist)
- Investeringsbesluiten:
 - De Kern (Zeist)
 - Griffensteijn (Zeist)
 - Nijenheim – De Grift (Zeist)
 - Nobelkwartier Blok 6-7 (De Bilt)
 - Pluto-Beatrixlaan (De Bilt)
 - Thorbecke-Nolenslaan (Zeist)
- Grondlevering Gregoriuslaan (De Bilt) en Nobelkwartier (De Bilt)

Governance

- Samenstelling RvC en commissies
- Reglementen RvC en bijlagen
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Investeringsstatuut
- Verbindingenstatuut
- Financieringsstrategie
- Treasury statuut
- Treasury jaarplan en transactievoorstel
- Auditplan (intern)



- Auditplan accountant
- Honorering RvC en bestuur

Daarnaast heeft de raad een aantal jaarlijkse onderwerpen inhoudelijk besproken zoals: de portefeuillestrategie, de ontwikkelingen van de organisatie waaronder Natuurlijk Woongroen!, het risicomanagement, de kwaliteit van dienstverlening en de samenwerking met gemeenten en maatschappelijke organisaties.

Het functioneren van de Raad van Commissarissen

De raad heeft 8 keer vergaderd volgens een vastgesteld schema, inclusief een heisessie met bestuur en management team (MT). In dit 1e jaar na de fusie hebben er 7 reguliere vergaderingen, 1 heisessie en de zelfevaluatie plaatsgevonden.

Voor een goed functioneren van de raad is een goede informatievoorziening, op de juiste momenten, belangrijk. De raad vergaart haar informatie daarom op verschillende manieren.

- Het bestuur informeert de raad mondeling, schriftelijk en met de periodierapportages over de resultaten in relatie tot de beoogde doelen van Woongroen.
- De raad ontvangt wekelijks een update van de online Weekstart van Woongroen.
- Naast de periodieke rapportages betrof de informatie relevante externe ontwikkelingen zoals de beoordeling en het borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Toezichtbrieven van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Een afvaardiging van de raad spreekt 1 keer per jaar met de concerncontroller.
- Uiteraard onderhoudt de raad contacten met huurders, huurdersorganisaties HPS en Woonspraak en andere relaties.
- Informele contactmomenten met MT-leden en medewerkers.
- Daarnaast ondersteunt het interactief dossier in *iBabs* de raad om de toezichthoudende rol goed te vervullen. Alle relevante documenten in het kader van toetsing zijn daar beschikbaar.
- De raad wordt ondersteund door de bestuurssecretaris.
- Tijdens de reguliere vergaderingen van de raad en bestuur waren de manager Bedrijfsvoering, de concerncontroller en de bestuurssecretaris aanwezig om de raad van informatie te voorzien. In de vergadering waarin de jaarstukken ter goedkeuring voorlagen was de accountant van Forvis Mazars aanwezig voor toelichting en overleg. De door de accountant uitgebrachte managementletter is door de raad met de accountant besproken in zowel de auditcommissie als de voltallige raad. Ook heeft de raad zonder de bestuurder met de accountant gesproken.

Het programma van de heisessie van de raad en het MT bestond uit een terugblik over ontwikkelingen binnen Woongroen van de afgelopen maanden, een presentatie van de portefeuillestrategie en de daaruit voortvloeiende financiële oriëntatie. De heisessie biedt, naast gezamenlijke verkenning van ontwikkelingen, de mogelijkheid tot informeel gesprek met het bestuur, de leden van het MT en de adviseurs. In deze sessie komen ook advies- en klankbordfunctie van de raad tot uiting. De zelfevaluatie van de raad vond in september plaats onder externe begeleiding.

Samen met andere partijen

Ondernemingsraad

De raad heeft 2 keer overleg gehad met de ondernemingsraad (OR) waarin met name gesproken is over ontwikkelingen binnen de organisatie ook als gevolg van de fusie en bijvoorbeeld het profiel van de bestuurder. Zij deelden kennis en ideeën.



HuurdersPlatform Seyst en WoonSprak

De raad hecht grote waarde aan goed contact met de huurdersorganisaties HPS en WoonSprak. De huurderscommissarissen voeren 2 keer per jaar overleg met het bestuur van het HPS en WoonSprak. Daarnaast woonden zij als toehoorder de algemene ledenvergadering (ALV) van het HPS bij.

Het HPS en WoonSprak waren actief aanwezig bij onze jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst en op deze manier betrokken bij de langere termijn strategieontwikkeling van Woongroen.

Commissies in de raad

De raad kent 3 commissies: de auditcommissie, commissie wonen en projecten en de remuneratie-commissie.

- De auditcommissie bestond uit Aziza Aachiche (voorzitter), Paul Morsch (lid) en Frank van Egeraat (tot en met juni) en Fleur Engberink (vanaf juli). De auditcommissie vergaderde 5 keer.
- De commissie wonen en projecten bestond uit Rits Verkerk (voorzitter), José Hendriksen (lid) en Renata Fideli (lid). De commissie projecten vergaderde 5 keer.
- De remuneratiecommissie bestond uit José Hendriksen (voorzitter) en Fleur Engberink (lid). Deze commissie vergaderde 5 keer.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft volgens een schema regelmatig overleg gevoerd met de beide bestuurders. De commissie heeft in het voorjaar het proces ingericht om te komen tot een eenhoofdig bestuur, zoals in de fusie is afgesproken. Hiervoor is het profiel opgesteld waar het HPS, Woonspraak, het MT en anderen gelegenheid hebben gekregen input te leveren. In de zomer is een besluit aangaande de toekomstige bestuurssamenstelling genomen. Daardoor is Rob Wassenberg per 1 oktober als bestuurder teruggetreden. Danny Visser is sindsdien de enige bestuurder van Woongroen. De beoordeling over de prestaties en ontwikkelingen van de bestuurder is ook daarna regelmatig besproken.

Auditcommissie

De auditcommissie kwam 5 keer bijeen in 2024. In deze bijeenkomsten zijn naast de vaste onderwerpen - zoals tussentijdse rapportages, begroting en jaarstukken - ook onderwerpen als treasury, risicomanagement, frauderisico, sturingsmodel, het reglement Financieel beheer, treasurystatuut, visie op control en het controleplan van de concerncontroller behandeld. In de vergadering van november is de begroting en meerjarenbegroting behandeld.

De jaarstukken van beide rechtsvoorgangers en managementletter zijn respectievelijk met Deloitte en Forvis Mazars Accountants N.V. in de auditcommissie besproken. Hoofdthema's tijdens deze besprekingen waren: marktwaardering, projectontwikkeling en ontwikkelingen en effecten in het jaar na de fusie. Ook de jaarstukken van SSW Zes Kernen Holding BV zijn behandeld.

De concerncontroller deed tijdens de auditcommissies verslag van haar bevindingen op het gebied van de administratieve organisatie, interne beheersing en de risicoanalyses.

Commissie wonen en projecten

De commissie wonen en projecten kwam 5 keer bijeen in 2024. Naast de beoordeling van de projecten die in de commissie voor advies richting de RvC aan de orde zijn gekomen, heeft de commissie projecten bezocht, projectmanagers gesproken en een geactualiseerde planning van de projecten beoordeeld. Ook de onderhoudsbegroting was diverse keren onderwerp van gesprek.

Zelfevaluatie

De raad vindt het belangrijk om te reflecteren op het eigen functioneren en de mogelijke verbeterpunten. De zelfevaluatie over 2024 vond in september plaats onder externe begeleiding van J. Bontje. De RvC concludeerde dat de aandachtspunten voor 2024 voldoende zijn opgepakt en behandeld.



Aandachtspunten voor 2025 zijn: het toezicht houden op lopende gang van zaken en de sturing op directie-bestuur, de cultuur van de nieuwe organisatie, de teambuilding van de RvC en aandacht voor zorg gerelateerde dossiers.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Met de fusie is de samenstelling van de raad en de rolverdeling van de commissarissen voor 2024 door de raden van beide rechtsvoorgangers vastgesteld. Dit proces is in 2023 zorgvuldig doorlopen. Dat betekent dat de raad in 2024 startte met 7 leden. Gedurende het jaar traden 2 leden volgens het rooster van afreden af om per januari 2025 met het gewenste aantal van 5 leden te zijn. Als gevolg van de nieuwe samenstelling eindigde de zittingsduur van Frank van Egeraat per 1 juli en Renata Fideli per 31 december.

Bij de verdeling van de rollen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de expertise van elke commissaris.

Rooster van aftreden, (neven)functies en deskundigheidsbevordering

naam	benoemd	treedt af	portefeuille	(neven)functies
G. Verkerk Voorzitter	2018 – 2021 2022 – 2025	dec. 2025 geen herbenoeming	volkshuisvesting en vastgoed	zelfstandig consultant Stichting Widar Beheer: penningmeester St. Mijande Wonen: voorzitter Raad van commissarissen (tot 1 juli 2024) GSO: lid Raad van Toezicht St. Vrienden van Estrela Nova: voorzitter St. Vluchteling-kinderen: lid St. Vrienden van de Parklaankerk: voorzitter St. Gilde Utrechtse Heuvelrug: lid
A. Aachiche vice-voorzitter	2020 - 2023 2024 - 2027	dec. 2027 geen herbenoeming	vastgoedbeheer en -ontwikkeling en wonen/zorg	Zelfstandig adviseur Sociaal in Vastgoed management & advies St. Carebnb: bestuurslid (tot 12 december 2024) Domesta: lid Raad van Commissarissen Beweging 3.0: lid Raad van Toezicht
F.M.J Engberink- Flipsen	2022 – 2025	dec. 2025 herbenoeming	financiën en bestuurlijk/ governance	Directeur Besturing Operatie NS Groep (tot maart 2024) Quarijn: lid Raad van Toezicht Holland Protonen Therapie centrum: lid Cliëntenraad St. ter bevordering van Arbeidsparticipatie bij arbeidsongeschiktheid: voorzitter (tot augustus 2024)

J.S.M. Hendriksen	2021 - 2024 2025 - 2028	dec. 2028 geen herbenoeming	sociaal domein en bestuurlijk/ governance huurders- commissaris	Directeur-bestuurder Stichting Stimulansz (tot 31 december 2024) St. Spectrum: lid Raad van Toezicht Wst. Valburg: lid Raad van Commissarissen St. Thuisgekookt: lid Raad van Toezicht Foundation for Environmental Education (Kopenhagen): erelid
R.B.M. Fideli	2023 - 2026	dec. 2024 geen herbenoeming	sociaal domein en bestuurlijk/ governance	Raad van bestuur, WilgaerdenLeekerweide geen nevenfuncties
P.G.M. Morsch	2023 - 2026	dec. 2024 herbenoeming	IT en digitalisering huurders- commissaris	PhD kandidaat, docent & onderzoeker digitale transformatie, Open Universiteit en Hogeschool Utrecht Wst. Nijkerk: lid Raad van Commissarissen
F.J.M. van Egeraat	okt 2016 – okt 2020 nov 2020 - juli 2024	1 juli 2024	financiën en control/ risicomanagement	Senior consultant / Partner Accent Advies B.V. Directeur-eigenaar Van Egeraat Consultancy & Management B.V.

Om de deskundigheid op peil te houden, volgt de raad diverse informatie welke via publicaties en vergaderingen, cursussen en lezingen beschikbaar is. Onder andere afkomstig van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), de Aw en Aedes. In het kader van de permanente educatie zijn opleidingsbehoeften besproken en afgestemd.

Commissarissen zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Daartoe volgen zij opleidingen en lezingen zoals hierboven beschreven. Een commissaris dient minimaal 5 punten per jaar te behalen. Indien meer dan 5 punten in een jaar worden behaald, mag het aantal meer dan 5 worden meegenomen naar het volgende jaar. Alle commissarissen voldoen aan de Governancecode en hebben voldoende PE-punten.

	2024	2023
G. Verkerk	4	6
A. Aachiche	18	21
F.M.J Engberink-Flipsen	41	72
J.S.M. Hendriksen	16	10
R.B.M. Fideli	63	5
P.G.M. Morsch	0	28
F.J.M. van Egeraat	0	36

De bestuurder dient in een periode van 3 jaar 108 punten te behalen. Het bestuur bestaande uit Danny Visser en Rob Wassenberg (tot 1 oktober 2024). Danny Visser behaalde 82 PE punten behaald in 2024 (in 2023: 18,5 PE en in 2022: 42,5 PE). Rob Wassenberg behaalde 0 PE punten in 2024 (in 2023: 94 PE en in 2022: 6 PE). Danny Visser heeft voldoende PE punten behaald.



Rob Wassenberg had in 2024 de volgende nevenfuncties:

- Lid Algemeen Bestuur (RWU) (q.q.)
- Lid algemeen Bestuur St. Woonruimteverdeling Regio Utrecht (q.q.)

Danny Visser had in 2024 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van toezicht St. CVO Baarn/Soest
- Lid van het Verantwoordingsorgaan St. Pensioenfonds Woningcorporaties (tot december 2024)
- Lid adviescommissie Aedes Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties
- Lid Algemeen Bestuur (RWU) (q.q.)
- Lid algemeen Bestuur St. Woonruimteverdeling Regio Utrecht (q.q.)

De bezoldiging van de raad in 2024 volgt de 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de VTW en staat beschreven in het hoofdstuk 'Bezoldiging bestuurder en Raad van Commissarissen'. De uitgaven ten behoeve van opleidingen, advieskosten en overige zaken bedroegen € 50.710,-.



*Staand vlnr: Paul Morsch, Renata Fideli en José Hendriksen
Zittend vlnr: Aziza Aachiche, Rits Verkerk en Fleur Engberink*



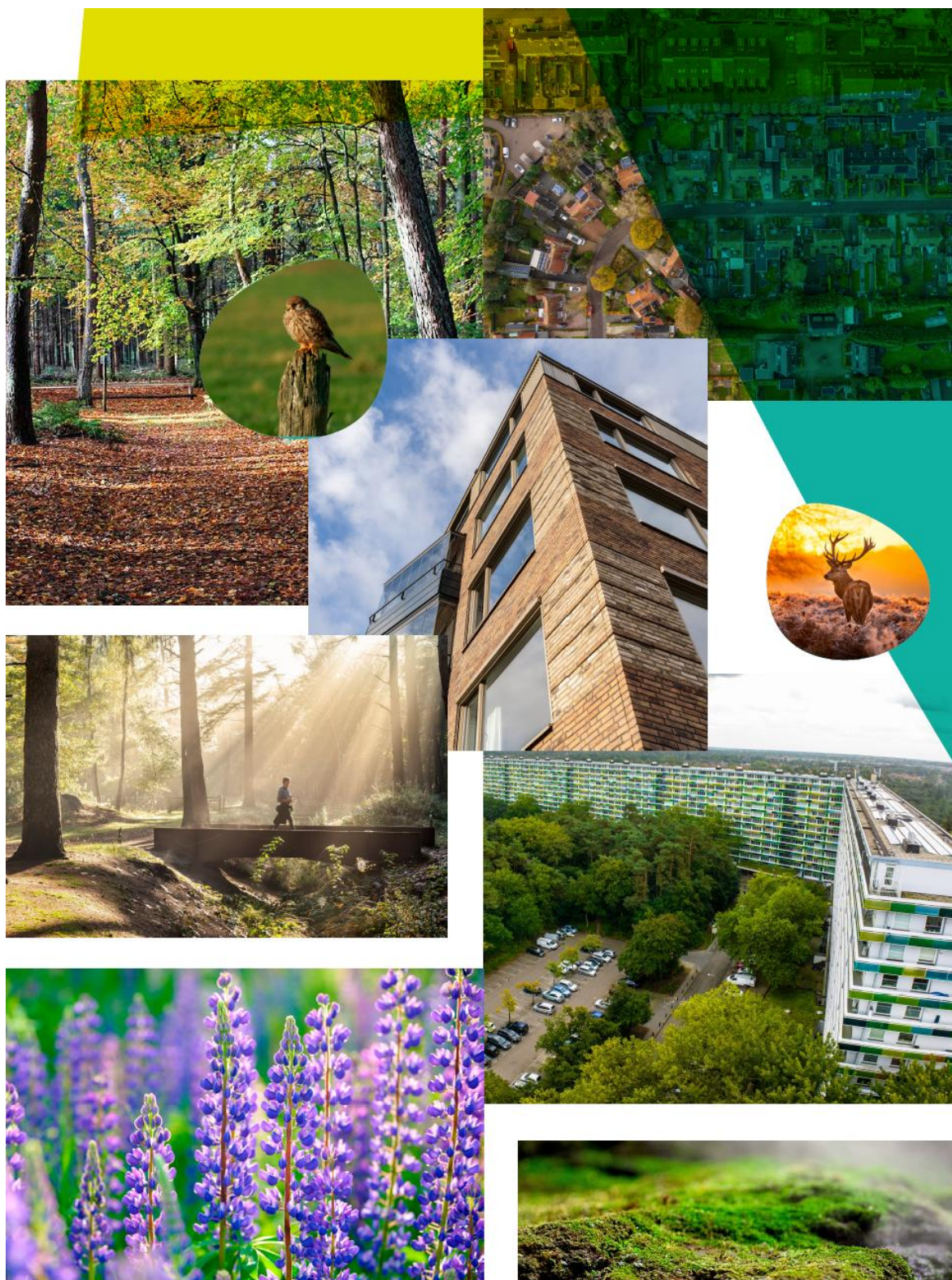
5 Kengetallen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023 (1)
Aantal verhuureenheden		
Woonruimte	12.154	12.089
Bedrijfsruimte	27	27
Maatschappelijk Vastgoed	33	33
Intramuraal zorgvastgoed	156	156
Parkeervoorziening	865	857
Overig	9	11
Totaal	13.244	13.173
Mutaties in het bezit		
Aantal woningen opgeleverd nieuwbouw	108	
Aantal aangekocht uhv terugkoopverpl.	12	
Aantal overheveling van verkoop voorraad	0	
Aantal overheveling naar verkoop voorraad	-3	
Aantal verkocht	-7	
Aantal gesloopt	-44	
Aantal samengevoegd/ overig	5	
Totaal mutaties	71	
Kwaliteit exclusief toezicht (per woning, x €1,=; directe kosten)		
Kosten reparatieonderhoud	€ 596	€ 613
Kosten mutatieonderhoud	€ 477	€ 602
Kosten planmatig onderhoud	€ 1.626	€ 1.615
Totaal kosten onderhoud	€ 2.714	€ 2.829
Gemiddelde netto huur per woning per maand	€ 648	€ 610
Het verhuren van woningen		
(vertrek) Mutatiegraad in %	6,0	6,4
Huurachterstand in % (zittende huurders)	0,64	0,84
Balans en winst- en verliesrekening (p/woning x €1,=)		
Eigen vermogen	€ 196.000	€ 173.483
Voorzieningen	€ 3.594	€ 3.528
Totaal opbrengsten	€ 8.828	€ 8.675
Rentelasten	€ 846	€ 762
Jaarresultaat	€ 23.445	€ 4.728
Personeelsbezetting		
Formatieplaatsen ultimo boekjaar	101,72	97,28

1) De vergelijkende cijfers 2023 zijn samengestelde cijfers 2023 van Woongoed Zeist en Woonstichting SSW.



II JAARREKENING 2024



Balans per 31 december 2024

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31-12-2024	31-12-2023
ACTIVA			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriele vaste activa	0.	500	840
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	2.593.112	2.308.316
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.	243.885	207.543
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	31.241	30.263
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	6.017	13.936
		2.874.255	2.560.058
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.	4.317	4.653
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.A	2.673	2.635
Andere deelnemingen	6.B	123	123
Latente belastingvorderingen	7.	10.143	12.375
Overige vorderingen	8.	379	381
		13.318	15.514
Som der vaste activa		2.892.390	2.581.065
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.	2.305	1.015
Overige voorraden	10.	39	588
		2.344	1.603
Vorderingen			
Huurdebiteuren	11.	551	633
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.	668	149
Overige vorderingen	13.	192	131
Overlopende activa	14.	246	164
		1.657	1.077
Liquide middelen	15.	3.465	6.750
Som der vlottende activa		7.466	9.430
TOTAAL ACTIVA		2.899.856	2.590.495



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31-12-2024	31-12-2023
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Herwaardeingsreserve	16A.	1.825.910	1.580.060
Overige reserves	16B.	556.276	517.179
Totaal groepsvermogen		2.382.186	2.097.239
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	17.	43.590	42.467
Latente belastingverplichtingen	18.	0	0
Overige voorzieningen	19.	96	189
Totaal voorzieningen		43.686	42.656
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	20.	423.447	376.585
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	21.	26.784	26.365
Overige schulden	22.	4	14
Totaal langlopende schulden		450.235	402.964
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	23.	171	270
Schulden aan banken	24.	4.038	29.201
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	25.	6.935	7.786
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	26.	0	40
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	27.	2.897	2.710
Overige schulden	28.	3.486	2.399
Overlopende passiva	29.	6.222	5.230
Totaal kortlopende schulden		23.749	47.636
TOTAAL PASSIVA		2.899.856	2.590.495



Winst- en verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	1. 92.776	90.274
Opbrengsten servicecontracten	2. 5.554	5.454
Lasten servicecontracten	3. -5.631	-5.834
Overheidsbijdragen	4. 0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -6.823	-7.973
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -37.948	-38.736
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -6.476	-5.709
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.452	37.476
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.664	4.074
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-468	-3.715
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8. 1.196	359
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.586	4.446
Toegerekende organisatiekosten	-133	-155
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.873	-2.159
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	9. 2.580	2.132
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. -27.372	-53.947
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 284.579	85.949
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. 557	541
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. 1.269	496
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	259.033	33.039
Opbrengsten overige activiteiten	869	504
Kosten overige activiteiten	-38	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	14. 831	504
Overige organisatiekosten	15. -2.698	-2.792
Kosten omtrent Leefbaarheid	16. -3.052	-1.951
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	17. 0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	18. 0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 86	89
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -10.286	-9.208
Totaal van financiële baten en lasten	-10.200	-9.119
Totaal van resultaat voor belastingen	289.143	59.649
Belastingen	21. -4.234	-2.517
Resultaat uit deelnemingen	22. 39	22
Totaal van resultaat na belastingen	284.947	57.154
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	23. 0	0
Netto resultaat na belastingen	284.947	57.154

Kasstroomoverzicht over 2024

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	93.060	90.471
Vergoedingen	6.192	5.746
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	528	313
Ontvangen interest	30	5
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>99.810</u>	<u>96.535</u>
Erfpacht	84	82
Betalingen aan werknemers	8.469	7.786
Onderhoudsuitgaven	33.044	31.781
Overige bedrijfsuitgaven	22.455	21.169
Betaalde interest	9.726	9.110
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	197	698
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	449	621
Vennootschapsbelasting	948	2.466
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>75.372</u>	<u>73.713</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	24.438	22.822
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.111	5.335
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	2.412
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>5.111</u>	<u>7.747</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	18.386	12.844
Verbeteruitgaven	33.166	38.011
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	2.171	1.501
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	1.141	2.035
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>54.864</u>	<u>54.391</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-49.753</i>	<i>-46.644</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-49.753	-46.644
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	96.900	60.200
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>96.900</u>	<u>60.200</u>
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	74.870	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>74.870</u>	<u>39.959</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	22.030	20.241
Toename van geldmiddelen	-3.285	-3.581
Wijziging kortgeld	0	0
geldmiddelen aan het begin van de periode	6.750	10.331
geldmiddelen aan het einde van de periode	3.465	6.750

Toelichting op de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woongroen, statutair en feitelijk gevestigd Steniaweg 44 te Zeist (met een nevenvestiging in Bilthoven), is een stichting met de status van toegelaten instelling. Het werkgebied en vestigingsplaats zijn de gemeenten De Bilt en Zeist. Woongroen werkt binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK-nummer van Stichting Woongroen is 30039138.

Groepsverhoudingen

Woongroen, gevestigd te Steniaweg 44 te Zeist, staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Er heeft geen consolidatie plaatsgevonden aangezien de deelnemingen van te verwaarlozen betekenis zijn (art. 2:407 lid 2 sub a BW). Bovendien zijn er nog geen activiteiten ontwikkeld in de deelnemingen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is opgenomen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
Woongoed Zeist Holding BV	Steniaweg 44, Zeist	100%	Deelnemen in ondernemingen
Woongoed Zeist Vastgoed BV	Steniaweg 44, Zeist	100%	Vastgoedexploitatie
SSW Zes Kernen	Waterman 45, De Bilt	100%	Holdingsactiviteiten

Overige maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
NV Woningnet	Van Houten Industriepark 25, Utrecht	< 5%	Dienstverlening
WOM Kerckebosch BV	Gr.Lodewijkln 15, Zeist	50 %	Projectontwikkeling

NV Woningnet en WOM Kerckebosch worden niet geconsolideerd, omdat geen sprake is van overheersende zeggenschap. Verenigingen van Eigenaren, ook die waarin Woongroen meer dan 50% van het stemrecht bezit, zijn niet meegenomen in de consolidatie vanwege het financieel gering belang en dat op basis daarvan gebruik wordt gemaakt van de consolidatievrijstelling.

Beëindiging van bedrijfsactiviteiten

In 2024 is het besluit genomen om de WOM Kerckebosch te ontbinden; de afwikkeling vindt in 2025 plaats. De overige deelnemingen zijn niet beëindigd of ontbonden.

Fusies en overnames

Op 1 januari 2024 is Stichting Woongoed Zeist gefuseerd met Woonstichting SSW tot Stichting Woongroen, waarbij Stichting Woongoed Zeist de verkrijgende rechtspersoon is geweest en Woonstichting SSW de verdwijnende rechtspersoon.



De vermogensbestanddelen van Woonstichting SSW worden met ingang van 1 januari 2024 opgenomen in de jaarrekening van Stichting Woongroen. De lasten verband houdende met deze fusie bedroegen € 201.000,- welke conform RJ216.305 in het jaarresultaat 2024 zijn verantwoord.

De fusie heeft plaatsgevonden conform RJ 216.603, zonder koopsom. De fusie wordt ingevolge RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de zogenaamde 'pooling of interests'-methode wordt toegepast.

Bij toepassing van de 'pooling of interests'-methode worden de activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten over het boekjaar waarin de voeging wordt gerealiseerd en over ter vergelijking toegevoegde voorgaande boekjaren, zijn op grond van RJ 216.303 in de jaarrekening van Woongroen opgenomen als ware de voeging vanaf het begin van die boekjaren reeds een feit, dus per 1 januari 2024. De vergelijkende cijfers over 2023 zijn tevens (pro forma) aangepast en opgenomen in de resultatenrekening (bedragen x € 1.000).

	€
Eigen vermogen Stichting Woongroed Zeist per 1 januari 2024	1.228.851
Eigen vermogen Woonstichting SSW per 1 januari 2024	867.441
Effect harmonisatie grondslagen Stichting Woongroen	<u>947</u>
Eigen vermogen per 1 januari 2024	2.097.239

De samenstelling van de balans per 1 januari 2024 is als volgt:

	Woongroed Zeist	SSW	TOTAAL	Effect uniformering	Balans na uniformering
Immateriele vaste activa	750	90	840	-	840
Vastgoedbeleggingen	1.457.636	1.101.474	2.559.110	947	2.560.057
Materiele vaste activa	3.199	1.454	4.653	-	4.653
Financiële vaste activa	11.871	1.028	12.899	20	12.919
Vlottende activa	10.388	2.066	12.454	389	12.843
TOTAAL activa	1.483.844	1.106.112	2.589.956	1.356	2.591.312
Eigen vermogen	1.228.851	867.441	2.096.292	947	2.097.239
Voorzieningen	5.107	37.549	42.656	-	42.656
Langlopende schulden	220.022	182.942	402.964	-	402.964
Kortlopende schulden	29.864	18.180	48.044	409	48.453
TOTAAL passiva	1.483.844	1.106.112	2.589.956	1.356	2.591.312

Het effect bij de Vastgoedbeleggingen betreffen uniformeringen van toepassing definities van vastgoedkenmerken rondom renovatiejaren (+ € 5,15 miljoen) en inrekenen achterstallig onderhoud (-/- € 4,20 miljoen) in de marktwaarde. De overige posten betreffen verschuivingen binnen balansrubrieken.

De samenstelling van de winst- en verliesrekening over 2023 is als volgt:

	Woongroed Zeist	SSW	TOTAAL	Effect uniformering	Resultaat na uniformering
nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.829	16.647	37.476	0	37.476
nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	359	0	359	0	359
nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.059	73	2.132	0	2.132
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.085	18.007	32.092	947	33.039
nettoresultaat overige activiteiten	383	121	504	0	504
Overige organisatiekosten	-1.793	-999	-2.792	0	-2.792
Kosten omtrent Leefbaarheid	-1.157	-794	-1.951	0	-1.951
saldo financiële baten en lasten	-5.441	-3.655	-9.096	0	-9.096
Belastingen	-265	-2.252	-2.517	0	-2.517
Resultaat uit deelnemingen	0	0	0	0	0
Netto resultaat na belastingen	29.059	27.148	56.207	947	57.154

Niet consolideren deelnemingen

Naast bovenstaande effecten heeft het niet langer consolideren van de deelnemingen een effect voor de vergelijkende cijfers vanuit Woongroed Zeist die de deelneming Woongroed Zeist Holding consolideerde.



Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woongroen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Wet Normering Topinkomens. Artikel 14a van de Rtv is in de jaarrekening 2024 toegepast.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit van de activiteiten

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van het hiervoor genoemde effect uniformering onder "Fusie".

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woongroen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de personele bezetting in FTE's. Voor de rubricering van kosten en opbrengsten is de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2024' zoals deze door SBR-Wonen is opgesteld gehanteerd.

Stelselwijzigingen

Er is over boekjaar 2024 geen stelwijziging van toepassing.

Schattingswijzigingen

In 2024 zijn enkele schattingswijzigingen doorgevoerd in de jaarrekening die betrekking hebben op de waardering van het vastgoed in exploitatie samenhangende met de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In 2024 hebben zicht de volgende schattingswijzigingen voorgedaan:

- Geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.
 - De voor de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet is vastgesteld op 4,17% voor DAEB vastgoed en 4,7% voor niet-DAEB vastgoed in overeenstemming met artikel 15 lid 3 van de Woningwet, waar deze



voorgaand jaar nog in overeenstemming met de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat was bepaald.

- Daarnaast zijn de volgende aanpassingen in de methodiek van de beleidswaarde berekening doorgevoerd:
 - In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
 - De standaard onderhoudsnorm voor de gehele levensduur wordt vervangen door onderhoud op basis van een MJOP, met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
 - Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke afspraken voortvloeien. Bijvoorbeeld de opname van een verplichting voor het uifaseren van E-, F- en G-labels.

De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. In overeenstemming met RJ-uiting zijn de vier afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer niet langer toegelicht in de toelichting van de beleidswaarde.

Door de rechtsvoorganger Woonstichting SSW is voor de categorieën BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed verplicht de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd in het jaar 2023, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedroeg dan 5% van de totale huursom van de DAEB of niet-DAEB tak. Voor een gedeelte van de parkeergelegenheden (parkeergarages) waar geen WOZ-waardes bekend was is ook voor dit deel verplicht de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd in 2023. Voor Woongroen is in het jaar 2024 de verplichting tot full waardering vervallen. De impact van deze deel-wijziging van waarderingsmodel was nihil.

Foutenherstel

Er is over boekjaar 2024 geen foutenherstel van toepassing.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Woongroen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende (afgeleide) financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, reële waarde, rente- en kasstroomrisico, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Woongroen te beperken, heeft Woongroen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woongroen heeft het laatste derivaat per 1 maart 2024 afgelost.

Omrekening van vreemde valuta's

Er is bij Woongroen geen sprake van vreemde valuta.



Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (2023: € 808,06). Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. En tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woongroen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB onroerende zaken. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten bepaald.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde die - overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 - plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woongroen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor woongelegenheden, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Het concept handboek is op 31 oktober 2024 uitgebracht. Eind januari 2025 is een update uitgebracht voor een aantal. De definitieve versie is op 14 maart 2025 gepubliceerd. Hierin is een beperkte correctie doorgevoerd van de marktontwikkeling ten opzichte van het marktbeeld.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.



Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeulleniveau.

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou komen.

Onderhoud en verbetering

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. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- of verbetering uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste 3 van de 4 volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

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

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

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de



methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024”). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instellingen die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarig kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’.
- De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
- In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden.

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

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie.



Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden in eerste aanleg gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Deze waarde wordt geïndexeerd met de gemiddelde waardestelling op basis van prijsindex bestaande koopwoningen (PBK).

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs - verhoogd met toegerekende rente tot moment van oplevering - dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijn voor het bedrijfspand bedraagt 10-30 jaar, voor de overige roerende zaken wordt 5-10 jaar gehanteerd.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelneming waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woongroen. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woongroen geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, dan wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorziening voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.



Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 1,954%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongroen geldende vaste rente voor langlopende leningen (2,634%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Grond- en ontwikkelposities

Deze voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs - verhoogd met toegerekende rente tot moment van oplevering of verkoop onder aftrek van eventueel tussentijds gerealiseerde opbrengsten - en of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.



Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden statisch bepaald.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Groepsvermogen

Woongroen heeft geen meegeconsolideerde groepsmaatschappijen met een minderheidsbelang van derden.

Herwaarderingsreserve

Woongroen vormt een herwaarderingsreserve voor:

- Waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.
- Waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.
- Waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed, wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Overige reserve

De overige reserve wordt gevormd door resultaat boekjaren en het gerealiseerde deel van herwaarderings van activa bij verkopen.

Voorzieningen**Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings**

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 de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en



herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen, wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 1,954% en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongroen geldende rente voor langlopende leningen (2,634%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.



Woongroen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen 1 jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Woongroen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woongroen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij 1e verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van of investering in vastgoedbeleggingen en (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het Niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2024 bedroeg dit maximumpercentage 5,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor medewerkers die primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed
- Kosten KCC

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit



betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten 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 nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling, betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering). Verliezen worden verantwoord op het moment dat die worden voorzien.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs.
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde.
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities.
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringsprojecten).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden



In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.



Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan medewerkers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de medewerkers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woongroen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de medewerkers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%.



Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

Financiële baten en lasten

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

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. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Met ingang van 1 januari 2023 is de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2) door de Belastingdienst opgezegd. De Belastingdienst onderkent dat de opzegging van VSO2 in de praktijk tot onzekerheden leidt en het van belang is om deze onduidelijkheden waar mogelijk weg te nemen. Op dit moment zijn veel van de onduidelijkheden nog niet weggenomen. De belangrijkste gevolgen voor Woongroen betreffen de WOZ-afwaardering, de (dis)agio op leningen, de behandeling van kooptussenvormen en de 'gemengde projecten-regeling'. Het opzeggen van de VSO2 heeft voor Woongroen mogelijk alleen invloed als het gaat om de behandeling van kooptussenvormen. Over de precieze afwikkeling hiervan vindt nog nader overleg plaats met de Belastingdienst. Vooralsnog heeft Woongroen ervoor gekozen de verwerkingswijze conform VSO2 te continueren.



Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woongroen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2024, balans Niet-DAEB per 31 december 2024.
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2024.
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2024.
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2024, Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2024.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Aard van de Niet-DAEB activiteiten bestaan uit het exploiteren van bestaande eenheden van het type:

- Vrije sector woningen
- BOG
- Parkeervoorzieningen

Er hebben in 2024 geen nieuwe Niet-DAEB activiteiten plaatsgevonden.

Toewijzing en toerekening DAEB en Niet-DAEB:

Waar mogelijk zijn lasten en baten, balansposten en kasstromen direct toebedeeld op basis van het DAEB/Niet-DAEB type van de woning waar de post betrekking op heeft.



Omdat met de verdeling geen directe toerekening naar DAEB of Niet-DAEB is te maken, is een verdeelsleutel gehanteerd op basis van wegingsfactoren op basis van type en aantal van eenheden primo jaar. Hierbij hanteren we de volgende wegingsfactor om te komen tot een verdeelsleutel:

- Woningen tellen voor 1 (kamergewijze verhuur is opgeteld tot 1 eenheid).
- MOG telt voor 1, tenzij het een hele kleine ruimte betreft; dan 0,25 of 0,1.
- BOG telt voor 1.
- Garageboxen, carports en dergelijke tellen voor 0,25.
- Bergingen, scootmobielruimte, parkeren onder het gebouw tellen voor 0,1.

Uitkomst verdeelsleutel DAEB/ Niet-DAEB in percentage:

- | | |
|-------------|-------|
| ▪ DAEB | 93,3% |
| ▪ Niet-DAEB | 6,7% |
| ▪ Totaal | 100% |



Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

Immateriele Vaste activa

Het betreft investeringen in ICT. Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Aanschafwaarde	2.378	1.628
Cummulatieve afschrijvingen	-1.538	-1.438
Boekwaarde per 1 januari	840	190
Investeringen	0	750
Afschrijvingen	-340	-100
Totale mutatie	-340	650
Aanschafwaarde	2.378	2.378
Cummulatieve afschrijvingen	-1.878	-1.538
Boekwaarde 31 december	500	840

De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De verwachte gebruiksduur bedraagt 3 jaar.
 De gebruiksduur wordt elk jaar beoordeeld.

Vastgoedbeleggingen

1. + 2. DAEB en Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Stand per 1 januari 2023

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	TOTAAL DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Cumulative verkrijgings- of vervaardigingsprijs	893.638	70.709	964.347
Cumulative herwaarderingsprijs	1.413.666	136.899	1.550.565
Fusie effect	1.012	-65	947
Boekwaarde per 1 januari 2024	2.308.316	207.543	2.515.859

Mutaties in het boekjaar

Investeringen - initiele verkrijgingen	2.179	-	2.179
Investeringen - oplevering nieuwbouw	14.790	12.866	27.656
Investeringen - oplevering renovaties	12.995	3.475	16.470
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	1.961	43	2.004
Buitengebruiksstellingen verkopen	-1.640	-234	-1.874
Buitengebruiksstellingen sloop	-8.693	-	-8.693
herclassificatie: Overboekingen naar voorraden	-412	-252	-664
herclassificatie: Overboekingen naar Niet-Daeb/ DAEB-vastgoed in exploitatie	243	-243	-
Aanpassingen marktwaarde	263.373	20.687	284.060
Totaal mutaties 2024	284.796	36.342	321.138

Boekwaarde per 31 december:

	-	2.593.112	243.885	2.836.997
Cumulative verkrijgings- of vervaardigingsprijs		951.039	91.700	1.042.739
Cumulative herwaarderingsprijs		1.642.073	152.185	1.794.258
Boekwaarde per 31-12-2024		2.593.112	243.885	2.836.997

De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaardering ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsprijs en bij de herwaarderingsreserve niet.

Toelichting herclassificaties

Herclassificatie voorraden: betreffen leegstaande woningen voor verkoop.

Herclassificatie DAEB en niet-DAEB: betreffen overhevelingen bij mutatie van DAEB naar niet-DAEB en/of andersom.



Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde 2024 niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijk en ter zake deskundige taxateur.

In het jaar 2023 is door de rechtsvoorganger Woonstichting SSW de marktwaaarde voor een deel van het bezit op basis van de full variant bepaald. Dit betrof het bedrijfsmatig onroerend goed (aandeel jaarhuur >5%, verplichting full versie) en de parkeerplaatsen wegens het ontbreken van een WOZ-waarde. Voor Woongroen is er geen verplichting meer tot het toepassen van de full variant.

Parameters woonegelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	14,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe excl opslagen	€ 1.078	€ 1.078	€ 1.078	€ 1.078	€ 1.078	€ 1.078
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 533	€ 533	€ 533	€ 533	€ 533	€ 533
Beheerkosten per vhe - Zorgeneheid	€ 491	€ 491	€ 491	€ 491	€ 491	€ 491
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) De Bilt	0,0891%	0,0891%	0,0891%	0,0891%	0,0891%	0,0891%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Zeist	0,0577%	0,0577%	0,0577%	0,0577%	0,0577%	0,0577%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%		0,07%
Huurindex contractuur gereguleerde woningen		6,60%	3,70%	3,20%	2,50%	2,50%
Huurindex contractuur geliberaliseerde woningen		4,60%	4,20%	3,70%	3,00%	2,00%
Huurindex middensegment		7,60%	4,20%	3,70%	3,00%	3,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekansen bij doorexploiteren	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%
Mutatiekansen bij uitpanden	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 644	€ 644	€ 644	€ 644	€ 644	€ 644
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet DAEB	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%	6,83%
Disconteringsvoet niet DAEB	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG excl. BTW	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG incl. BTW	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG incl. BTW	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG excl. BTW	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG incl. BTW	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
Mutatieonderhoud per m2 bvo ZOG incl. BTW	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) De Bilt	0,3137%	0,3137%	0,3137%	0,3137%	0,3137%	0,3137%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Zeist	0,2158%	0,2158%	0,2158%	0,2158%	0,2158%	0,2158%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden					
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet BOG	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%	9,22%
Disconteringsvoet MOG	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%	9,21%
Disconteringsvoet ZOG	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%	8,12%

Parameters parkeerplaatsen	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud - garages	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83
Beheerkosten - garages	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Verkoopkosten per eenheid	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99	643,99
Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden					
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is gedefinieerd als kosten als gevolg van onvoldoende onderhoud (conditiescore 5 en 6 conform NEN 2767), externe omstandigheden (dalend grondwater of aardbevingen) en publiekrechtelijke beperkingen (asbestverwijdering, herstel ernstige funderingsproblemen). Voor het bezit van de rechtsvoorganger Woongroen Zeis is voor een doorsnee van de renovatieplanning door een kostendeskundige in 2019/2020 een conditiemeting uitgevoerd. Hierbij is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van achterstallig onderhoud. In 2024 is de methodiek van de rechtsvoorgangers van Woongroen voor het bepalen van het achterstallig onderhoud geüniformeerd. Voor projecten waarvoor een besluit is genomen wordt uitgegaan van de actuele informatie uit het fasebesluit. Eventueel dient deze informatie ook als referentie voor vergelijkbare toekomstige projecten in de renovatieplanning. Voor achterstallig onderhoud is de afslag in de marktwaarde voor het jaar 2024 € 10.447.000 (2023 € 9.847.000)

Renovatiejaar

Met ingang van de marktwaardeberekeningen 2020 is het renovatiejaar als objectgegeven toegevoegd. Als renovatie plaatsvond en een renovatiejaar is opgevoerd dan moet bij het bepalen van de bouwjaar afhankelijke gegevens (instandhoudingsonderhoud, markthuur en discontovoet) het renovatiejaar genomen worden om de bouwjaarklasse te bepalen. Van renovatie is sprake als de verhuureenheid ingrijpend is verbouwd. De in 2024 opgeleverde renovatieprojecten zijn beoordeeld en waar van toepassing is het renovatiejaar gehanteerd. In 2024 heeft een herbeoordeling van de renovatieprojecten 2014 tot en met 2023 plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot het toevoegen van renovatiejaren. Het effect hiervan op de marktwaarde van € 11.984.000 is verantwoord als fusie effect.

Ontwikkeling marktwaarde 2024

De erfpachtgronden en woningen in sloopcomplex de Weegschaal zijn niet gewaardeerd volgens het handboek marktwaardering, maar tegen de historische grondwaarde. Deze waarde is niet opgenomen in de analyse van de marktwaarde ten opzichte van vorig jaar. De waarde hiervan bedraagt € 813.000. (2023 € 2.834.000).

De toename van de marktwaarde van € 325 miljoen (12,9%) is als volgt te verklaren:

	2024			2023		
bedragen x € 1.000,-	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	€ 2.305.593	€ 206.007	€ 2.511.600	€ 2.229.387	€ 188.063	€ 2.417.450
Voorraadmutaties	€ 5.625	€ 14.513	€ 20.138	-€ 494	-€ 597	-€ 1.091
Mutaties objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	€ 70.176	€ 3.238	€ 73.414	€ 288.353	€ 28.730	€ 317.083
Rekenmethodiek wijzigingen	-€ 20.444	€ 1.218	-€ 19.226	-€ 54.303	-€ 4.714	-€ 59.017
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek m.n. disconteringsvoet	-€ 20.193	€ 271	-€ 19.922	-€ 31.888	€ 31	-€ 31.857
Mutatie macro-economische parameters (o.a. vervallen verhuurdersheffing, historische leegwaardestijging en disconteringsvoet)	€ 252.267	€ 17.913	€ 270.180	-€ 125.462	-€ 5.506	-€ 130.968
Stand per 31 december	€ 2.593.024	€ 243.160	€ 2.836.184	€ 2.305.593	€ 206.007	€ 2.511.600

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 1,02 miljard. De toename van € 53 miljoen van de beleidswaarde is als volgt te verklaren:

	2024		
bedragen x € 1.000,-	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	€ 837.331	€ 126.411	€ 963.742
Voorraadmutaties	€ 7.156	€ 13.044	€ 20.200
Vastgoedgegevens (o.a. contractuur, energielabel)	€ 42.192	€ 4.113	€ 46.305
Methodische wijzigingen:			
horizon 60 jaar	-€ 40.625	-€ 10.203	-€ 50.828
MJOB	€ 169.927	€ 13.434	€ 183.361
Sociale disconteringsvoet	€ 384.017	€ 31.087	€ 415.104
Overig	€ 2.423	€ 2.616	€ 5.039
Validatie	-€ 751	-€ 195	-€ 946
Marktontwikkelingen	€ 23.404	-€ 2.966	€ 20.438
Parameters beleidswaarde			
Onderhoudskosten beleidswaarde	-€ 604.661	-€ 20.571	-€ 625.232
Overig (huur, beheerkosten)	€ 31.437	€ 8.585	€ 40.022
Stand per 31 december	€ 851.850	€ 165.355	€ 1.017.205

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

Uitgangspunten beleidswaarde	2024	2023
Beleidsuur DAEB woningen	€ 684	€ 659
Beleidsuur niet-DAEB woningen	€ 1.191	€ 1.095
Onderhoudsnorm DAEB woningen	€ 3.999	€ 2.665
Onderhoudsnorm niet-DAEB woningen	€ 4.158	€ 3.159
Beheernorm woningen	€ 943	€ 851
Discontovoet Daeb	4,17%	
Discontovoet Niet-Daeb	4,70%	

Sensitiviteitsanalyse

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

Bedragen X € 1.000,-	DAEB	Niet-DAEB
€ 100,- hogere onderhoudskosten per vhe	-/- € 46.293	-/- € 2.513
€ 100,- lagere onderhoudskosten per vhe	€ 46.293	€ 2.513
€ 100,- hogere beheernorm	-/- € 46.293	-/- € 2.513
€ 100,- lagere beheernorm	€ 46.293	€ 2.513
0,5% hogere disconteringsvoet	-/- € 81.283	-/- € 15.511
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 94.304	€ 18.236



(Bedragen x € 1.000,-)

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2024	31-12-2023		
Stand per 1 januari :				
Aanschafprijs voorgaand boekjaar	13.702	14.268		
Cumulatieve waardeveranderingen voorgaand boekjaar	16.561	14.570		
Boekwaarde per 1 januari	30.263	28.838		
Mutaties in het boekjaar :				
Verkopen	0	0		
Terugkopen	-2.340	-566		
Waardemutatie	3.318	1.991		
Saldo mutaties	978	1.425		
Stand per 31 december :				
Aanschafprijs einde jaar	11.362	13.702		
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	19.879	16.561		
Boekwaarde	31.241	30.263		
Verloop in aantallen woningen:	Koop-garant	Slimmer Kopen	2024	2023
Aantal verhuureenheden VOV 1 januari	112	6	118	123
Verkoop VOV	0	0	0	0
Terugkoop (voor doorverkoop)	0	0	0	0
Terugkoop (naar verhuur)	-12	0	-12	-5
Aantal verhuureenheden 31 december	100	6	106	118

Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben. Alle contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant/Slimmer Kopen principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 25%. Daarnaast heeft Woongroen een terugkoopverplichting.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in het boekjaar is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur op moment van verkoop. De jaarlijkse waardemutatie wordt bepaald aan de hand van de prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) specifiek voor COROP regio Utrecht met differentiatie naar type woning.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31-12-2024	31-12-2023
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs	18.805	3.365
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	-4.869	-956
Boekwaarde 1 januari	13.936	2.409
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings	26.913	15.595
desinvesterings	-374	0
Overboeking van voorraad grondposities	1.892	0
Waardeverminderingen	-8.694	-3.913
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-27.656	0
afboeking	0	-155
Saldo mutaties	-7.919	11.527
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	9.775	18.805
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-3.758	-4.869
Boekwaarde	6.017	13.936

Er wordt ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bedrag aan bouwrente geactiveerd



Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2024			31-12-2023
	Bedrijfs-gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Totaal
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Verkrijgingsprijzen	11.445	3.383	14.828	15.396
Cumulatieve afschrijvingen (incl. bijz. waardeverminderingen)	-7.663	-2.512	-10.175	-10.551
Boekwaarde	3.782	871	4.653	4.845
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Investeringsen	194	198	392	224
Desinvesteringsen verkrijgingsprijzen	0	-35	-35	-210
Desinvesteringsen afschrijvingen	0	35	35	206
Afschrijvingen	-355	-373	-728	-622
Bijzondere waardeveranderingen	0	0	0	210
Saldo mutaties	-161	-175	-336	-192
<i>Stand per 31 december :</i>				
Verkrijgingsprijzen	11.639	3.546	15.185	14.828
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijz. waardeveranderingen)	-8.018	-2.850	-10.868	-10.175
Boekwaarde	3.621	696	4.317	4.653

Financiële vaste activa

6.A Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2024	31-12-2023
<i>Stand per 1 januari</i>	2.635	2.613
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Aandeel in resultaat deelnemingen	38	22
Saldo mutaties	38	22
<i>Stand per 31 december</i>	2.673	2.635

	Belang	Vestigings-plaats	31-12-2024	31-12-2023
Woongoed Zeist Holding B.V.	100%	Zeist	2.658	2.620
SSW Zes Kernen Holding B.V.	100%	De Bilt	15	15
<i>Stand per 31 december</i>			2.673	2.635

6.B Andere deelnemingen

	31-12-2024	31-12-2023
<i>Stand per 1 januari</i>	123	123
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Waardeveranderingen	0	0
Saldo mutaties	0	0
<i>Stand per 31 december</i>	123	123

	Belang	Vestigings-plaats	31-12-2024	31-12-2023
Woningnet N.V. 1)	1,5%	Utrecht	114	114
WOM Kerckebosch B.V. 2)	50,0%	Zeist	9	9
			123	123

Woningnet betreft een deelneming zonder invloed van betekenis; WOM Kerckebosch betreft een deelneming met invloed van betekenis.

¹⁾ De deelneming Woningnet N.V. betreft de aanschaf van 12.720 aandelen. De prijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet te verwachten op korte termijn. De aandelen zijn niet verhandelbaar. Woningnet N.V. verzorgt de woningtoewijzing voor woningzoekenden

²⁾ WOM Kerckebosch B.V. betreft de Wijkontwikkelingsmaatschappij die de herstructurering in Zeist-Oost is uitvoert samen met de gemeente Zeist. Deze ontwikkeling liep tot 2024. Ontbinding van de WOM is eind 2024 opgestart

7. Latente belastingvorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	12.375	12.586
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Oprenting		0
Dotatie ten gunste van het resultaat	0	-626
Vrijval ten laste van het resultaat	-2.232	415
Overboeking naar kortlopende vorderingen	0	0
Saldo mutaties	-2.232	-211
Stand per 31 december	10.143	12.375

Er bestaan ultimo 2024 fiscale waarderingsverschillen, namelijk uit hoofde van leningen en uit hoofde van verliesverrekening.

(x 1.000,-)	Waarderingsverschil:		gevormde latentie:	
	2024	2023	2024	2023
Verrekenbare verliezen	38.201	47.831	9.005	11.024
Leningportefeuille	1.611	1.894	375	434
Verkopen bestaand bezit	-7.101	-1.901	0	0
Afschrijvingspotentieel	4.027	4.528	763	917
totaal	36.738	52.352	10.143	12.375

(x 1.000,-)	Nominale waarde latentie		latentie gevormd J/N
	2024	2023	
Vastgoed bestemd voor doorexplotatie	-249.944	-184.817	nee
Verrekenbare verliezen	9.856	12.340	ja
Leningportefeuille	416	469	ja
Afschrijvingspotentieel	1.039	1.168	ja
Verkopen bestaand bezit	-1.832	-491	nee
totaal	-240.465	-171.331	

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 1,954%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen (2,634%) verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting.

De toegepaste tarieven van de vennootschapsbelasting zijn:

2024 e.v.: 25,8%

Welk bedrag naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd wordt en de looptijd van de latentie is hieronder weergegeven.

Latentie	realisatie	looptijd
Verrekenbare verliezen	456	2031
Leningportefeuille	72	2037
Afschrijvingspotentieel	57	2076
totaal	585	

Voor het waarderingsverschil inzake vastgoed voor doorexplotatie is geen latentie gevormd, omdat deze tendeert naar nihil.

De verliesverrekeningsregels zijn als volgt:

- Een verlies is onbeperkt voorwaarts in de tijd verrekenbaar.
- Belastbare winst tot en met € 1 miljoen is volledig verrekenbaar met een verlies uit een ander jaar.
- Van de belastbare winst boven € 1 miljoen kan slechts 50% worden gebruikt voor de verrekening van een verlies in een ander jaar.

Ultimo 2023 bedragen de cumulatieve verliezen beschikbaar voor voorwaartse verliescompensatie € 38,2 miljoen (2023: € 47,8 miljoen). In verband met de beperkte omvang van de verwachte toekomstige fiscale winsten, zijn bovenstaande waarderingsverschillen en compensabele verliezen tot waardering gebracht in de commerciële jaarrekening voor zover de verliezen verrekend kunnen worden met toekomstige fiscale winsten.

Het waarderingsverschil inzake het afschrijvingspotentieel is als volgt berekend:

- Voor alle eenheden is het verschil bepaald tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2024. Voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt eventueel een latentie berekend.
- Voor alle eenheden is het afschrijvingspotentieel berekend op het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde (WOZ-waarde 2024).
- De jaarlijkse afschrijvingslast per eenheid volgt uit de aangifte 2022 en is gebaseerd op de aanschafwaarde minus de restwaarde afgezet tegen de levensduur. Voor de mutaties na 2022 is een inschatting gemaakt.
- Het afschrijvingspotentieel wordt gedeeld door de jaarlijkse afschrijvingslast om het aantal jaren afschrijving te bepalen.
- De afschrijving die in aanmerking komt bedraagt maximaal het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de hoogste van de bodemwaarde en de marktwaarde.

Woongroen maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. De middelen die beschikbaar komen uit de verkoop van bestaand bezit worden volledig ingezet voor het bouwen van nieuwbouwwoningen. Dat betekent dat er geen fiscale afwikkeling plaatsvindt waardoor de latentie naar nihil tendeert.

Er is een verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde (* € 1.000)

Fiscale waarde MVA in exploitatie	1.865.147
Commerciële waarde MVA in exploitatie	2.836.997

8. Overige vorderingen	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	381	371
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Toevoegingen	0	11
Onttrekkingen	-1	0
Amortisatie	-1	-1
Saldo mutaties	-2	10
Stand per 31 december	379	381
<u>specificatie:</u>	31-12-2024	31-12-2023
Borgstellingsvergoedingen	24	25
Uitgestelde betaling Kopen naar Wens 1)	355	356
	379	381

1) In 2012 en 2013 zijn er een aantal woningen verkocht met een gedeeltelijk uitgestelde betaling ('Kopen naar Wens' constructie).

	2024	2023
Aanschafwaarde 1 januari	356	344
Mutatie waardeontwikkeling boekjaar	-1	12
Mutatie agv verkoop boekjaar	0	
Waarde portefeuille 'Kopen naar Wens' 31 december	355	356
Ultimo 2024 betreft dit 4 eenheden.		

Vorraden	31-12-2024	31-12-2023
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	2.305	1.015
10. Grond- en ontwikkelposities	39	588
	2.344	1.603
<i>specificatie grond- en ontwikkelingsposities:</i>		
Aanschafprijs einde jaar	39	1.030
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	0	-442
	39	588

De post Vastgoed bestemd voor verkoop, betreft ultimo 2024 4 (2023: twee) (voorheen) huurwoningen die leeg staan voor verkoop.

De post Voorraad grond- en ontwikkelposities, betreft de grondlocatie Vondellaan ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie is genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

Grondpositie 'Vogelwijk' is in 2023 en 2024 deels afgewikkeld.

Vorderingen

11. Huurdebiteuren	31-12-2024	31-12-2023
Huidige huurders	676	754
Vertrokken huurders	296	327
	972	1.081
af: Voorziening wegens oninbaarheid	-421	-448
	551	633

Onder de vorderingen op huurdebiteuren bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.



12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2024	31-12-2023
VvE Montessoriflat	124	149
WOM Kerckebosch	544	0
	668	149

Onder de vorderingen op deelnemingen bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

13. Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Overige debiteuren	52	43
Gedeclareerde schade bij verzekeringsmaatschappijen	58	32
Diverse vorderingen	82	56
	192	131

Onder de overige vorderingen bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

14. Overlopende activa

	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde posten	236	164
Nog te ontvangen bedragen	0	0
Diverse overlopende activa	10	0
	246	164

Onder de overlopende activa bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

Liquide middelen**15. Liquide middelen**

	31-12-2024	31-12-2023
Kas	0	1
Vrij opneembare banktegoeden	1.081	1.856
Deposito's / spaartegoeden	2.384	4.893
	3.465	6.750

De tegoeden op de deposito's en spaartegoeden zijn direct opneembaar.



Eigen vermogen

16A Herwaarderingsreserve

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	1.580.060	1.502.157
Correctie stand 1-1-2024	-9.884	0
Herziene beginstand 1-1-2024	1.570.176	1.502.157

Mutaties in het boekjaar:

Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.200	127
Realisatie uit hoofde van sloop	-9.170	0
Realisatie uit hoofde van nieuwbouw	1.523	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	331.898	197.254
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-16.330	-102.181
Herclassificaties/herkwalificaties	4.004	0
Overige mutaties	-54.991	-18.244
Totaal mutaties	255.734	76.956

fusie effect

	0	947
Stand 31 december	1.825.910	1.580.060

16B. Overige reserves

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	517.179	537.930
Correctie stand 1-1-2024	9.884	0
Herziene beginstand 1-1-2024	527.063	537.930

Mutaties in het boekjaar:

Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	0	38
Resultaat boekjaar tbv overige reserves	29.213	-20.789
Totaal mutaties	29.213	-20.751

Stand 31 december

	556.276	517.179
--	---------	---------

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.83 miljard aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2023: € 1,58 miljard), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1,8 miljard in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongroen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2024 van € 284.947.000,- ten bedrage van € 29.213.000,- ten gunste van de overige reserves en € 255.734.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	42.467	4.543
Effecten stelswijziging 1-1		
mutatie cum. voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		6.766
Mutatie in het boekjaar:		
Vrijval	-1.699	-11.017
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	34.553	
Onttrekkingen/Overboeking van/naar soc. VG i.o. bestemd voor eigen exploitatie	-31.731	42.175
Stand 31 december	43.590	42.467

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/(Groot)onderhoud en renovatie betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

18. Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	0	0
Stand 31 december	0	0

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de debet-zijde van de balans onderdeel 7. belastinglatenties

19. Overige voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	189	201
Mutatie in het boekjaar:		-42
Dotaties/onttrekking in verband met uitkering jubilea/pensioen	30	30
Dotatie/onttrekking in verband met loopbaanontwikkeling	-123	0
Stand 31 december	96	189

specificatie Overige voorzieningen:

	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk.</i>	<i>dotatie</i>	<i>vrijval/overbk</i>	<i>31-dec</i>
voorziening voor jubilea/pensioen	66	-13	60	-17	96
voorziening voor loopbaanontwikkeling	123	0	0	-123	0
	189	-13	60	-140	96

Voorziening voor jubilea en pensioen : Vanuit CAO werkgevers-verplichtingen is voor jubilea en pensioenverplichting een voorziening gevormd.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd en € 39.000 binnen vijf jaar.

Langlopende schulden**20. Leningen van banken**

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	405.786	384.978
Nieuw opgenomen leningen	96.900	60.200
Aflossingen	-74.869	-40.016
Mutatie geamortiseerde rente	-332	624
Stand 31 december	427.485	405.786
Kortlopend deel	-4.038	-29.201
Boekwaarde 31 december	423.447	376.585

De marktwaarde van de gestorte leningen per 31 december 2024 bedraagt:

475.958

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve per 31 december 2024 op basis van de 6-maands Euribor.

Uitsplitsing van leningen (nominaal) en geamortiseerde rente:

	2024	2023
Nominale waarde leningen	419.310	397.280
Waarde geamortiseerde rente	8.175	8.506
Per saldo in jaarrekening:	427.485	405.786

De resterende looptijd bedraagt (o.b.v. nominale waarde):

	2024
< 1 jaar	3.708
1-5 jaar	107.237
> 5 jaar	308.365
Totaal:	419.310



De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	2024
Vastrentende leningen:	
-annuitair	9.278
-lineair	0
-fixe	377.132
Variabel rentende leningen:	
-annuitair	4.900
-roll-over	0
Basisrenteleningen	28.000
Totaal per 31 december 2024:	<u>419.310</u>

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd of tot renteherzieningsmoment, van variabel rentende leningen tot het renteherzieningsmoment.

De basisrenteleningen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag (spread). De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd drie jaar bedraagt. Na drie jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,09% en 0,31%. De basisrente varieert tussen 3,34% en 4,095%

Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf renterisico van de toelichting financiële instrumenten.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,634% (2023: 2,475%).

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-weeks en 1-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van + 0,1% tot en met + 0,2% ten opzichte van Euribor.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt €429.005.000 (2023: € 397.731.000), waarvan per 31 december 2024 € 19.600.000 niet was opgenomen van rollover leningen. De "Vestialening" is hierin voor de hoofdsom opgenomen.

De gewogen gemiddelde looptijd (restant looptijd en hoogte van het schuldrestant) van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 17,5 jaar (2023: 17,0 jaar).

Woongroen heeft een **lening** afgesloten met de BNG voor **N-DAEB financiering**. Als voorwaarde van deze lening presenteert Woongroen een aantal kengetallen. Hieronder vallen de solvabiliteitsratio, ICR, DSCR en de LTV. Woongroen voldoet aan de gestelde normen:

Bedragen x 1.000

Solvabiliteitsratio: 82,07% (Gecorrigeerd eigen vermogen 2.368.747 / gecorrigeerd balanstotaal 2.886.417)

ICR: 3,51 (TI Kasstroom voor rente-uitgaven 34.186 / TI Rente-uitgaven 9.726)

ICR DAEB: 3,07 (DAEB Kasstroom voor rente-uitgaven 29.679 / DAEB Rente-uitgaven 9.664)

ICR NDAEB: 20,07 (N-DAEB Kasstroom voor rente-uitgaven 4.656 / N-DAEB Rente-uitgaven 232)

DSCR: 15,21 (Huuropbrengsten - huurdering TI 92.952 / rentelasten + aflossing NDAEB 6.111)

LTV: 16,28% (Hoofdsom lening 4.000 / getaxeerde waarde onderpand 24.575)

21. Verplichtingen u.h.v onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2024	31-12-2023
Aanschafwaarde 1 januari voorgaand boekjaar	14.489	15.055
Cumulatieve waardeverandering voorgaand boekjaar	11.876	10.415
stand per 1 januari boekjaar	<u>26.365</u>	<u>25.470</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
Verminderen als gevolg van terugkoop/vervallen	-1.992	-566
Waardemutatie terugkoopverplichting	2.411	1.461
	419	895
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	12.497	14.489
Cumulatieve herwaardering	14.287	11.876
Stand 31 december	<u>26.784</u>	<u>26.365</u>

Woongroen heeft ultimo 2024 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 106 woningen (2023: 118) woningen. De verwachte looptijd van het merdendeel van deze portefeuille is na verwachting langer dan vijf jaar.



22. Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Stand 1 januari	14	886
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Omzetting embedded derivaat naar basisrentelening	0	-872
Terugstorting waarborgsommen	-10	0
Stand 31 december	4	14

specificatie Overige schulden:

	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk. waardeontwikk.</i>	<i>31-dec</i>
Embedded derivaten (receiver swaption)	0	0	0
waarborgsommen	14	-10	4
	14	-10	4

Kortlopende schulden**23. Schulden aan overheid**

	31-12-2024	31-12-2023
Afrekening beheerwoningen Gemeente Zeist	164	220
Gemeente Zeist en/of Bilthoven	7	50
	171	270

24. Schulden aan banken

	31-12-2024	31-12-2023
Kortlopend deel langlopende schulden	4.038	29.201
	4.038	29.201

25. Schulden aan leveranciers

	31-12-2024	31-12-2023
Diverse crediteuren	6.935	7.786
	6.935	7.786

26. Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.

	31-12-2024	31-12-2023
WOM Kerkebosch BV	0	40
	0	40

27. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting	1.718	2.628
Loonheffing/premies sociale verzekeringen	323	231
pensioenen	0	50
Vennootschapsbelasting	856	-199
	2.897	2.710

28. Overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
afrekening servicecontracten	575	1.215
te betalen projectkosten	1.925	395
Diverse schulden	986	789
	3.486	2.399

29. Overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
Niet vervallen rente op leningen	5.035	4.147
Vooruitontvangen huren	1.162	962
Diversen	25	121
	6.222	5.230



Financiële instrumenten

Algemeen

Woongroen maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, reële waarde, rente- en kasstroomrisico, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Woongroen te beperken, heeft Woongroen een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woongroen loopt bedraagt € 7.301.000 (2023: € 10.645.000) bestaande uit huurdebiteuren ad € 972.000, overige vorderingen ad € 231.000 en liquide middelen ad € 6.098.000.

Kredietrisicomitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 972.000 (2023: € 1.144.000) zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Voor oninbaarheid is een voorziening gevormd van € 421.000 (2023: € 448.000).

De liquide middelen ultimo 2024 bedragen € 6.098.000. De middelen zijn ondergebracht bij huisbankier Rabobank volgens onderstaand overzicht:

Bank	Bedrag	Rating (lange termijn)	Rating (korte termijn)
Rabobank	€ 6.098.000	A+	A-1
Kas	€ 0	n.v.t.	n.v.t.

De opgenomen rating is volgens Standard & Poors.

Bij het aangaan van financiële transacties loopt Woongroen een kredietrisico. Het kan zijn dat de tegenpartij niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In dat geval lijdt Woongroen mogelijk een verlies. Het doel is mogelijke verliezen voortkomend uit een gelopen kredietrisico te minimaliseren. Ten einde mogelijke verliezen te voorkomen streeft Woongroen er naar financiële (trans)acties aan te gaan met financieel solide tegenpartijen met een zo hoog mogelijke lange termijn credit rating. Deze lange termijn credit rating van de betreffende tegenpartij is conform de eisen van de Woningwet. De Woningwet schrijft voor dat uitzettingen worden gedaan bij financiële partijen met een minimale lange termijn credit rating van A/A2.

De actuele Standard & Poors rating van de Rabobank voldoet aan de lange termijn credit rating eisen, conform de Woningwet.

Renterisico en kasstroomrisico

Woongroen loopt renterisico over schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Woongroen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woongroen risico's over de marktwaaarde.

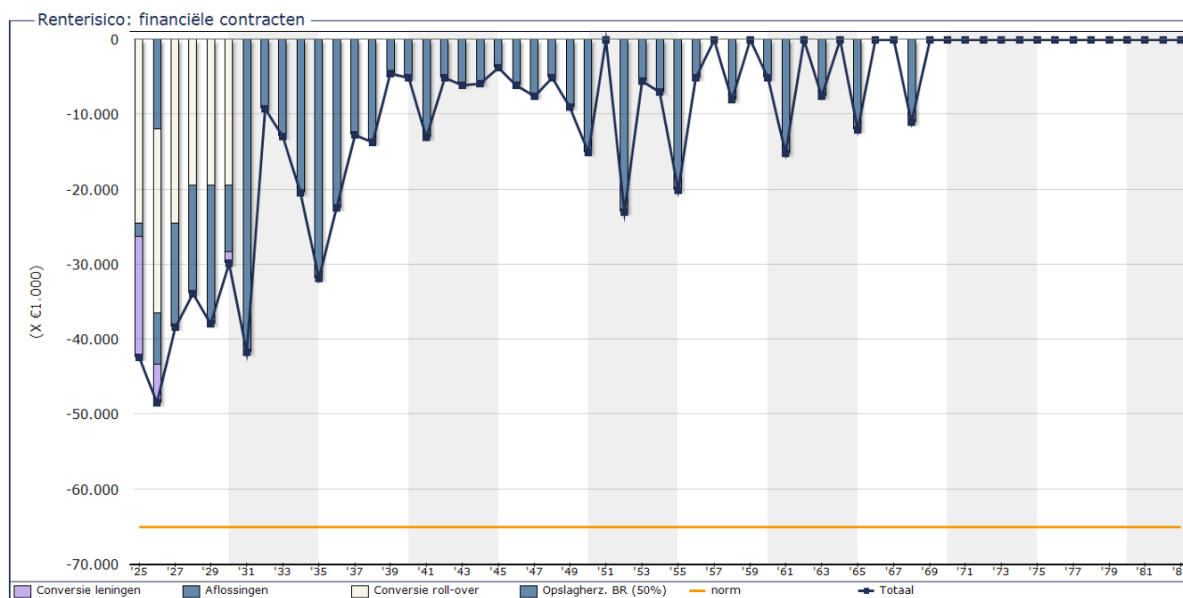
Het rente- en looptijdenbeleid van Woongroen is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én



- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal 1 renteaanpassing krijgt: verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Op basis van de meerjarenbegroting 2025-2034 voor Woongroen is er een treasury-jaarplan 2025 opgesteld. Op basis hiervan ziet het renterisico van de leningenportefeuille van Woongroen er als volgt uit:



De gele lijn geeft de norm van renterisico aan van 15%. De zwarte lijn geeft het renterisico in enig jaar weer. Het renterisico blijft in alle jaren binnen de norm.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de leningen van de kredietinstellingen bedraagt ultimo 2024 € 475.958.000 (2023: € 421.988.000).

De boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 419.310.000 (2023: € 397.280.000). De reële waarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor (eind 2024).

Duration

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde looptijd van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op de balansdatum is de duration van de opgenomen leningen 12,3 jaar (2023: 12,0 jaar).

Derivaten

Swaps

Eind 2024 heeft Woongroen geen swap meer. In 2024 is de volgende swap afgelost:



Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2024	Marktwaaarde 2023
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	€ 0	-€ 148.735

Embedded derivaten

Woongroen heeft geen embedded derivaten.

Valutarisico

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

Prijsrisico

Woongroen bezit voor € 114.173 (nominaal) aandelen van WoningNet N.V. Deze aandelen zijn voor 75% volgestort. Het prijsrisico dat Woongroen loopt over dit aandelenbezit beloopt maximaal de nominale waarde.

Liquiditeitsrisico

Woongroen bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van Woongroen te kunnen voldoen. Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en Woongroen geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient Woongroen het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

Concentratie liquiditeitsrisico

Woongroen zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten, bestaan uit de volgende instellingen en schulddpositie per balansdatum:

NV Bank Nederlandse Gemeenten	€ 215.751.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	€ 84.059.000
Aegon	€ 28.000.000
Nationale Nederlanden	€ 8.000.000
ASN Bank	€ 15.000.000
Stichting Pensioenfonds ABP	€ 15.000.000
Stichting Pensioenfonds IBM Nederland SPIN	€ 15.000.000
Stichting Pensioenfonds Werk- en (re)integratie	€ 7.500.000
AG Insurance SA.	€ 11.000.000
Alte Leipziger Lebensversicherung a.G.	€ 7.500.000
Hallesche Krankenversicherung a.G.	€ 7.500.000
Monuta verzekeringen N.V.	€ 5.000.000

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). In totaal 72%.

De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang en is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen. De andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap.



De NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat deze leningen worden opgeëist wegens faillissement is hiermee beperkt.

De lange termijn Standard & Poors rating van beide banken is AAA.



Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Overeenkomst met aannemers:

In 2024 is met 3 aannemers een contract voorbereid en met ingang van 1 januari 2025 aangegaan, waarbij het klachten- en mutatieonderhoud aan hen wordt uitbesteed. Dit onderhoud geschiedt tegen marktconforme prijs en overige voorwaarden, waarbij geen afnameverplichting geldt. De contracten hadden een looptijd van 2 jaar welke steeds met 1 jaar wordt verlengd tot een maximum van 6 jaar.

Obligo's Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Woongroen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woongroen niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woongroen.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is € 3.576 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet.

In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Overcompensatieregeling

Woongroen heeft de berekening uitgevoerd ten aanzien van de overcompensatieregeling. Hieruit blijkt dat er voor het jaar 2024 geen sprake is van overcompensatie.

Aangegane investeringsverplichtingen

Ultimo 2024 zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie voor een bedrag van € 58,6 miljoen. Aan verplichtingen aan planmatig- en contractonderhoud staat ultimo € 8,2 miljoen open.

In de slotovereenkomst van de ontbinding van de WOM Kerkenbosch BV is een verplichting opgenomen voor de duur van 10 jaar voor een gereserveerde bijdrage van totaal € 51.000 (prijsspeel 31-12-2024) voor het eventueel nog aanleggen van 34 parkeerplaatsen in Kerckebosch

Erfpachtverplichtingen

Met het Nederlands Rode Kruis, gemeente De Bilt en Altrecht zijn erfpachtovereenkomsten afgesloten. Het gaat hier om eeuwigdurende erfpacht. De jaarlijkse erfpachtverplichting bedraagt in totaal € 87.000.

Leaseverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane leasecontracten van roerende zaken bedraagt in totaal € 77.000. De leasecontracten hebben een resterende looptijd tot uiterlijk 2026. Het kortlopend deel (< 1 jaar) betreft € 10.000. Het deel met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar betreft € 67.000.



Aansprakelijkheid bij Fiscale eenheid

Woongroen vormt samen met Woongroed Zeist Holding, Woongroed Zeist Vastgoed BV en SSW Zes Kernen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting.

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woongroen en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting, waarbij de moeder (Woongroen) de gehele belastinglast draagt. Er vindt geen onderlinge verrekening van de vennootschapsbelasting plaats.

Verbonden partijen

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

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woongroen 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 behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Deelneming WoningNet N.V.

Medio 2001 heeft Woongroen 12.720 aandelen verkregen in WoningNet N.V. Deze zijn tegen verkrijgingsprijs opgenomen in de jaarrekening. De aandelen zijn voor 75 % volgestort. De niet opgevraagde kapitaalstorting bedraagt € 38.000.



Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x x € 1.000; functioneel model)

1. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie

	2024	2023
Woningen en woongebouwen	92.255	89.606
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.312	2.198
	94.567	91.804
Af: huurderving wegens leegstand	-1.616	-1.385
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-175	-145
Af: toegekende huurgewinning	0	0
Totaal huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie	92.776	90.274

De totale huuropbrengsten 2024 zijn gestegen ten opzichte van 2023 voornamelijk vanwege de jaarlijkse huurverhoging en oplevering nieuwbouw

2. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	5.592	5.563
Contributies	0	0
	5.592	5.563
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	-38	-109
Opbrengstenderving wegens oninbaarheid	0	0
	-38	-109
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.554	5.454

3. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	-5.631	-5.834
Contributies	0	0
Totaal servicecontracten	-5.631	-5.834

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

4. Overheidsbijdragen

	2024	2023
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	0	0
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	0	0
Overige rijksbijdragen	0	0
Totaal overheidsbijdragen	0	0

5. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
Directe lasten verhuur en beheer	-115	-98
Toegerekende personeelskosten	-3.162	-4.070
Toegerekende overige organisatiekosten	-3.182	-3.448
Toegerekende afschrijvingen	-364	-357
Doorberekende kosten	0	0
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.823	-7.973

6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-13.043	-14.679
Onderhoudslasten (cyclisch)	-19.767	-19.526
Doorberekende kosten afd Projecten	1.718	619
Toegerekende personeelskosten projecten	-1.403	-561
Toegerekende inleenkosten personeel projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	-496	-376
Toegerekende afschrijvingen projecten	-162	-88
Toegerekende personeelskosten onderhoud	-1.934	-1.993
Toegerekende overige organisatiekosten onderhoud	-2.638	-1.957
Toegerekende afschrijvingen onderhoud	-223	-175
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-37.948	-38.736

De onderhoudslasten voor het vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2024	2023
Planmatig onderhoud	-19.767	-19.526
Mutatieonderhoud	-5.800	-7.272
Klachtenonderhoud	-7.242	-7.407
Totaal onderhoudslasten	-32.809	-34.205

7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
OZB/Riool- en waterschap belasting	-5.272	-4.826
Verhuurderheffing	-	0
Verzekeringen	-835	-633
Overige directe operationele lasten	-369	-250
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.476	-5.709

8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

<i>Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>	2024	2023
Opbrengst verkopen projecten	1.664	4.074
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.664	4.074

<i>Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>	2024	2023
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-468	-3.715

<i>Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>	2024	2023
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Financieringskosten	0	0
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0

Het resultaat 2024 bestaat uit de (deel) afwikkeling grondpositie Vogelijk

9. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	2024	2023
<i>DAEB en NIET DAEB -vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.694	4.545
Af: direct toerekenbare kosten	-108	-98
Af: boekwaarde	-2.873	-2.159
Af: toegerekende personeelskosten	-85	-104
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-38	-43
Af: toegerekende afschrijvingen	-10	-9
in exploitatie	2.580	2.132

Onder de opbrengst verkopen is inclusief een bedrag van € 1.584.000 aan extra verkoopopbrengst vanuit de WOM Kerckebosch na herziening residuele inbrengwaarde van verkochte huurwoningen in voorgaande jaren. Historische boekwaarde is al in voorgaande jaren in het resultaat verantwoord.



10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
<i>Vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	0	210
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	210
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-27.372	-54.157
Terugname waardeverminderingen exploitatie	0	0
	-27.372	-54.157
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.372	-53.947

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de Vastgoedbeleggingen.

11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	284.579	85.949
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	284.579	85.949

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de Vastgoedbeleggingen.

12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	557	541
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	557	541

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de Vastgoedbeleggingen.

13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2024	2023
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Waardeverminderingen	1.269	496
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	1.269	496

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden

14. Nettoresultaat overige activiteiten

	2024	2023
Overige bedrijfslasten	-38	0
Overige bedrijfsopbrengsten	869	504
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	831	504

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2024	2023
Vervoermiddelen	-37	-20
ICT hard- en software	-550	-261
Kantoorinventaris en Kantoorpand	-436	-399
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-1.023	-680



Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2024	2023
Lonen en salarissen	-6.555	-5.819
Sociale lasten	-1.053	-939
Pensioenlasten	-740	-755
Overige personeelskosten incl. inhuur	-4.839	-2.388
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en ov. Personeelskosten	-13.187	-9.901

Eind 2024 had de corporatie 109 werknemers in dienst (2023: 106). In fulltime equivalenten (FTE) uitgedrukt 101,72 (2023: 97,28).

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2024	2023
Directie / Staf	13,00	13,96
Wonen (verhuur en verkoop)	45,06	44,98
Vastgoedbeheer	19,66	17,39
Financien	12,50	14,17
Projecten	11,50	6,78
Totaal fte:	101,72	97,28

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

15. Overige organisatiekosten

	2024	2023
<u>Beheerkosten:</u>		
Algemene beheer- en administratiekosten	-1.123	-779
Automatiseringskosten	-2.234	-1.943
Bestuurs- en toezichtskosten	0	-85
Huisvestigingskosten	-312	-385
Overige personeelskosten	0	0
Overige beheerskosten	-36	-7
Fusiekosten	-201	-492
Subtotaal beheerskosten	-3.906	-3.691

Heffingen:

Belastingen	0	-1.977
Contributies	0	0
Kosten AW	-75	-72
Kosten Huurcommissie	0	0
Obligatieheffing WSW	-123	-527
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	0
Subtotaal heffingen	-198	-2.576

Overige bedrijfslasten:

Servicekosten	0	0
Beheer door derden	0	0
Incassokosten	-7	-7
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	0	0
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
Kosten projectontwikkeling	0	0
Mutaties overige voorzieningen	0	0
Diverse bedrijfslasten	-47	-33
Overige organisatiekosten	-487	-362
Subtotaal overige bedrijfslasten	-541	-402

Totaal overige organisatiekosten	-4.645	-6.669
----------------------------------	--------	--------

Totaal personeelskosten en overige organisatiekosten:

Totaal afschrijvingen	-1.023	-680
Totaal personeelskosten	-13.186	-9.901
Totaal overige bedrijfslasten	-4.645	-6.669
	-18.854	-17.250

Toegerekend aan activiteiten:

Exploitatie vastgoedportefeuille	6.708	7.875
Onderhoudsactiviteiten	4.795	4.125
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	133	156
Overige activiteiten	2.061	1.025
Leefbaarheid	2.459	1.277
	16.156	14.458

Saldo niet doorbelaste kosten:	-2.698	-2.792
--------------------------------	---------------	---------------


Specificatie niet doorbelaste overige organisatiekosten

	2024	2023
Governance en bestuur	-159	-239
Toegerekende personeelskosten Management, P&O, Control en portf-management	-1.157	-585
Toegerekende ov. organisatiekosten Management, P&O, Control en portf-management	-523	-199
Toegerekende afschrijvingen Management, P&O, Control en Portf-management	-133	-43
Treasury	-49	-97
Jaarverslaggeving en control	-271	-415
Personeelsvereniging en OR	-7	-24
Fusiekosten en implementatie ICT ERP	-201	-591
Saneringsheffing en heffing Aw	-75	-72
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	0
Obligheffing WSW	-123	-527
	-2.698	-2.792

16. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2024	2023
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-499	-529
Leefbaarheid (cyclisch)	-94	-145
Toegerekende personeelskosten	-1.135	-524
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.193	-708
Toegerekende afschrijvingen	-131	-45
Totaal leefbaarheid	-3.052	-1.951

accountantskantoor Forvis Mazars Accountants N.V.:

Controle van de jaarrekening	199	324
Andere controleopdrachten	11	24
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten/ inzet fraudespecialisten	0	0
	209	348

Totale accountantskosten in boekjaar:

	209	348
--	------------	------------

De totale accountantskosten zijn opgenomen onder de Algemene beheer- en administratiekosten.

Alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren worden toegerekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening van toepassing is. Voor de na het boekjaar uit te voeren (controle) werkzaamheden is een post te betalen accountantskosten opgenomen.

Financiële baten en lasten

	2024	2023
17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0

18. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	0	0
Renteopbrengsten leningen	0	0
Renteopbrengsten BWS-subsidie	0	0
Opbrengsten effecten	0	0
Overige opbrengsten	0	0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0

19. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	79	48
Overige rentebaten	7	41
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	86	89

20. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-10.511	-9.174
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	330	158
Overige rentelasten	-105	-192
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-10.286	-9.208

21. Belastingen*Acute vennootschapsbelasting (lasten)*

	2024	2023
2024	-2.007	-
2023	0	-2.270
2022	4	-36
	-2.003	-2.306

Latente vennootschapsbelasting

Latente vennootschapsbelasting Leningen	-59	-63
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-2.019	-312
Latente vennootschapsbelasting afschrijvingspotentieel	-154	-65
Latente vennootschapsbelasting verkopen	0	415
Latente vennootschapsbelasting leningruil Vestia	0	0
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	0	-186
	-2.231	-211
Totaal belastingen	-4.234	-2.517

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 38.201.000 (2023: € 47.031.000) worden gecompenseerd met in het verleden geleden verliezen. Het bedrag over 2023 wijkt af van hetgeen is toegelicht in de jaarrekening 2023. Nadat de Jaarstukken 2023 zijn vastgesteld is VPB aangifte over 2022 gedaan en dit heeft gevolgen voor de positie ultimo 2023. In Jaarstukken was een bedrag van € 47.832.000 opgenomen. De effectieve belastingdruk is -1,5%, zijnde -€ 4.234.000 (mutatie belastingen) gedeeld door € 290.128.000 (resultaat voor belastingen). In 2023 was de effectieve belastingdruk -4,3%.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2024	2023
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	290.128	58.724

Af:

Fiscaal hogere afschrijvingen onroerende zaken	129	930
Fiscaal geen waardeveranderingen vastgoedportefeuille	260.094	33.292
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	283	253
Fiscaal hogere lasten onderhoud	17.725	18.125
Fiscaal lager nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
Fiscale vrijval 50% sectorbijdrage leningruil Vestia	0	0
Fiscaal geen mutatie embedded derivaten en geamortiseerde rente	330	158
Fiscaal geen mutatie voorziening loopbaanontwikkeling	123	0
	278.684	52.758

Bij:

Fiscaal lagere aftrekbare bedrijfskosten	0	788
Fiscaal hoger nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	959	146
Fiscaal geen waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
	959	934

Belastbare winst	12.403	6.900
------------------	---------------	--------------

*Extracomptabele correcties:**Af:*

Dotatie herinvesteringsreserve	2.089	2.474
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	36
	2.089	2.510

Bij:

Beperkt aftrekbare kosten	25	22
Niet aftrekbare rente (ATAD)	6.321	6.092
	6.346	6.114

Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	16.660	10.504
---	---------------	---------------

Mutatie compensabel verlies	8.830	1.602
-----------------------------	-------	-------

Belastbaar bedrag	7.830	8.902
-------------------	--------------	--------------

Belastingbedrag 19% tot € 200.000 (2022: 15% tot € 395.000)	38	76
---	----	----

Belastingbedrag 25,8% vanaf € 200.000 (2022: 25,8% vanaf € 395.000)	1.969	2.194
---	-------	-------

Totaal	2.007	2.270
--------	--------------	--------------

22. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
Totaal resultaat deelnemingen	39	22

Transacties met verbonden partijen

Indien sprake is van transacties van betekenis met verbonden partijen, wordt verwezen naar RJ 330 'Verbonden partijen'; indien van toepassing geschieden deze transacties allemaal op zakelijke wijze.

Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woongroen van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het individueel bezoldigingsmaximum voor Woongroen is in 2024 voor bestuurder € 218.000 (2023: € 187.000), voor de voorzitter van de RvC € 32.700 (excl. btw) (2023: € 28.050) en voor de leden van de RvC € 21.800 (excl. btw) (2023: € 18.700).

Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm 'beroepsregel bezoldiging commissarissen'. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT-2 en wordt vastgesteld volgens de voor Woongroen geldende bezoldigingsklasse G. De *geadviseerde bezoldigingsmaximale* norm voor 2024 is vastgesteld op € 26.160 voor de voorzitter en € 17440 voor de leden.

De bezoldiging van de bestuurders van de woningcorporatie is als volgt:

Gegevens 2024			
bedragen x € 1	D Visser	R Wassenberg	R Wassenberg (*)
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Adviseur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 30/09	01/10 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.587	136.079	40.988
Beloningen betaalbaar op termijn	22.662	17.091	5.697
<i>Subtotaal</i>	<i>184.249</i>	<i>153.170</i>	<i>46.685</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000	163.202	54.798
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	184.249	153.170	46.685
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de o N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betalin N.v.t.		N.v.t.	N.v.t.

(*) = Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 31-12-2024 in verband met eerdere functie als directeur-bestuurder.

bedragen x € 1	D Visser	R Wassenberg
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.851	165.240
Beloningen betaalbaar op termijn	21.173	21.196
<i>Subtotaal</i>	<i>166.024</i>	<i>186.436</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000	187.000
Bezoldiging	166.024	186.436

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	R Wassenberg
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	60.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	60.000
Waarvan betaald in 2024	60.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.



bezoldiging van de RvC van Woongroen is als volgt:

Gegevens 2024							
bedragen x € 1	F. Engberink	F. Van Egeraat	A. Aachiche	J. Hendriksen	R. Verkerk	P. Morsch	R. Fideli
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	010124 t/m 311224	010124 t/m 300624	010124 t/m 311224	010124 t/m 311224	010124 t/m 311224	010124 t/m 311224	010124 t/m 311224
Bezoldiging							
Bezoldiging	€ 23.250	€ 7.740	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.700	€ 10.840	€ 21.800	€ 21.800	€ 21.800	€ 21.800	€ 21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bezoldiging	€ 23.250	€ 7.740	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling							
Gegevens 2023							
bedragen x € 1	F. Engberink	F. Van Egeraat	A. Aachiche	J. Hendriksen	R. Verkerk	P. Morsch	R. Fideli
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	010123 t/m 311223	010123 t/m 311223	010123 t/m 311223	010123 t/m 311223	010123 t/m 311223	010123 t/m 311223	010123 t/m 311223
Bezoldiging							
Bezoldiging	€ 22.440	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	€ 28.050	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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



Gebeurtenissen na balansdatum

Tot het moment van vaststelling van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op het inzicht dat de jaarrekening geeft of die toelichting behoeven.



Balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

31-12-2024

31-12-2023

ACTIVA**Vaste activa****Immateriële vaste activa**

Overige immateriële vaste activa	0.	500 	840
----------------------------------	-----------	---	-----

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	1.	2.593.112	2.308.316
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	22.220	22.264
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	5.643	9.542

	2.620.975	2.340.122
--	------------------	------------------

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.	4.317	4.653
---	-----------	--------------	--------------

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.A	274.771	244.619
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.B	9.255	9.376
Andere deelnemingen	6.C	0	0
Latente belastingvorderingen	7. 	6.777	11.649
Interne lening/RC		0	0
Overige vorderingen	8.	379	381
		291.182	266.025

Som der vaste activa

	2.916.974	2.611.640
--	------------------	------------------

Vlottende activa**Voorraden**

Vastgoed bestemd voor verkoop	9.	917	1.015
Overige voorraden	10.	0	0
		917	1.015

Vorderingen

Huurdebiteuren	11.	522	566
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.	0	0
Overige vorderingen	13.	192	471
Overlopende activa	14.	246	154
		960	1.191

Liquide middelen

	15.	1.693	4.488
--	------------	--------------	--------------

Som der vlottende activa

	3.570	6.694
--	--------------	--------------

TOTAAL ACTIVA

	2.920.544	2.618.334
--	------------------	------------------



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31-12-2024	31-12-2023
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	16.	1.662.730	1.434.111
Overige reserves	17.	719.455	663.127
Totaal eigen vermogen		2.382.185	2.097.238
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	18.	43.590	42.467
Latente belastingverplichtingen	19.	0	0
Overige voorzieningen	20.	96	180
Totaal voorzieningen		43.686	42.647
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	21.	419.447	372.585
Schulden aan groepsmaatschappijen	21.A		0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	22.	18.511	18.943
Overige schulden	23.	4	7
Interne lening		33.500	39.500
Totaal langlopende schulden		471.462	431.035
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	24.	160	255
Schulden aan banken	25.	4.038	29.201
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	26.	6.935	7.660
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	27.	0	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	28.	2.686	2.905
Overige schulden	30.	3.253	1.552
Overlopende passiva	31.	6.139	5.841
Totaal kortlopende schulden		23.211	47.414
TOTAAL PASSIVA		2.920.544	2.618.334



Balans Niet-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

31-12-2024

31-12-2023

ACTIVA**Vaste activa****Immateriële vaste activa**

Overige immateriële vaste activa	0.	0	0
----------------------------------	-----------	---	---

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	1.	0	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.	243.885	207.543
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	9.021	7.999
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	374	4.394

	253.280	219.936
--	----------------	----------------

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.	0	0
---	-----------	---	---

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.A	2.673	2.638
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.B	0	0
Andere deelnemingen	6.C	123	123
Latente belastingvorderingen	7.	3.366	726
Interne lening/RC		33.500	39.500
Overige vorderingen	8.	0	0
		39.662	42.987

Som der vaste activa

	292.942	262.923
--	----------------	----------------

Vlottende activa**Voorraden**

Vastgoed bestemd voor verkoop	9.	1.388	0
Overige voorraden	10.	39	588
		1.427	588

Vorderingen

Huurdebiteuren	11.	29	67
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.	668	149
Overige vorderingen	13.	0	0
Overlopende activa	14.	0	9
		697	225

Liquide middelen

	15.	1.772	2.262
--	------------	-------	-------

Som der vlottende activa

	3.896	3.075
--	--------------	--------------

TOTAAL ACTIVA

	296.838	265.998
--	----------------	----------------



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31-12-2024	31-12-2023
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	16.	163.180	145.884
Overige reserves	17.	111.592	98.670
Totaal eigen vermogen		274.772	244.554
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	18.	0	0
Latente belastingverplichtingen	19.	0	0
Overige voorzieningen	20.	0	9
Totaal voorzieningen		0	9
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	21.	4.000	4.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	21.A	9.255	9.376
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	22.	8.273	7.422
Overige schulden	23.	0	6
Interne lening		0	0
Totaal langlopende schulden		21.528	20.804
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	24.	11	15
Schulden aan banken	25.	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	26.	0	126
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	27.	0	40
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	28.	211	146
Overige schulden	30.	233	97
Overlopende passiva	31.	83	207
Totaal kortlopende schulden		538	631
TOTAAL PASSIVA		296.838	265.998

Winst- en verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	84.616	82.559
Opbrengsten servicecontracten	5.280	5.224
Lasten servicecontracten	-5.449	-5.660
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.409	-7.497
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.962	-36.801
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.929	-5.390
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.147	32.435
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.363	3.979
Toegerekende organisatiekosten	-125	-146
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.638	-1.684
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.600	2.149
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.634	-49.945
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	263.876	67.709
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	386	447
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	506	496
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	237.133	18.707
Opbrengsten overige activiteiten	596	446
Kosten overige activiteiten	-35	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	561	446
Overige organisatiekosten	-2.511	-2.648
Kosten omtrent Leefbaarheid	-2.884	-1.870
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	258	316
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.227	-9.209
Totaal van financiële baten en lasten	-9.969	-8.893
Totaal van resultaat voor belastingen	261.077	40.326
Belastingen	-6.348	-1.859
Resultaat uit deelnemingen	30.218	18.687
Totaal van resultaat na belastingen	284.947	57.154



Winst- en verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

	2024	2023
Huuropbrengsten	8.161	7.715
Opbrengsten servicecontracten	274	230
Lasten servicecontracten	-182	-174
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-507	-476
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.214	-1.935
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-549	-319
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.983	5.041
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.664	4.074
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-468	-3.715
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.196	359
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	224	467
Toegerekende organisatiekosten	-10	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-234	-475
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-20	-17
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	262	-4.002
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.703	18.240
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	171	94
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	763	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.899	14.332
Opbrengsten overige activiteiten	272	58
Kosten overige activiteiten	-1	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	271	58
Overige organisatiekosten	157	-144
Kosten omtrent Leefbaarheid	-189	-80
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-231	-227
Totaal van financiële baten en lasten	-231	-227
Totaal van resultaat voor belastingen	28.066	19.322
Belastingen	2.113	-657
Resultaat uit deelnemingen	39	22
Totaal van resultaat na belastingen	30.218	18.687

Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	84.836	82.802
Vergoedingen	5.946	5.518
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	206	224
Ontvangen interest	200	231
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>91.188</u>	<u>88.775</u>
Erfpacht	12	0
Betalingen aan werknemers	7.902	7.328
Onderhoudsuitgaven	31.310	30.391
Overige bedrijfsuitgaven	21.134	20.057
Betaalde interest	9.664	9.048
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	192	672
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	419	604
Vennootschapsbelasting	539	1.937
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>71.172</u>	<u>70.037</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	20.016	18.738
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.877	4.304
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	3
(Des)investeringsontvangsten overige	-374	-666
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>4.503</u>	<u>3.641</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	10.818	8.411
Verbeteruitgaven	29.393	33.746
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	2.171	1.037
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	1.083	981
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>43.465</u>	<u>44.175</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-38.962	-40.534
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	121	3.041
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>121</u>	<u>3.041</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-38.841	-37.493
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	96.900	60.200
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	96.900	60.200
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	74.870	39.959
Aflossing ongeborgde leningen	6.000	3.000
Tussentelling uitgaande kasstromen	80.870	42.959
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.030	17.241
Toename van geldmiddelen	-2.795	-1.514
Wijziging kortgeld	0	0
geldmiddelen aan het begin van de periode	4.488	6.002
geldmiddelen aan het einde van de periode	1.693	4.488



Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2024	2023	
Operationele activiteiten			
Huurontvangsten	8.224	7.669	
Vergoedingen	246	228	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	322	89	
Ontvangen interest	2	0	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>8.794</u>	<u>7.986</u>	
Erfpacht	72	82	
Betalingen aan werknemers	568	458	
Onderhoudsuitgaven	1.734	1.390	
Overige bedrijfsuitgaven	1.318	1.110	
Betaalde interest	234	289	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	5	26	
Verhuurdersheffing	0	0	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	30	17	
Vennootschapsbelasting	409	529	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>4.370</u>	<u>3.901</u>	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.424	4.085	
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	234	1.030	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	
Verkoopontvangsten grond	0	2.408	
(Des)investeringsontvangsten overige	374	666	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>608</u>	<u>4.104</u>	
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	7.568	4.434	
Verbeteruitgaven	3.773	4.265	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop	0	464	
Nieuwbouw verkoop	0	0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	
Sloopuitgaven	0	0	
Aankoop grond	0	0	
Investerings overig	60	1.052	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>11.401</u>	<u>10.215</u>	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-10.793</i>	<i>-6.111</i>	
FVA			
Ontvangsten verbindingen	0	0	
Ontvangsten overig	6.000	3.000	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	0	0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>6.000</u>	<u>3.000</u>	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.793	-3.111	
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe geborgde leningen	0	0	
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0	
Tussentelling inkomende kasstromen	0	0	
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	0	0	
Aflossing ongeborgde leningen	121	3.041	
Tussentelling uitgaande kasstromen	121	3.041	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-121	-3.041	
Toename van geldmiddelen	-490	-2.067	
Wijziging kortgeld	0	0	
geldmiddelen aan het begin van de periode	2.262	4.329	
geldmiddelen aan het einde van de periode	1.772	2.262	

Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongroen

Opstellen van jaarrekening; vaststelling bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Het bestuur
Bilthoven, 26 juni 2025

Was getekend,
mr. drs. D. (Danny) Visser
directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening; goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

De Raad van Commissarissen
Bilthoven, 26 juni 2025

Was getekend
G. Verkerk
Voorzitter

Was getekend
F.M.J. Engberink-Flipsen
Lid

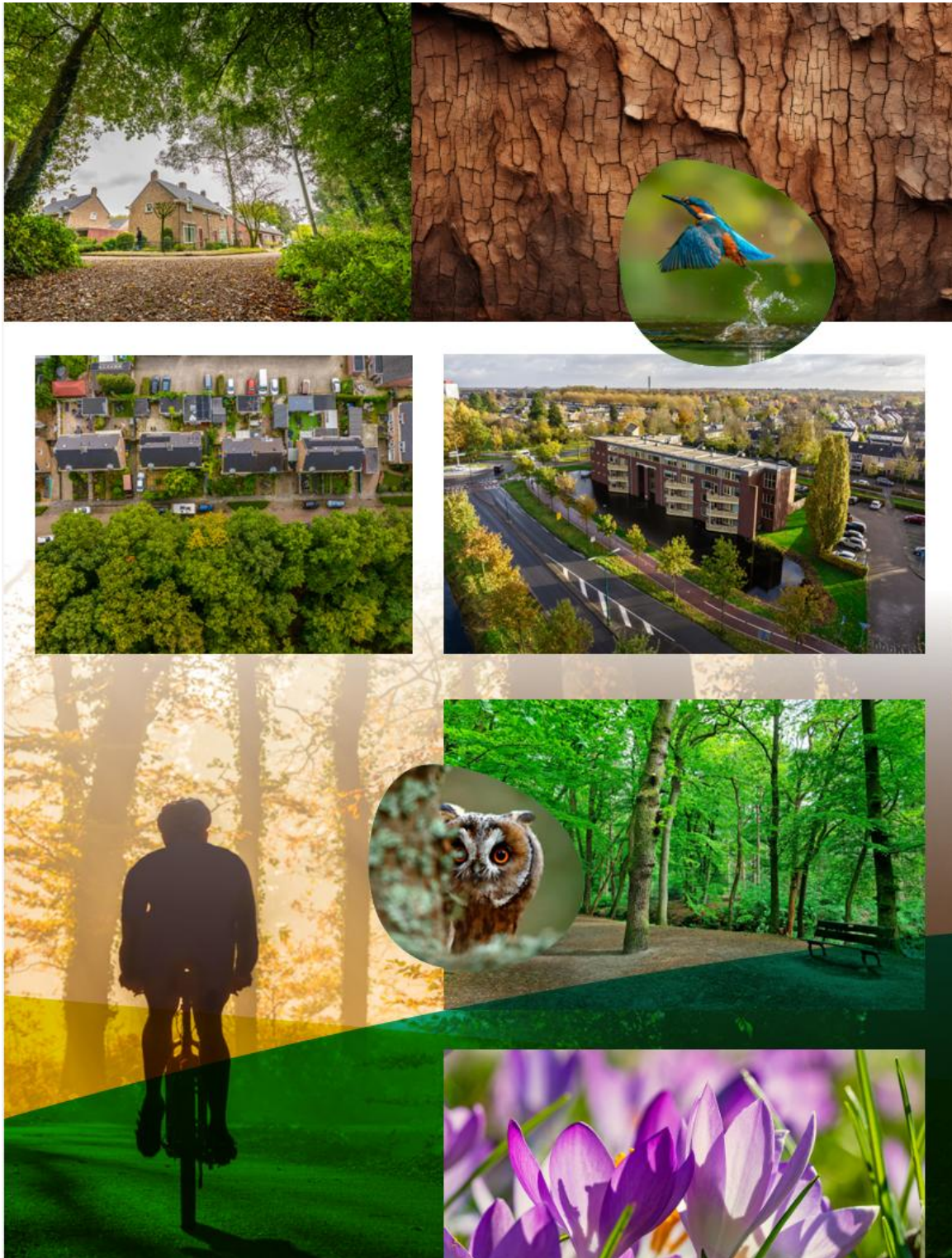
Was getekend
A. Aachiche
Vice-voorzitter

Was getekend
P.G.M. Morsch
Lid

Was getekend
J.S.M. Hendriksen
Lid



III OVERIGE GEGEVENS



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

**forv/s
mazars**

Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 088 277 22 00
forvismazars.com/nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woongroen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Woongroen te Zeist gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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



Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 58,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balans totaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.966.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstromen (exclusief opbrengsten uit hoofde van incidentele verkooptransacties).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.739.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het Controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's

Onze frauderisico-analyse

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woongroen en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Woongroen inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Woongroen heeft hierover verslag gedaan in de paragraaf 2.12.6 "Operationele- en frauderisico's" op pagina 57 tot en met pagina 59 van de jaarstukken.



Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedragscode integriteit, de regeling melding misstanden en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Woongroen.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijk conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering, financial controller en de concerncontroller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Woongroen persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze opbrengsten van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.



Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten.
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Woongroen en van de gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het managementteam, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), de manager bedrijfsvoering, financial controller en de concerncontroller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.



Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Woongroen mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Woongroen om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze bevindingen

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

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



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

Waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de basisversie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 2,8 miljard hetgeen neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woongroen.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woongroen past hierbij volledig de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe zoals toegelicht op pagina 78 van de jaarstukken.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie daardoor kan afwijken van de daadwerkelijke marktwaarde. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.

Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').

De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van marktonwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.

Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.



Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woongroen gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de netto contante-waardeberekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene beheerskosten. Deze kunnen significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting in paragraaf 'Schattingswijzigingen', op pagina 77 en 78 van de jaarstukken. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de beleidswaardeberekening rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Stichting Woongroen niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheerskosten zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Stichting Woongroen gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in de jaarstukken anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 11 januari 2024 benoemd als accountant van Stichting Woongroen vanaf de controle van het boekjaar 2024 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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



Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.



Onze controle bestond onder andere uit:

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

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



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

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

Apeldoorn, 27 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA



Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woongroen staat geen statutaire regeling opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat.

