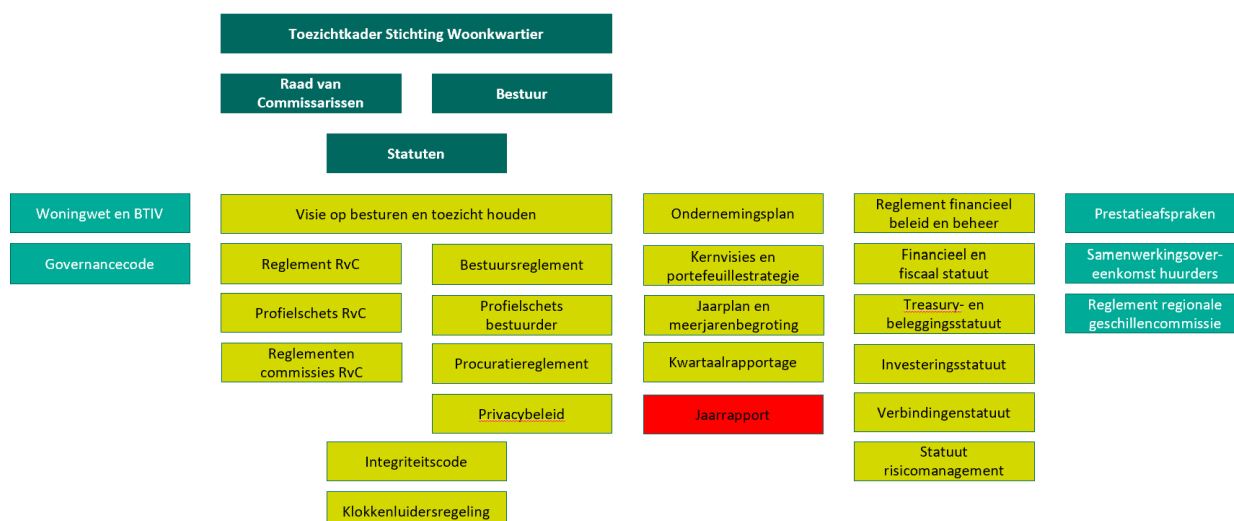


## Jaarrapport 2023

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens



Versie: 0.3

Opgesteld door bestuur: 05-04-2024

Vastgesteld door RvC:

Deloitte Accountants B.V.  
Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij controleverklaring  
d.d. 14 mei 2024



## Inhoudsopgave

<b>Deel A: Bestuursverslag 2023</b>	<b>2</b>
<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>1. Woonkwartier en ondernemingsplan</b>	<b>4</b>
<b>2. Onze zeven opgaven</b>	<b>6</b>
2.1 Zorgen voor betaalbare woningen	6
2.2 Zorgen voor voldoende betaalbare woningen	9
2.3 Een goed werkend verdeelsysteem	17
2.4 Woningen beschikbaar waar bewoners lang kunnen blijven wonen	19
2.5 Goed onderhouden, duurzame en veilige woningen	21
2.6 Prettig woon- en leefklimaat	28
2.7 Mede vormgeven van een sociaal vangnet	31
<b>3. Onze organisatie</b>	<b>32</b>
3.1 Ontwikkelingen	32
3.2 Onze dienstverlening	35
3.3 Woonkwartier als werkgever	37
3.4 Onze financiën	39
3.5 Nevenstructuur en verbindingen	45
3.6 Risicomanagement	46
<b>Verslag Raad van Commissarissen</b>	<b>52</b>
<b>Deel B: Jaarrekening 2023</b>	<b>63</b>
<b>Deel C: Overige gegevens</b>	<b>136</b>
<b>1. Statutaire resultaatbestemming</b>	<b>137</b>
<b>2. Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant</b>	<b>138</b>

## Deel A: Bestuursverslag 2023

## Voorwoord

We leven in een verwarrende tijd. Grote maatschappelijke thema's, zoals de merkbare gevolgen van de klimaatcrisis, de stijgende prijzen, het tekort aan woningen en personeel, de toenemende eenzaamheid en de onrust in de wereld raken ons werk direct. Ons werkveld en taken, en de uitdagingen die hiermee gepaard gaan, veranderen razendsnel. En de noodzaak om daarbij de krachten te bundelen en samen te werken met anderen, waaronder de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties maar ook onze bouwpartners, wordt steeds evidenter. In 2023 stonden er dan ook grote onderwerpen op de gezamenlijke agenda's.

Voortvloeiend uit de Nationale Prestatieafspraken van 2022 ondertekenden we samen met het Rijk, de provincie Noord-Brabant, gemeenten en andere corporaties in maart de **regionale Woondeal West-Brabant West**. Het doel is in deze regio tot 2030 zo'n 10.000 woningen toe te voegen, waarvan 30% sociale huurwoningen. Dit betekent ook voor ons dat we de komende jaren meer woningen aan onze woningportefeuille gaan toevoegen. Hierbij onderzoeken we ook andere woonvormen zoals flexwonen.

Een ander onderwerp dat hoog op onze agenda staat is **wonen, zorg en welzijn**. Vanuit het programma *Kom aan Tafel*, dat we een aantal jaar geleden startten, merken we dat het bewustzijn en de **noodzaak van samenwerking** onder en met onze netwerkpartners op dit gebied toeneemt. Er ontstaan nieuwe samenwerkingsinitiatieven, steeds vaker aangevlogen vanuit een **gebiedsgerichte aanpak**. Zo stelden we dit jaar met zorgorganisatie Groenhuysen en collega-corporaties Alwel en Thuisvester een gezamenlijke toekomstvisie vast over langer zelfstandig wonen in de regio, ook als er zware zorg nodig is. Onze woningen en de wijken moeten daar immers op worden voorbereid. Dit geldt ook als het gaat om **duurzaamheid** dat, net als voorgaande jaren, continu op onze agenda staat en verder gaat dan alleen het verduurzamen van onze woningen.

Naast het bijdragen aan al deze grote vraagstukken moeten we niet uit het oog verliezen dat we vooral ook een verantwoordelijkheid hebben richting onze huurders. Klanttevredenheid staat daarom bij ons hoog in het vaandel. Ik ben er enorm trots op dat klanten dit najaar onze **dienstverlening** bij het betrekken van een woning, het afhandelen van reparatieverzoeken en het verlaten van een woning in 2023 gemiddeld met een 8 en hoger waardeerden.

Alle veranderingen in de wereld om ons heen hebben een grote impact op ons werk en daarmee op onze organisatie. Daarom hielden we dit jaar vervroegd ons ondernemingsplan opnieuw tegen het licht en werd ons team flink uitgebreid. Trots ben ik op het feit dat we naar aanleiding van de resultaten van het medewerker tevredenheidsonderzoek dit jaar door adviesbureau Effectory tot **World-class Workplace 2023-2024** zijn uitgeroepen. Ik heb er dan ook het volste vertrouwen in dat we hiermee vanuit een stevige basis de opgaven die op ons afkomen op een goede manier op kunnen pakken. Op een manier die bij ons past: praktisch, persoonlijk en proactief.

Ik bedank alle medewerkers, samenwerkingspartners en iedereen die in 2023 een bijdrage leverden aan ons werk en onze resultaten. En kijk met vertrouwen uit naar 2024.

Ruud van den Boom  
Directeur-bestuurder

## 1. Woonkwartier en ondernemingsplan

Woonkwartier is een middelgrote woningcorporatie in West-Brabant. Wij beheren 9.842 verhuureenheden in 18 (dorps)kernen in de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. Dit doen wij vanuit een grote lokale betrokkenheid. Daarnaast zijn wij ook eigenaar van De Pompier in Hoogerheide (gemeente Woensdrecht), een wooncomplex dat wij verhuren aan Stichting Dag- en Woonvoorzieningen (SDW) dat hiermee een thuis biedt aan mensen met een verstandelijke beperking of ontwikkelingsachterstand.

### Ons werkgebied:



Onze leidraad in 2023 was het ondernemingsplan 2022-2025. Hierin staan 7 opgaven beschreven waar wij in ons werkgebied de komende jaren een bijdrage aan willen leveren:



**betaalbare  
woningen**



**voldoende  
betaalbare  
woningen**



**goedwerkend  
verdeel-  
systeem**



**levensloop  
bestendige  
woningen**



**onderhouden  
duurzaam  
en veilig**



**prettig  
woon- en  
leefklimaat**



**sociaal  
vangnet &  
ondersteuning**

We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en zijn continu in gesprek met onze stakeholders om te kijken of we onze koers bij moeten stellen. Jaarlijks maken we met de gemeenten en huurdersvereniging Fijn Wonen prestatieafspraken. Bij de jaarafspraken die in 2023 werden

voorbereid voor 2024 baseerden we ons mede op de afspraken vanuit de Regiodeal West-Brabant West, die weer voortkomen uit de Nationale Prestatieafspraken en Woondeal.

Veel van de actuele maatschappelijke vraagstukken raken het werk van ons als woningcorporatie direct. Daarom besloten we dit jaar ons ondernemingsplan opnieuw tegen het licht te houden om tot een herijkt Koersplan te komen. In 2023 voerden we al vele gesprekken hierover met medewerkers, onze Raad van Commissarissen en een breed spectrum aan stakeholders. In 2024 geven we hier verder invulling aan.

Wij zijn aangesloten bij de wereldwijde familie van bedrijven, organisaties, overheden en individuen die meewerken aan de realisatie van 17 duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties om van de wereld een betere plek te maken in 2030. Doel 11 (duurzame steden en gemeenschappen) vormt voor ons het alomvattende kader voor ons handelen en de basis voor onze missie. Wij vertalen dit als volgt: *Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.*

## Onze missie

Woonkwartier is een  
**lokaal en maatschappelijk betrokken**  
plattelandscorporatie, actief in West-Brabant.

Wij zorgen ervoor dat  
**mensen met een bescheiden inkomen** in een  
kwalitatief goed, **duurzaam en betaalbaar** huis kunnen wonen.  
**Fijn wonen** gaat verder dan alleen de woning.

Wij zetten ons ook in, **samen met allerlei andere organisaties en bewoners**,  
voor de **vitaliteit en diversiteit** van steden en dorpen en de  
**zelfredzaamheid** van bewoners.

## Onze kernwaarden:

**wij zijn praktisch**  
Wij zijn resultaatgericht. Wij denken in mogelijkheden en praktische oplossingen. Wij zijn open en helder in waar we voor staan en houden ons aan onze afspraken.

**wij zijn persoonlijk**  
Wij staan in verbinding met mensen, vanuit oprechte betrokkenheid bij onze klanten en de kernen waar zij wonen. Wij vinden contact van mens-tot-mens belangrijk. We luisteren goed naar wat mensen ons vertellen.

**wij zijn pro-actief**  
We staan midden in de samenleving, en leveren actief een bijdrage aan goed wonen voor onze huurders en aan de leefbaarheid van de kernen waar zij wonen. Wij zijn voortdurend gericht op verbetering, door verandering en vernieuwing.

**onze kernwaarden**

## 2. Onze zeven opgaven

### 2.1 Zorgen voor betaalbare woningen



Onze sociale huurwoningen moeten betaalbaar en beschikbaar blijven voor mensen die voor een woning van ons afhankelijk zijn.

#### 2.1.1 Indicatoren en activiteiten

	2022	Norm 2023	2023
% Passend toegewezen doelgroepen (inkomen <> aftoppingsgrens)	99,0%	≥ 95%	97,8%
% Passend toegewezen sociale huur buiten EU-norm > €44.035 1-persoonshuishouden / €48.625 meerpersoonshuishouden	7,2%	max. 7,5%	5,8%
% toegewezen onder de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens DAEB	92,8%	≥ 92,5%	94,2%
% huurachterstand (woningen)	1,24%	< 1,4%	1,24%
Aantal ontruiming (naar reden: huurachterstand / overige)	2/4	≤ 12	3

#### Passend toewijzen

Corporaties mogen maximaal 7,5 % van de nieuwe verhuringen in het sociale huursegment toewijzen buiten de EU-norm. Deze ruimte werd door corporaties verschillend ingezet. Sinds 2023 hanteren de corporaties van het samenwerkingsverband *Klik voor Wonen* eenduidig beleid over het benutten van de wettelijke uitzonderingsruimte voor het bedienen van (lage) middeninkomens. Dit biedt woningzoekenden die bij *Klik voor Wonen* staan ingeschreven meer duidelijkheid en meer gelijke kansen. Met 5,8% voldeed Woonkwartier in 2023 aan deze norm. Daarnaast moeten corporaties 95% van de nieuwe huurders die qua inkomen zijn aangewezen op huurtoeslag een woning met een passende (lage) huurprijs toewijzen. Bij Woonkwartier bleven we in 2023 met een percentage van 97,8% ruim binnen deze kaders.

#### Huurachterstand

Financieel gezien was het afgelopen jaar voor de meeste huishoudens een jaar van bijkomen en herstellen van de plotseling hoge uitgaven in 2022. Dit geldt ook voor onze huurders. Daarom besteedden we ook dit jaar veel aandacht aan het inzichtelijk aanbieden van regelingen en toeslagen waar men eventueel gebruik van kon maken. Ook maakten we, net als andere jaren, maatwerkafspraken met huurders die problemen hadden om ineens de huur te betalen. Uiteindelijk bleef het percentage huurachterstand woningen in 2023 gelijk aan het voorgaande jaar (1,24%).



### **Ontruimingen**

De weg naar de rechter is een allerlaatste stap die we ten alle tijden proberen te voorkomen. Maar in sommige gevallen is ontruiming helaas onontkoombaar. In 2023 waren er gelukkig maar 2 ontruimingen op basis van huurachterstand. Dat dit aantal beperkt is gebleven komt onder andere doordat we in een vroegtijdig stadium persoonlijk contact opnamen met huurders en/of de samenwerking met onze partners opzochten om in afstemming met elkaar te zoeken naar oplossingen.

### **Jaarlijkse huuraanpassing**

In 2023 kregen de meeste van onze huurders te maken met een huurverhoging van 2,6%, zowel voor onze sociale huurwoningen als voor de vrije sector woningen, garages en parkeerplaatsen. Hiermee bleven we ruim onder het maximaal wettelijke huurverhogingspercentage van 3,1%. Ook gaven we uitvoering aan de eenmalige huurverlaging waarbij voor mensen met een laag inkomen de huur is verlaagd naar € 575. Ongeveer 20% van onze huurders kwam hiervoor in aanmerking.

### **Eenmalige aangepaste huurverhoging maatschappelijk en zorgvastgoed**

Ook voor ons maatschappelijk onroerend goed (MOG) en zorgvastgoed (ZOG) wordt jaarlijks de huur aangepast. Zoals in de huurovereenkomsten hierbij is opgenomen wordt de huur in bijna alle gevallen geïndexeerd conform de geldende Consumenten Prijs Index (CPI). Vanwege de extreme energieprijsstijging was deze in de eerste 6 maanden van 2023 erg hoog (tussen de 7,7% en 14,5%). Uit coulance pasten wij daarop in deze periode eenmalig het huurverhogingspercentage aan naar 6,5%.

### **Streefhuurbeleid**

Ons huidige streefhuurbeleid dateert uit 2017 en is toe aan actualisatie. In 2023 voerden we een inventarisatie uit naar de actuele context van het huurbeleid, onder andere in relatie tot Nationale en regionale prestatieafspraken en gewijzigde wetgeving. In 2024 wordt het huurbeleid geactualiseerd.

### **Servicekosten**

Op 31-12-2022 liep ons energiecontract met Eneco af. Hiermee verviel ook het lage vaste energietarief waar onze huurders in 2022 nog van konden profiteren. Vanwege het nieuwe flexibele energiecontract met Main Energie moesten we de voorschotbedragen van de servicekosten in eerste instantie fors verhogen. Gelukkig konden we de voorschotten per 1 juli weer naar beneden bijstellen, door de gedaalde marktprijzen. Voor 2024 hebben wij de tarieven kunnen vastzetten naar € 0,15770 per kWh voor elektriciteit en € 0,56252 per m<sup>3</sup> voor gas.

#### **2.1.2 Programma Doorstroming**

Mensen zijn minder snel geneigd te verhuizen, ook als ze eigenlijk toe zijn aan een volgende stap. Hierdoor komen er weinig woningen vrij en lopen de zoektijden voor woningzoekenden steeds verder op. Niet alleen voor woningzoekenden die 'een dak boven het hoofd zoeken' maar ook voor mensen die een woning zoeken die beter past bij hun situatie. De druk op de markt vraagt om meerdere én creatieve oplossingen. Vanuit het programma *Doorstroming* is in 2023 een pakket aan maatregelen uitgewerkt om de doorstroming in ons werkgebied te stimuleren. We deden onderzoek en voerden gesprekken met zowel collega-corporaties als netwerkpartners uit het sociale domein. Het programma is hiermee afgerond. De implementatie van de maatregelen loopt verder in 2024.



Het programma leidde tot de volgende maatregelen die moeten zorgen voor meer beweging op de woningmarkt:

1. Doorstroming op basis van woonduur (pilot 1 jaar vanaf begin 2024);
2. Doorstroomregeling 55+ ers bij nieuwbouw in kleine kernen (vaststellen op projectniveau);
3. Voorrang voor huurders die doorstromen vanuit een huurwoning naar een koopwoning (ingang 1 januari 2024);
4. Uitbreiding van toewijzings(voorrangs)labels voor specifieke doelgroepen, (voorrang jongeren, grote gezinnen en voorrang 55+);
5. Doorstroommaatwerk bij projecten (vast te stellen op projectniveau);
6. Doorstroming stimuleren via tijdelijke huurovereenkomsten bij flexwonen projecten;
7. Blijvende inzet op persoonlijke advisering door de woonadviseur.

## 2.2 Zorgen voor voldoende betaalbare woningen



*We willen zoveel mogelijk mensen die vanwege hun inkomen of een andere reden in aanmerking komen voor een sociale huurwoning een huis kunnen bieden.*

### 2.2.1 Indicatoren en activiteiten

	2022	Norm 2023	2023
Mutatiegraad	5,4%	6,0%	6,1%
Aanbiedingsfrequentie	7,7	≤ 6	7,2
Gemiddelde zoektijd (in jaren)	2,5	≤ 2,00	2,9
Realisatie wensportefeuille DAEB	8.274	Zie toelichting	8.331
Aantal verkochte VHE's	14	30	18

#### Aanbiedingsfrequentie

Na een aantal wijzigingen in ons werkproces nam het aantal weigeringen af waardoor ook de aanbiedingsfrequentie (het aantal keer dat een woning wordt aangeboden voordat deze wordt geaccepteerd) afnam ten opzichte van 2022.

#### Gemiddelde zoektijd

Hoewel de zoektijd over heel 2023 vrij stabiel is gebleven, is het cijfer nog altijd hoog wat laat zien dat de druk op de woningmarkt onverminderd hoog is. De meest effectieve oplossing om de druk te verminderen is het bouwen van nieuwe woningen. Dit kost echter tijd. Daarom zijn we in 2023 gestart met het programma 'bevorderen doorstroming' met als doel een samenhangend pakket van maatregelen zodat woningzoekenden sneller naar een passende woning kunnen doorstromen. In het nieuwe jaar starten we met de implementatie van de maatregelen.

Vanuit het samenwerkingsverband Klik voor Wonen zijn acties uitgezet om de zoektijd van woningzoekenden te laten dalen. Zo wordt een pilot voorbereid om het lotingmodel, dat als doel heeft woningzoekenden met een kortere inschrijfduur een kans op een woning te bieden, anders in te zetten. Deze gaat in 2024 van start.

#### Realisatie wensportefeuille DAEB

Onze portefeuillestrategie, met hierin de opgenomen scenario's (sloop)nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop en aanpak van bestaand bezit, richt zich op het realiseren van onze wensportefeuille op termijn met o.a. het gewenste aantal zelfstandige woningen DAEB. De woningbehoefte sociale huur gaf voor de korte termijn tot 2025 nog groei aan en voor de periode daarna (tot 2035) weer een afname tot ongeveer de huidige aantallen. Dit is achterhaald. En is groei gewenst van betaalbaar aanbod: sociale huur, middeldure huur en goedkope koop. Afgelopen jaar groeide het aantal DAEB woningen van 8.274 naar 8.331. Het aantal niet-DAEB woningen ging van 249 naar 248.

### **Verkoop en aankoop**

Vanuit de portefeuillestrategie en het assetmanagement zijn DAEB-woningen aangewezen voor verkoop. Er zijn ook niet-DAEB woningen voor verkoop beschikbaar. Dit is vastgelegd in het splitsingsvoorstel. De aangewezen woningen worden bij mutatie met voorrang aan huurders uit de gemeente verkocht. Ook kunnen zittende huurders hun woning kopen, mits deze een verkooplabel heeft. Uitgaande van een reguliere mutatiegraad resulteerde dit in een ambitie voor 2023 om 30 woningen te verkopen. Vanwege de lage mutatiegraad is dit niet gehaald. In 2023 hebben we 18 woningen verkocht.

In 2023 hielden we ons verkoopbeleid tegen het licht van de huidige actualiteit. Eind 2023 stelden we een nieuw verkoopbeleid voor waarbij we hebben gekeken naar verschillende verkoopvarianten. Vanaf 2024 zetten we in op 'verkoop onder voorwaarden' met het product 'Koopgarant'. Bij verkoop van betaalbaar aanbod bieden we een korting en hanteren we criteria zoals inkomenseisen en voorrang voor huurders die doorstromen vanuit een huurwoning. Al wat eerder (derde kwartaal 2023) pasten we dit toe bij de doorverkoop van bestaande 'verkoop onder voorwaarden'-woningen die wij terugkochten.

#### **2.2.2 Portefeuillestrategie en assetmanagement**

*Het (organisatorische en inhoudelijke) model voor de vastgoedsturing bij Woonkwartier is steeds in ontwikkeling. Op strategisch niveau vindt het portefeuillemanagement plaats. Hierbij hanteren we een per kern uitgewerkte wensportefeuille waarbij we verschillende strategieën inzetten om ervoor te zorgen dat we richting deze wensportefeuille bewegen. Om zo onze doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en vitaliteit te realiseren. De input voor de keuzes die we hierbij maken zijn onze eigen maatschappelijke -, duurzaamheids- en financiële ambities, gebaseerd op onder andere woningmarktonderzoek. Maar ook de ambities en wensen vanuit anderen in ons werkgebied, zoals gemeenten, bewoners en andere partijen nemen we mee.*

### **Veranderende opgave, Nationale Woon- en Bouwagenda en woondeal**

In maart 2023 werd de Regionale Woondeal ondertekend door de gemeenten en woningcorporaties uit de regio West-Brabant West, provincie Noord-Brabant en het Rijk. Hierin staat precies beschreven hoe deze regio, waaronder ook de drie gemeenten in het werkgebied van Woonkwartier, gaat bijdragen aan de versnelde uitvoering van de woningbouwopgave en de betaalbaarheid daarvan. Met daarin vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen' ook de opgave om de sociale huurwoningvoorraad evenwichtiger te verdelen over alle gemeenten. In de regionale woondeal wordt daarom ingezet op 2/3 betaalbaar aanbod met daarin middenhuur (10%) en minimaal 30% sociale huur per nieuwbouwproject. Met als kanttekening dat dit gezien het stadium van een project mogelijk moet zijn, en dat er maatwerk geldt voor kleinere nieuwbouwprojecten. In 2023 leidde dit ertoe dat we onze opgave moesten herdefiniëren. Deze is in aantal woningen groter dan voorheen. Eerst stuurden we op gelijk blijven in aantal huurwoningen. Nu hebben we de opdracht om te groeien naar 30% sociaal per gemeente (huidige aandeel gemiddeld 27/28%). Dit betekent dat we versneld nieuwbouwprojecten willen opstarten. In 2023 is daartoe het aantal projectinitiatieven waarvoor het programma onderzocht en bepaald moest worden, flink toegenomen. Zie paragraaf 2.4.2. Ook zetten we met flexwonen (zie paragraaf 2.3.1), modulaire bouw en conceptuele bouw in op het verkorten van de (bouw)tijd. Een voorbeeld hiervan is het project Wethouder Tromperstraat te Langeweg.

### **Regionaal woningmarktonderzoek, nieuwe provinciale prognoses en wensportefeuille**

Om een beter inzicht te krijgen in de opgave die op ons afkomt werd er in 2023 vanuit het samenwerkingsverband van de Regionale Woondeal in samenwerking met de hierbij betrokken gemeenten en corporaties een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd.

De opgave uit de woondeal is leidend. Er is een grote aanvullende woningbehoefte door actuele tekorten aan de onderkant van de woningmarkt en door toename van het aantal huishoudens door vooral buitenlandse migratie. Met name in het betaalbare segment. Het beleidsmatige uitgangspunt om 2/3 van de nieuwbouw in dit segment te realiseren sluit aan op de behoefte in de regio's uit het onderzoek. De lokale regionale behoefte die onderzocht is geeft voor sociale huur een lagere behoefte aan dan de beleidsmatig afgesproken 30%. Het realiseren van die 30% biedt dan ook naast het beantwoorden van de lokale opgave de gewenste ruimte om tekorten weg te werken en de afgesproken bijdrage te leveren aan de meer evenredige spreiding van sociale huur over gemeenten. Gekeken naar eigendomsvorm en woningtype ligt vanuit de lokale behoefte de nadruk op grondgebonden koopwoningen. En neemt de behoefte aan appartementen in zowel de huur- als koopsector toe. De resultaten nemen wij mee in het actualiseren van onze wensportefeuille in 2024.

In november 2023 werden de nieuwe provinciale prognoses Brabant uitgebracht. De bevolking stijgt meer dan we ooit dachten. Met name door buitenlandse migratie. Dit was al meegenomen in de woondeal van begin 2023, maar in de nieuwe provinciale prognoses komt de woningbehoefte nog hoger uit dan geprognoseerd ten tijde van de woondeal.

### **Opgave per gemeente**

De ingerekende opgave resulteert in de volgende cijfermatige vertaling per gemeente voor de begrotingsperiode t/m 2033. Die wordt afgezet tegen de huidige wensportefeuille. Maar vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda, door vertaald in de woondeal en de gewenste spreiding van aandachtsgroepen is de opgave groter geworden.

Gemeente	Start 1-1-2023	Verkoop forecast/begroot	Sloop forecast/begroot	Nieuwbouw en aankoop forecast/begroot	Ultimo 2033 begroot	Wensportefeuille huidig
<b>Zelfstandige woonegelegenheden DAEB</b>						
Halderberge	3.542	-100	-10	122	3.554	2025: 3.595 – 3.680 2030: 3.450 – 3.625 2035: 3.330 – 3.580
Moerdijk	4.000	-147	0	554	4.407	2025: 4.080 – 4.170 2030: 3.960 – 4.140 + 300 LPM 2035: 3.800 – 4.045 + 300 LPM
Steenbergen	710	-24	0	36	722	2025: 743 – 780 2030: 717 – 752 2035: 693 – 730
<b>Totaal</b>	<b>8.252</b>	<b>-271</b>	<b>-10</b>	<b>712</b>	<b>8.683</b>	2025: 8.418 – 8.630 2030: 8.127 – 8.517 + 300 LPM 2035: 7.823 – 8.355 + 300 LPM
<b>Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB</b>						
Halderberge	96	-11	-	-	85	opgave 2035: +55
Moerdijk	113	-4	-	120	229	opgave 2035: +70 en + 30 LPM 2030
Steenbergen	40	-1	-	12	51	opgave 2035: +15 kern Dinteloord
<b>Totaal</b>	<b>249</b>	<b>-16</b>	<b>0</b>	<b>132</b>	<b>365</b>	
<b>Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB (intramuraal zorg)</b>						
Halderberge	432	-	-	-	432	
Moerdijk	147	-	-	-	147	
Steenbergen	24	-	-	-	24	
Woensdrecht	24	-	-	-	24	
<b>Totaal</b>	<b>627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>627</b>	
<b>Niet woonegelegenheden DAEB (BOG/MOG/Garages/Parkeerplaatsen)</b>						
Halderberge	7	-	-	-	7	
Moerdijk	12	-	-	-	12	
Steenbergen	1	-	-	-	1	
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	
<b>Niet woonegelegenheden niet-DAEB (BOG/MOG/Garages/Parkeerplaatsen)</b>						
Halderberge	387	-	-	-	387	
Moerdijk	174	-	-	-	174	
Steenbergen	55	-	-	-	55	
<b>Totaal</b>	<b>616</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>616</b>	
Totaal DAEB	8.899	-271	-10	712	9.330	
Totaal Niet-DAEB	865	-16	0	132	981	
<b>Totaal</b>	<b>9.764</b>	<b>-287</b>	<b>-10</b>	<b>844</b>	<b>10.311</b>	

### 2.2.3 Transitieprogramma

In 2023 gaven we met (sloop) nieuwbouw, (groot) onderhoud van bestaand bezit en verkoop invulling aan het transitieprogramma. Om zo een stap te zetten richting de gewenste voorraad, in aantal woningen en de gewenste kwaliteit.

#### Ontwikkeling portefeuille in 2023:

	31-12-2022	Nieuwbouw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Her classificatie woningen	Her classificatie DAEB-N-DAEB	Ruimte weer gebruikt door Woonkwartier	31-12-2023
<b>Zelfstandige woonegelegenheden DAEB</b>									
Halderberge	3.542				-3				3.539
Moerdijk	4.000	89			-7				4.082
Steenbergen	710		2		-2				710
<b>Totaal</b>	<b>8.252</b>	<b>89</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.331</b>
<b>Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB</b>									
Halderberge	96								96
Moerdijk	113								113
Steenbergen	40				-1				39
<b>Totaal</b>	<b>249</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>248</b>
<b>Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB</b>									
Halderberge	432								432
Moerdijk	147								147
Steenbergen	24								24
Woensdrecht	24								24
<b>Totaal</b>	<b>627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>627</b>
<b>Niet woonegelegenheden DAEB en niet-DAEB</b>									
Halderberge	394								394
Moerdijk	186								186
Steenbergen	56								56
<b>Totaal</b>	<b>636</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>636</b>
<b>Totaal</b>	<b>9.764</b>	<b>89</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.842</b>

## 2.2.4 Ontwikkeling

In het afgelopen jaar zijn tal van ontwikkelingen gestart, op haalbaarheid onderzocht, doorontwikkeld en voorbereid. We stippen hieronder de meest impactvolle aan, waarbij we een onderscheid maken tussen de verschillende fases in de ontwikkeling van projecten.

### *Initiatieven:*

Vanuit de druk op de woningmarkt en de afspraken daartoe in de woondeal nemen de kansen voor nieuwbouwontwikkeling toe. In 2023 zijn diverse initiatieven onderzocht. Zo is begin 2023 in samenwerking met de gemeente Moerdijk vastgesteld dat wij onze opgave van 30% sociaal (van circa 200 woningen) in de nieuwe wijk Willemstad-Oost op haalbaarheid gaan onderzoeken. En zijn we vanuit de woondeal in gesprek met de gemeente Halderberge over meerdere projecten in Hoeven. Waaronder het project Lindelommer met circa 35 woningen. In de gemeente Steenberg startten we het gesprek op over 10-16 (flex)huurwoningen op de locatie Fregat.

### *Haalbaarheid:*

In 2023 liepen verschillende projecten in de haalbaarheidsfase, zoals:

- *Zevenbergen Oost (deelgebied Markvelden Noord A)* in Zevenbergen: Eind 2023 is een intentieovereenkomst met de grondeigenaren/projectontwikkelaars getekend. Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over het aantal sociale huurwoningen (circa 105) dat Woonkwartier wenst uit te nemen en de condities waaronder. Daarnaast onderzoeken we in 2024 of ook de niet-DAEB woningen (35 stuks) als ook de maatschappelijke ruimte in het plan (circa 1000 m<sup>2</sup>) door Woonkwartier kan worden afgenomen.
- De ontwikkelingen aan het *Sint Josephplein* hebben ertoe geleid dat we in december 2023 met de architect (Quadrant uit Zevenbergen) en alle bewoners konden brainstormen over de uitgangspunten van een haalbaar plan. Als onderdeel van het participatietraject konden bewoners in kleine groepjes aangeven wat zij in deze fase belangrijk vinden. Dit is door de architect vertaald naar een drietal globale ontwikkelopties die in Q1/Q2-2024 verder uitgewerkt worden. Met bewoners wordt daarnaast in Q1/Q2-2024 het sociaal plan verder uitgewerkt.
- *Sporrenbergstraat in Zevenbergschen Hoek* (gemeente Moerdijk): In overleg met de gemeente Moerdijk willen we (binnen het plan van de gemeente waarvoor bestemmingsplan procedure is doorlopen) 11 rijwoningen realiseren, waarvan 4 voor sociale huur en 7 sociale koopwoningen. Dit project is om allerlei redenen met één jaar vertraagd. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt dat in 2024 focus op het project wordt gelegd, waardoor in Q1-2024 de intentieovereenkomst wordt getekend, de gemeente start met het bouwrijp maken en wij de inkoop van de woningen opstarten.
- *Mariabouw in Oudenbosch* (gemeente Halderberge): 2023 stond in het teken van het verkrijgen van de juiste vergunningen. Een traject dat meer tijd in beslag nam dan we hadden kunnen voorzien. Met name de ontheffing op de Wet Natuurbescherming heeft veel voeten in de aarde gehad. Inmiddels zijn in 2023 alle benodigde vergunningen verleend en zijn we gestart met de voorbereiding op de realisatiefase. Dit betekent dat besluitvorming in Q1/Q2-2024 zal plaatsvinden.
- *MFA Noordhoek* (gemeente Moerdijk): In dit project werd eerder duidelijk dat groot onderhoud van het pand in Noordhoek het meest voor de hand ligt. Daarnaast is onder onze en gemeentelijke begeleiding een beheerstichting opgericht (die staat los van Woonkwartier). Het scenario 'groot onderhoud en verhuur aan de gemeente' bleek voor iedereen de voorkeur te krijgen en is vervolgens uitgewerkt met één van onze vaste ketenpartners, huurders en de gemeentelijke betrokkenen. De eerdere intentieovereenkomst is vertaald naar een op realisatie en exploitatie gerichte vervolgovereenkomst.



Tegelijkertijd kwamen we in 2023 soms ook tot de conclusie dat projecten of initiatieven daartoe (nog) niet haalbaar bleken te zijn. Zo kwam de haalbaarheid van de ontwikkeling van (een deelgebied van) Zevenbergen Oost (Zwaneveld) in een ander daglicht te staan, nadat de gemeente het besluit nam in een ander deel van het gebied te willen starten. Met onze partners in deze ontwikkeling vervolgen we in 2024 de gesprekken met de gemeente Moerdijk hierover.

Ook bleek het niet mogelijk om tot overeenstemming te komen met de gemeente Halderberge over de ontwikkeling en realisatie van een kleinschalig appartementencomplex in project Groene Vaart in Oudenbosch (vrije sector huurwoningen).

#### *Doorontwikkelingen:*

De plannen die haalbaar lijken te zijn gaan door naar de ontwikkelfase:

- *Nieuwbouw Steenweg* (gemeente Moerdijk): Eind 2022 was de ontwikkelfase een heel eind doorlopen. De omgevingsvergunning was aangevraagd. In het project heeft de Wet Natuurbescherming gezorgd voor vertraging. Aanvullend onderzoek naar aanwezigheid en mogelijke verstoring van mussen in de directe omgeving werd gevraagd. Dit heeft gezorgd voor een vertraging van ongeveer 1 jaar. In 2024 wordt de aanbesteding alsnog uitgerold en zal de realisatie starten.
- *Wethouder Tromperstraat Langeweg* (gemeente Moerdijk): In overleg met de gemeente is in 2023 door verschillende oorzaken (waaronder beperking in ontwikkelcapaciteit) tijdelijk pas op de plaats gemaakt met dit project. Wel is doorgewerkt aan de koopovereenkomst die inmiddels getekend is. Ook is de inkoop verder voorbereid die in Q1-2024 zal plaatsvinden. De gemeente heeft de vrije kavels in verkoop gebracht. Hierdoor kan het totale project in 2024 in realisatie worden gebracht.
- *'t Sluiske Oud Gastel* (gemeente Halderberge): Door het gebouw in te zetten voor de opvang van statushouders de komende 2 jaar is de ontwikkeling vertraagd. In 2023 is de ontwikkeling als paralleltraject aan de lopende exploitatie opnieuw opgepakt. In 2024 wordt het plan in overleg met de gemeente Halderberge verder uitgewerkt, zodat de realisatie in 2025 kan aanvangen.

#### *Realisaties:*

Na afsluiting van doorontwikkelingen worden plannen in uitvoering gebracht:

- *Mauritsweg in Klundert* (gemeente Moerdijk): In 2022 is de omgevingsvergunning aangevraagd, welke in 2023 is ontvangen. Nog voor het einde van 2023 zijn de bestaande woningen natuurvrij gemaakt, gesloopt en vervangen door nieuwe huurwoningen. De woningen zijn naar volle tevredenheid opgeleverd.
- *Bosshoofd fase 4* (gemeente Halderberge): Na het afronden van de afspraken met de ontwikkelende aannemer (in 2022) is de realisatie in 2023 gestart en zijn de 7 huurwoningen en 2 koopwoningen in december 2023 opgeleverd.
- *Plein 1940 in Zevenbergschen Hoek* (gemeente Moerdijk): De oplevering heeft plaatsgevonden en bewoners hebben hun intrek genomen. De discussie met de aannemer over de prijsstijgingen is gevoerd en afgewikkeld. Na oplevering zijn verschillende aspecten aan het licht gekomen waarop we de aannemer in de nazorgfase hebben aangesproken. Deze aspecten zijn in 2023 door de aannemer grotendeels opgepakt. Door vertraging in leveranties lopen deze nog door in 2024. Naar verwachting kan het project in zijn geheel in Q1-2024 worden afgesloten.

- *Bosselaar Zuid* (gemeente Moerdijk): In 2023 vond de oplevering van de appartementen en grondgebonden woningen in Bosselaar-Zuid plaats. De nazorgfase is in 2023 afgerond, waarmee het project is afgesloten.
- *Rebus in Stampersgat* (gemeente Halderberge): De nazorgfase is in 2023 afgerond, waarmee het project is afgesloten.

## 2.3 Een goed werkend verdeelsysteem



*We vinden het belangrijk dat de woningen die vrijkomen op een eerlijke manier verdeeld worden. Op een manier die ruimte biedt aan iedereen die een woning zoekt en daarvoor op ons is aangewezen.*

### 2.3.1 Indicatoren en activiteiten

	2022	Norm 2023	2023
% toewijzing buiten Klik voor Wonen (incl. statushouders)	14%	< 20%	14%
Taakstelling statushouders op jaarbasis in aantal personen (incl. achterstand)	159	232	155

#### Toewijzing buiten Klik voor Wonen

In 2023 nam het aantal toegewezen woningen dat buiten het systeem van Klik voor Wonen werd bemiddeld licht toe. De stijging had vooral te maken met het toewijzen van 37 nieuwbouw-appartementen in gemengd wonen complex De Boezem in Zevenbergen. Deze appartementen zijn toegewezen op basis van motivatie en niet op basis van inschrijfduur bij Klik voor Wonen.

#### Taakstelling statushouders

Het huisvesten van statushouders bleef in 2023 achter ten opzichte van de taakstelling. Dit heeft te maken met een forse toename van het aantal te huisvesten statushouders en een tekort aan passende woningen. Wel is er verschil tussen de drie gemeenten.

In de gemeente Moerdijk is de taakstelling niet gehaald. Waar in de eerste helft van het jaar het huisvesten van grote gezinnen een probleem was in verband met de geringe beschikbaarheid van geschikte woningen, is er in de tweede helft van het jaar een tekort aan woningen voor eenpersoonshuishoudens. Dit betekent dat de achterstand van 2023 meegenomen wordt naar 2024, wat een forse opgave voor het komende jaar oplevert. Wel werkte Woonkwartier mee aan het verzoek van de Gemeente Moerdijk om in het kader van de opvang van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers) met een verblijfsstatus twee woningen beschikbaar te stellen. Per woning zijn vier AMV-ers in de leeftijd van 15-18 jaar geplaatst die meetellen in de taakstelling. Zodra een AMV-er de leeftijd van 17,5 bereikt wordt gekeken naar uitstroom. De gemeente en de corporatie zijn verantwoordelijk voor het aanbieden van passende huisvesting.

In de gemeente Steenbergen is taakstelling niet gehaald. Op verzoek van de gemeente is prioriteit gegeven aan het (her)huisvesten van Oekraïense vluchtelingen. In de gemeente Steenbergen is het huisvesten van statushouders een gedeelde opgave met Stadlander.

In de gemeente Halderberge is de taakstelling behaald. In 2023 werd ons wooncomplex 't Sluiske in Oud Gastel met hierin 17 eenpersoonstudio's in gebruik genomen als tijdelijke tussenvoorziening voor statushouders. Vanaf half juni namen de bewoners hun intrek. Zij wonen hier tijdelijk, in

afwachting van een definitieve woning. Hierbij worden ze begeleid door Vluchtelingenwerk (maatschappelijke begeleiding) en het Werkplein (werkbegeleiding). De komende twee jaar wordt deze locatie ingezet als tijdelijke huisvesting voor statushouders.

### **Actualisatie toewijzingsbeleid**

Het toewijzingsbeleid dateerde nog van de fusie uit 2016. In 2023 beschreven en actualiseerden wij ons toewijzingsbeleid naar de huidige context qua wetgeving en woning en stelden wij het proces 'woningtoewijzing' opnieuw vast.

### **Flexwonen**

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Flexwonen zien we als één van de oplossingen om op korte termijn woningen aan onze voorraad toe te voegen en daarmee de druk op de (lokale) woningmarkt te verlichten. Ook vanuit de overheid wordt hier bij gemeenten en corporaties druk op uitgeoefend. Om vanuit de juiste afwegingen hiermee aan de slag te gaan, stelden we in 2023 eigen kaders en uitgangspunten hiervoor vast. Deze deelden we met de huurdersvereniging en gemeenten. Ook voerden we het gesprek met de gemeenten om stappen te zetten richting het realiseren van dit woonproduct. Om zo snellere oplossingen te kunnen bieden aan woningzoekenden die het extra moeilijk hebben, zoals spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie. Met de gemeenten Moerdijk en Steenbergen onderzochten we kansrijke locaties om dit woonproduct toe te voegen. Het streven is dit in 2024 te realiseren.

Tegelijkertijd is met de nieuwe omgevingswet de reguliere planologische procedure net zo snel als de verkorte procedure voor tijdelijke bouw. De inzet op flexwonen is daarmee om snelheid te bereiken geen doel op zich. De modulaire woningen die hiertoe ontwikkeld worden wel. Daarmee wordt de bouwtijd verkort. Ook blijft tijdelijke bouw (flexwonen) door de verplaatsbaarheid interessant om bijvoorbeeld locaties die (nog) niet definitief ontwikkeld kunnen worden te kunnen benutten.

### **Stichting Klik voor Wonen**

Woonkwartier is één van de acht verhuurders die deelnemer zijn van het samenwerkingsverband Klik voor Wonen in de regio West Brabant. Op de website van Klik voor Wonen bieden de acht aangesloten verhuurders hun woningen aan. Met één inschrijving kunnen woningzoekenden reageren op de woningen, parkeerplaatsen en garages in heel West-Brabant. Afgelopen jaar stond onder andere in het teken van het versterken van de werkorganisatie, projecten gericht op het verhogen van de klantwaarde en het stimuleren en faciliteren van doorstroming.

### **Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland**

Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland is een professionele verhuurder van woonwagelocaties. Woonkwartier is één van de negen deelnemende corporaties aan dit samenwerkingsverband. Onder andere als gevolg van het gegeven dat het exploiteren van woonwagens en standplaatsen een verliesgevende activiteit is, hogere duurzaamheidseisen, behoefte aan uitbreiding in combinatie met dat de Woningwet de deelnemende corporaties nieuwe investeringen verbiedt, maakt dat de liquiditeitsprognose van de Stichting eerder dan geprognoseerd verslechterd. In 2023 is daarom door de Stichting het besluit genomen om tot nader order géén bestaande woonwagelocaties (standplaatsen en woonwagens) meer over te nemen van gemeenten. In dit verband voerde Woonkwartier in 2023 gesprekken met de gemeente Steenbergen over onder welke voorwaarden Woonkwartier de locatie De Weel in Dinteloord over kan nemen. Naar verwachting wordt hierover in de loop van 2024 een besluit genomen.

## 2.4 Woningen beschikbaar waar bewoners lang kunnen blijven wonen



*De meeste mensen willen zo lang mogelijk in hun eigen huis in hun eigen omgeving en buurt blijven wonen. Ook als dit fysiek lastiger wordt of de woning aan andere eisen moet voldoen. Wij willen dit zo veel als mogelijk faciliteren. Daarbij richten wij ons vooral op het aanpassen en/of toevoegen van basisvoorzieningen in de woning, het clusteren van woningen voor senioren en het realiseren van specifieke woonvormen.*

### 2.4.1 Activiteiten

#### **Vervolg pilot Langer Thuis**

Binnen deze pilot “Langer Thuis” in Klundert, die in 2022 werd afgerond, onderzochten we in samenwerking met Surplus, Thebe en de gemeente Moerdijk in twee wijken in Klundert wat inwoners nodig hebben om daar langer zelfstandig thuis te wonen. Het opvolgen van de werkzaamheden die hieruit voortvloeien zijn vanwege het ontbreken van financiële middelen gestopt. Het aanvullen met twee nieuwe pilots en twee nieuwe kernen wordt voortgezet in een andere vorm. Samen met Surplus, gemeente Moerdijk en Woonkwartier wordt in 2024 een kern in de gemeente Moerdijk nader onderzocht.

#### **Gemengd Wonen project De Boezem**

Eind maart 2023 opende appartementencomplex ‘De Boezem’ in Zevenbergen haar deuren. In dit gemengd wonen project, een gezamenlijk initiatief van zorgaanbieders SOVAK, Zintri Zorggroep, Surplus en Woonkwartier, wonen mensen met en zonder ondersteuningsvraag samen. Het doel is een fijne plek te creëren waar iedereen op eigen wijze een steentje bijdraagt. En waar verbinding tussen bewoners onderling én met de wijk centraal staat. Hierbij worden ze ondersteund door een community builder.

#### **Onderzoek woonbehoefte ouderen**

In samenwerking met Surplus onderzoeken we wat nodig is om ouderen in Willemstad prettig langer thuis te kunnen laten wonen, ook als er zorg nodig is. Wegens organisatie-omstandigheden heeft Surplus tijdelijk geen capaciteit voor dit onderzoek. In de loop van 2024 kijken zij of dit onderzoek opnieuw onder de aandacht gebracht moet worden. De reacties van de bewoners zijn over het algemeen zeer positief. Ook de eerste signalen over de te vormen community zijn positief. De ervaring leert wel dat het even duurt alvorens er echt sprake is van een duurzame community en het afbouwen van de zorg.

### Woon- en zorgvisies gemeenten

Om antwoord te geven op vraagstukken die op ons afkomen als het gaat om wonen, zorg en welzijn werken de meeste gemeenten, in samenwerking met hun partners op dit gebied, een woon- en zorgvisie uit. In 2023 gingen de gemeenten Steenbergen en Halderberge hier al mee aan de slag. In Steenbergen namen we deel aan 3 sessies: één voor professionals met zorg- en welzijnspartners, één bijeenkomst met de inwoners van Dinteloord en één bijeenkomst waar de eerste uitkomsten zijn gedeeld. De conceptvisie ligt ter inzage en Woonkwartier heeft een zienswijze ingediend, die begin 2024 wordt besproken met de gemeente Steenbergen. Begin 2024 wordt de woonzorgvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

In Halderberge zijn we betrokken en hebben we deelgenomen aan diverse bijeenkomsten om de opgave in beeld te krijgen. De visie en de uitvoeringsagenda worden in 2024 afgerond.

In Moerdijk wordt de woonzorgvisie nog opgestart.

### 2.4.2 Programma Visie en strategie BOG, MOG, ZOG

In 2023 is vanuit het programma *Visie en strategie BOG, MOG, ZOG* een visie op dit bijzonder vastgoed uitgewerkt. In 2024 gaan we deze verder door vertalen in een strategie met uitgangspunten en kaders voor afwegingen en keuzes voor dit vastgoed.

Vanuit dit programma stelden we dit jaar met zorgorganisatie Groenhuysen en collega-corporaties Alwel en Thuisvester ook al een gezamenlijke toekomstvisie vast over langer zelfstandig wonen in de regio, ook als er zware zorg nodig is.

In 2023 zijn we binnen Woonkwartier gestart met het opstellen van de visie op wonen, zorg, welzijn en langer zelfstandig thuis. Diverse oorzaken, zoals schaarste van voldoende passende woningen voor ouderen (vergrijzing), de instroom vanuit GGZ, personeelstekort en stijgende kosten in de zorg leiden tot het langer zelfstandig thuis wonen van alle inwoners en ook voor onze huurders. Woonkwartier richt zich op het ondersteunen van vitale gemeenschappen om huurders goed, veilig en prettig te laten wonen in de diverse kernen.

Woonkwartier vindt de levenskwaliteit en het welbevinden van belang. Ontmoeten van en met elkaar, meedoen aan en meetellen in de maatschappij zijn essentieel voor die levenskwaliteit en het welbevinden. Inclusief en gemengd wonen horen bij die benadering.

Er wordt in eerste instantie meer van de huurders en hun sociale omgeving zelf verwacht om zelfredzaam en/ of samenredzaam te worden. De juiste huurder in het juiste huis biedt een passende oplossing. Dat gaat niet vanzelf en we constateren dat Woonkwartier dit niet alleen kan bereiken via het domein Wonen. Een integrale benadering past beter. Via het middel positieve gezondheid willen we dat in gezamenlijkheid met huurders en andere organisaties verbeteren. Samen met de gemeenten en sociaal maatschappelijke partners gaan we aan de slag. Deze conceptvisie is eind 2023 besproken met directie en managers en wordt in 2024 vastgesteld.

## 2.5 Goed onderhouden, duurzame en veilige woningen



We willen dat onze woningen goed onderhouden, duurzaam en veilig zijn. Daarom hanteren we voor het onderhoud een minimale basiskwaliteit waarmee de woning voldoet aan de actuele maatstaven. Daarnaast streven we ernaar dat in 2025 al onze woningen minimaal voldoen aan de vereisten van label C. Met uitzondering van de woningen die zijn gelabeld als onderzoek of sloop/nieuwbouw. Ook willen we dat onze woningen voldoen aan de voorwaarden van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

### 2.5.1 Indicatoren en activiteiten

	2022	Norm 2023	2023
Projectmatig onderhoud 2022 (overloop 2023, x € 1.000) # woningen	9.116 317	9.545 205	8.381 205
Projectmatig onderhoud 2023 en schilderwerk+ ( x € 1.000) # woningen	-- --	21.325 539	14.336 348
Planmatig onderhoud schilderen 2023 ( x € 1.000) # woningen	637 222	8.082 1.193	3.882 918
Mutatieonderhoud 2023 ( x € 1.000) # mutaties	3.903 552	3.295 450	5.797 <sup>1</sup> 677
Reparatieonderhoud 2023 ( x € 1.000) # reparatieverzoeken	5.335 13.214	5.209 12.000	6.393 <sup>2</sup> 13.928
Contractonderhoud (x € 1.000)	2.254	3.033	2.584
Duurzaamheid (gemiddelde energie-index)	B	B	B
% Zonnepanelen	19%	> 15%	21%

### Externe omstandigheden

Verskillende omstandigheden hadden grote invloed op onze resultaten op het gebied van onderhoud:

#### *Flora & Fauna wetgeving*

De Wet Natuurbescherming (WNB) had in tegensstelling tot eerdere jaren veel minder impact op de planning van het projectmatig onderhoud. De wetgeving en de naleving daarvan is complex, maar is nu voldoende in onze werkprocessen geborgd. Met het aannemen van een ecooloog trekken we dit dossier steeds meer naar ons toe en zijn we minder afhankelijk van adviseurs. Wel heeft het voor forse vertraging gezorgd bij de restauratie van de Mariabouw (mogelijk massa winterverblijf), de nieuwbouw van woningen in Moerdijk (ecologisch werkprotocol huismussen) en het onderhoud van de MFA in Noordhoek.

<sup>1</sup> Bedrag wordt hier exclusief BKT's gepresenteerd

<sup>2</sup> Idem voetnoot 1



### *Stikstof*

In november concludeerde de Raad van State in een tussenuitspraak dat de bouwvrijstelling stikstof in strijd is met Europese natuurwetgeving, en dus niet meer gebruikt mag worden om vergunningen af te geven. Voor Woonkwartier betekent dit dat we, voordat we kunnen bouwen, per bouwproject een aparte berekening moeten maken van de stikstofuitstoot die vrijkomt bij de bouw. Dit kan leiden tot vertraging en mogelijke aanpassing van bouwplannen.

### *Kostenstijging en materiaaltekort*

Het tekort aan grondstoffen vanwege de oorlog in Oekraïne zorgde voor een tekort aan materialen, langere levertijden en forse prijsstijgingen in 2022 (8,5% op alle onderhoud, verbeteringen en nieuwbouw). In 2023 is dat enigszins tot rust gekomen. Onder begeleiding van een onafhankelijke kosten adviseur zijn de prijsafspraken met onze RGS-partners, schilders en partners voor dagelijks onderhoud en mutatie onderhoud tegen het licht gehouden. Op de meeste onderdelen bleken deze marktconform, waar nodig is dat bijgesteld aan de hand van onderliggende offertes.

### *Personeelstekort*

Het tekort op de arbeidsmarkt had ook dit jaar minder invloed dan in 2022. Maar met name bij het schilderwerk is het voor onze partners lastig om voldoende en kwalitatief goed personeel te vinden. Dit zorgde, naast het natte zomerweer, bij een aantal projecten voor vertraging. De krapte op de arbeidsmarkt blijft Woonkwartier en de onderhoudspartners ook de komende tijd parten spelen.

### *Nieuwe Omgevingswet*

In januari 2024 gaat de nieuwe Omgevingswet van kracht. We hebben ons hier op voorbereid door webinars te volgen van Aedes en een *in company* training te organiseren voor alle betrokken collega's. Samen met VBTM advocaten passen we onze overeenkomsten aan op de nieuwe wet. In 2024 worden meer trainingen georganiseerd.

## **Actualiseren uitgangspunten en beleid**

We houden ons beleid op het gebied van het beheer van ons vastgoed actueel, waarbij we continu streven naar verbetering en verdere professionalisering. Ook in 2023 vonden hiertoe verschillende activiteiten plaats. Zo werd het inkoopbeleid herzien, net als het kwaliteitsbeleid met betrekking tot badkamers, keukens en toiletten. Voor 2024 staat onder meer het basis Programma van Eisen op de rol.

## **Projectmatig onderhoud**

### *Realisatie 2023 en voorbereiding 2024*

Niet alle woningen die we hadden gepland voor (planmatig of projectmatig) onderhoud zijn aangepakt. Maar wel nog steeds, in samenwerking met onze partners, een fors aantal. Terwijl enerzijds de klanttevredenheid is gestegen en anderzijds het tekort aan materiaal en personeel tegenzit. Ook het zeer natte weer werkte niet mee voor het vele schilderwerk. Het overgrote deel van de geplande werkzaamheden wordt alsnog in Q1 of in Q2 2024 uitgevoerd. Van zeer lange vertragingen, zoals in eerdere jaren als gevolg van flora & fauna, is nauwelijks sprake meer.

We zijn uitgegaan van 633 op te leveren woningen onder de noemer Projectmatig Onderhoud en Schilderwerk+ in 2023.

Uiteindelijk is de oplevering van 49 te verduurzamen woningen verschoven naar Q1 naar 2024 evenals de uitvoering van 84 woningen waarbij vooral sprake is van schilderwerk.

Het totaal aantal verduurzaamde woningen komt uit op 552 woningen: 500 woningen die voor dit jaar waren gepland en 52 die waren doorgeschoven vanuit 2022.

Parallel aan de uitvoering van de projecten werd in samenwerking met onze ketenpartners ook gewerkt aan de voorbereiding van projecten, die in 2024 worden uitgevoerd. Dit start met de eerste contacten huurders, afstemming verwachtingen, warme opnames, calculaties, checks door projectleiders en assetmanagement, diverse flora & fauna werkzaamheden, et cetera. Hiermee wordt niet alleen gewerkt aan een hogere tevredenheid van huurders, tijdswinst door een betere voorbereiding en afstemming tussen Woonkwartier en ketenpartners, maar ook aan een meer nauwkeurige en betrouwbare begroting. In 2024 wordt dit weer ter voorbereiding van 2025 gedaan.

### *Anticiperen*

In 2023 is gestart met het actualiseren van onze visie op duurzaamheid. In 2024 zal de duurzaamheidsstrategie/het beleid worden vastgesteld. Anticiperend hierop is voor de 2023 projecten nadrukkelijker een verbinding gelegd naar het Meerjarig Onderhoudsplan en de nog uit te voeren verduurzamingstappen om te komen tot de Aedes Standaard voor 2050. Kortom, op welke momenten in de toekomst pakken we onderdelen aan die we nu nog niet meenemen? Daarbij zien we wel dat het werk in de toekomst gaat veranderen. Sommige complexen kunnen nog worden opgepakt zoals we gewend zijn, maar andere (met o.a. versnipperd bezit of waarbij tegelijkertijd andere vraagstukken spelen zoals warmtetransitie) vragen meer onderzoektijd en een zorgvuldige afstemming met huurders.

### **Planmatig onderhoud schilderen**

De afgelopen jaren liepen we vanwege verschillende interne en externe omstandigheden vertraging op in het geplande schilderwerk. Op basis van nieuwe afspraken met onze leveranciers maakten we in 2023 hierin een forse inhaalslag. Maar liefst 918 woningen werden vanuit planmatig onderhoud opnieuw geschilderd. Daarnaast worden in het eerste kwartaal van 2024 nog eens 368 woningen opgeleverd. In 2023 hebben we de eerste stappen gezet in een verbeterde samenwerking met onze schilderpartners, de eerste contouren geschetst van kwaliteitseisen onder onze overeenkomst, verbeterde interne samenwerking en een verbeterd proces van offerte tot aan oplevering. In 2024 professionaliseren we dit verder.

### **Mutatieonderhoud**

We gaven in 2023 meer uit aan mutatieonderhoud dan begroot. Dit werd veroorzaakt door een toename van mutaties van woningen waar huurders lang gewoond hebben (40-50 jaar) en waar door de jaren heen weinig onderhoud is uitgevoerd. We kunnen hier weinig invloed op uitoefenen omdat we niet kunnen voorspellen welke woningen opgezegd worden. Wel kijken we kritisch naar de werkzaamheden die wel/niet uitgevoerd moeten worden en leggen we de woningen met hoge kosten ter beoordeling voor aan assetmanagement. Ook lag in 2023 het aantal mutaties flink hoger dan in 2022, terwijl hetzelfde budget is begroot. In de begroting van 2024 is, gezien de uitgaven in 2022 en 2023, een hoger budget gereserveerd.

### **Reparatieonderhoud**

We gaven meer uit aan reparatieonderhoud dan begroot. Dit was het gevolg van aanzienlijk meer reparatieverzoeken vanuit de huurders dan begroot. Voor reparatieonderhoud geldt dat hetzelfde budget is begroot voor 2023 als in 2022. Het aantal reparaties en de kosten zijn niet altijd goed vooraf te voorspellen en te beïnvloeden. Met name de steeds extremere weersomstandigheden zorgen voor extra reparaties. Zo zien we in 2023 bijvoorbeeld een forse toename van het aantal lekkages als gevolg van extreme en langdurige regen.

### Contractonderhoud

Woonkwartier werkt met meer dan 60 partners voor het contractonderhoud. Dit varieert van partijen die veel werk verrichten in een groot deel van onze woningen tot partijen die voor een deel van ons bezit bepaalde afgesproken werkzaamheden verrichten. Klanttevredenheid is een belangrijke indicator voor Woonkwartier om te meten of een contractpartner het afgesproken serviceniveau levert. Valt dit tegen, dan is dat aanleiding om het gesprek aan te gaan en bij te sturen. Op piekmomenten (bijvoorbeeld een koude periode) zien we daarin direct de effecten van de krapte op de arbeidsmarkt terug waar onze partners ook last van hebben. In 2024 willen we nog meer grip krijgen op de kwaliteit die onze partners leveren.

### Zonnepanelen

Als gevolg van de flora- en faunawetgeving is het niet langer toegestaan om zonnepanelen te plaatsen in de periode van maart tot en met september zonder dat daar ruim op voorhand maatregelen voor genomen worden. Dat is met individuele geriefsverbeteringen niet mogelijk. Om die reden is in 2023 het proces aangepast en werden er in deze periode geen zonnepanelen meer geplaatst op individuele basis. Wel zijn alle aanvragen gebundeld en ondergebracht bij meerdere partners. Zo hebben we, ondanks de beperkingen, in 2023 toch nog bij 406 woningen zonnepanelen geplaatst.

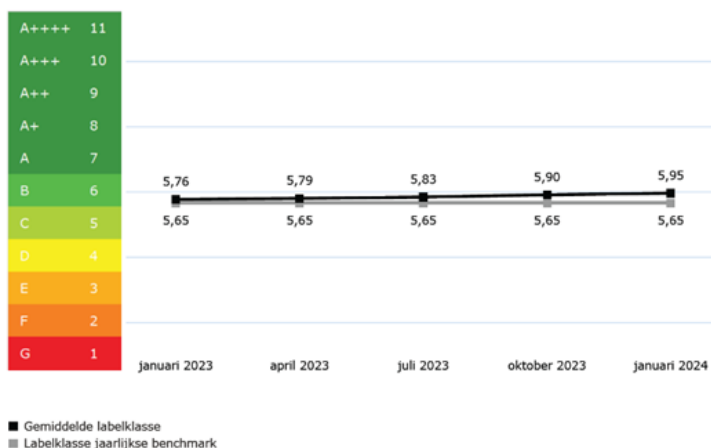
### Energie index

Woonkwartier heeft de ambitie dat elke woning voor het einde van 2025 minimaal voldoet aan de vereisten van label C. Hiermee reikt ons ambitieniveau verder dan de Nationale Prestatieafspraken. Door de stappen die we hierin hebben gezet, scoren we iets beter dan de gemiddelde score in de Aedes Benchmark. In onderstaande monitor is zichtbaar dat Woonkwartier steeds dichterbij een gemiddeld B label komt. Eind 2023 telden we nog 1.139 woningen met een label D, E, F of G. Bij een deel hiervan wordt het label in 2024 en 2025 bij verduurzamingsprojecten verbeterd.

Labelklasseverdeling per eind 2023:

#### Woonkwartier

Gemiddelde labelklasse



Labelklasseverdeling

	NEN7120	NEN7120 NV	NTA8800	Totaal woningen
A++++			3	3
A+++			88	88
A++		84	14	98
A+	1	262	72	335
A	15	2144	850	3009
B	117	1286	690	2093
C	224	843	738	1805
D	130	319	164	613
E	69	214	98	381
F	26	34	37	97
G	4	26	18	48
<b>Totaal</b>	<b>586</b>	<b>5212</b>	<b>2772</b>	<b>8570</b>

Bron: Atriensis data – Energiemonitor – januari 2024

In 2024 en 2025 wordt doorgewerkt om de doelstelling uit het ondernemingsplan te halen (eind 2025 alle DEFG-labels uit gefaseerd hebben). We zien dat deze doelstelling, op 266 woningen na, kan worden gehaald. Een deel van deze labels blijft een uitdaging door bijvoorbeeld 'gespikkeld bezit' of tegenvallende medewerking van onze huurders. Daarnaast blijft nog een klein deel over waarvoor verschillende strategieën bestaan, zoals sloop/nieuwbouw of onderzoek.

### **Energielabel bijzonder vastgoed**

De opdracht om voor de BOG /MOG/ ZOG-panden waar nog geen energielabel beschikbaar is, labels te laten maken is in 2023 verstrekt en uitgevoerd. Uit analyse van de ontvangen gegevens blijkt dat er hier en daar nog wat hiaten gevuld moeten worden, waardoor de definitieve labels in Q1 2024 worden afgegeven.

Het opstellen van routekaarten om de locaties te verduurzamen vindt hiervan geen hinder. Deze zijn in Q4 2023 gestart en worden per stuk in 2024 opgeleverd. Te beginnen met het in beeld brengen van de Erkende Maatregelen (verplichte verduurzamingsmaatregelen met een korte (<5 jaar) terugverdientijd), van toepassing voor de specifieke locatie. Dit staat los van de energielabels. Uiteindelijk (of vervolgens) worden de routekaarten ook aangevuld met een locatie specifieke verduurzamingstrategie gebaseerd op wet- en regelgeving, onze eigen strategie en de informatie uit de energielabels.

### **Verlenging Soorten Management Plan**

De Provincie verleende ons in september 2019 ontheffing voor de wet Natuurbescherming voor de periode 2019 - 2024. Dit gebeurde op basis van een Soorten Management Plan (SMP) dat ecologisch adviesbureau Arcadis aan de hand van uitgebreid ecologisch onderzoek in 2018 onder ons hele woningbezit opstelde. In dit SMP staat hoe wij volgens strikte normen en werkprotocollen omgaan met de beschermde diersoorten die aanwezig zijn in onze woningen. Dit zorgt ervoor dat we onze verduurzamingsopgave veel sneller en efficiënter kunnen uitvoeren en daarnaast gericht werken aan het vergroten van de populatie vleermuizen, mussen en gierzwaluwen in onze regio. Omdat we in 2024 een nieuwe ontheffing willen aanvragen voor de komende 5 jaar, wordt dat nu voorbereid om in maart 2024 in te dienen. Daarbij gaan we vervolgens ook voor een uitbreiding van het SMP, zodat ook ons bijzonder vastgoed hieronder valt. Hierdoor hoeven we daarvoor ook geen kostbare en lange lopende losse ontheffingsaanvragen te doen.

### **2.5.2 Duurzaamheid**

In 2023 hielden we onze duurzaamheidsvisie '*Op weg naar klimaatneutraal en betaalbaar wonen in 2050*', die dateert uit 2018, opnieuw tegen het licht. Zodat deze beter aansluit op actuele omstandigheden, gewijzigde wet- en regelgeving, sectorafspraken en onze eigen ambities op dit gebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn geïnventariseerd en er vonden gesprekken met koplopers plaats. Ondertussen is gestart met het voorbereiden van enkele pilots en werd in de voorbereiding en uitvoering van het werk bijgestuurd om te komen tot doordachte no-regret complexaanpakken. Leerervaringen vonden hun weg vervolgens ook weer terug naar de tafel waar werd nagedacht over en geschreven aan een nieuw duurzaamheidsbeleid. Deze wordt voor eind Q2 2024 vastgesteld en onder meer verwerkt in de meerjaren begroting.

### **Pilot hybride ketels en zonnepanelen**

In het derde kwartaal van 2023 startten we met de participatie van de pilot Duivensteen in Zevenbergen. Hierbij gaan we in 2024 in 35 woningen cv-ketels vervangen door een hybride ketel en plaatsten we meteen zonnepanelen. Met deze pilot willen we de systemen in de praktijk beproeven. Daarbij zullen we hierna bij dezelfde type woningen ook een andere hybride ketel uitproberen. Uiteindelijk worden de ketels naar verwachting verplicht en mogen er geen losse reguliere gasketels meer worden geplaatst wanneer deze aan vervanging toe zijn. Prognose van die verplichting wordt gegeven op 2026. Met deze pilots zijn we hier straks op voorbereid. Hybride ketels zullen we toepassen bij woningen die wat betreft isolatie nog niet voldoen aan de Aedes Standaard.

### **Zonnecoöperatie Uitonsdak!**

Binnen het samenwerkingsverband DeaWeb sloegen Thuisvester en Woonkwartier in 2020 de handen ineen om de gezamenlijke zonnecoöperatie Uitonsdak! op te zetten. Door onze hoogbouwdaken beschikbaar te stellen (mits geschikt) aan deze zonnecoöperatie bieden we huurders binnen een bepaalde postcoderoos, die zelf geen geschikt dak hebben om zonnepanelen op te plaatsen, de kans de komende 15 jaar te besparen op hun energierekening middels een korting op de energielasting.

In 2022 en 2023 zijn de geschikte daken voorzien van panelen en in 2023 is de zonnecoöperatie gestart. Dat betekent dat de leden de eerste korting op hun energierekening hebben ontvangen. Omdat door een tijdelijke verlaging deze lager uitviel dan we vooraf hebben voorspeld, is deze korting aangevuld van uit de opbrengsten van de verkochte zonnestroom.

Als aanvullen van de vergoeding niet nodig is, worden opbrengsten van de stroom gespaard om te investeren in duurzame initiatieven die ten gunste komen van onze huurders. Hiervoor worden verschillende mogelijkheden onderzocht, zoals stroom gebruiken voor de warmtetransitie.

In 2023 zijn we gestart met onderzoeken naar de mogelijkheden voor een tweede zonnecoöperatie. We trekken hierin nog steeds op met Thuisvester en Innax. De eerste onderzoeken hebben een aantal potentiële daken opgeleverd die momenteel verder onderzocht worden.

### **Energiecoach**

Naast het verduurzamen van woningen gaan we ook duurzaam gedrag bij onze huurders stimuleren. Hiermee starten we in 2024. Nadat we middels een pilot ervaring opdeden met de inzet van een eigen energiecoach is hiervoor de samenwerking aangegaan met lokale energiecoöperaties. In 2023 werden de eerste voorbereidingen getroffen om als pilot via hen energiecoaches in te zetten bij alle projectmatig onderhoud projecten van 2024. Tijdens de warme opnames bij onze huurders thuis of tijdens een centrale informatiebijeenkomst wordt de dienstverlening van de energiecoaches aangeboden. We schatten in dat 35% van de bewoners binnen de verduurzamingsprojecten geïnteresseerd zullen zijn in de dienstverlening van een energiecoach. Op basis van de ervaringen hierbij wordt de inzet van energiecoaches eventueel verder uitgebreid.

### **Klussendienst energiearmoede**

Met de gemeenten Moerdijk, Halderberge en Steenbergen is gesproken over de mogelijkheden om energiearmoede te bestrijden. Gemeenten hebben hiervoor subsidie ontvangen die op verschillende manieren ingezet mag worden. Na overleg is gekozen voor een klussendienst. In Moerdijk is de klussendienst inmiddels aanbesteed en gestart. In woningen worden kleine energiebesparende maatregelen aangebracht, zoals tochtstrips, radiatorfolie, brievenbusborstels enzovoorts. Omdat ook woningen van Woonkwartier worden aangeschreven, is Woonkwartier direct betrokken.

In de andere gemeenten (Halderberge, Steenberghe) zijn wel plannen maar is men nog niet gestart. Zodra dit gebeurt, sluit Woonkwartier ook hier aan. In de begroting 2024 is hier rekening mee gehouden.

### 2.5.3 Ketensamenwerking

Eind 2020 tekenden wij met onze aannemers BM Van Houwelingen, De Kok Bouwgroep, Geluk Groep en Van Agtmaal een vierjarige samenwerkingsovereenkomst. Vanuit deze samenwerking is de afgelopen jaren hard gewerkt om onze ambitie 'alle woningen naar minimaal energielabel C' te realiseren. Het afgelopen jaar werd een verdiepingsslag in deze manier van samenwerken gemaakt. Zo werden processen geoptimaliseerd en werken we inmiddels op basis van een meerjarenkalender. Ook bespraken we hoe we de klanttevredenheid voor het dagelijks onderhoud, mutatie onderhoud en projectmatig onderhoud verder kunnen verbeteren. En organiseerden we een themabijeenkomst op het gebied van verduurzaming en innovatie.

Eind 2023 evalueerden we met de RGS-partners onze samenwerking en wat dit betekent voor de toekomst. De huidige overeenkomst is met 1 jaar verlengd. Hiermee bereiken we allereerst dat de resterende woningen met een lager energielabel samen worden aangepakt. Deze verlenging geeft ons daarnaast meer tijd om de vervolggave op het gebied van verduurzaming van ons vastgoed richting 2050 in beeld te krijgen. En de aanpak en vervolgspraken goed voor te bereiden.



## 2.6 Prettig woon- en leefklimaat



*Wij werken, binnen de mogelijkheden die wij hebben, mee aan het smeden van sterke gemeenschappen in onze dorpen en steden. Dat gaat verder dan alleen woningen.*

### 2.6.1 Indicatoren en activiteiten

	2022	Norm 2023	2023
Score woonbeleving	7,1	7,2	7,2
Kwaliteitsscore van de buurt	7,4	7,2	7,4
Leefbaarheidsscore (gemiddelde per complex)	--	7,2	--

#### Scores woonbeleving en leefbaarheid

In het derde kwartaal 2023 voerde KWH in onze opdracht een woonbelevingsonderzoek uit onder al onze huurders. 1.995 huurders deden aan het onderzoek mee en vulden de vragenlijst helemaal in (waarvan 240 telefonisch). Dit komt neer op een respons van 25%. Ruim twee derde van de huurders voelt zich thuis op de plek waar zij nu wonen, gemiddeld geven ze dit een 7,8. Wat betreft de buurt zijn huurders vooral tevreden over het gevoel van veiligheid en daarnaast ook de uitstraling van de woningen. Ze zijn kritischer over de overlast in de wijk en de passendheid van (nieuwe) buurtbewoners. De meeste huurders hebben een goed sociaal vangnet, maar voor bijna 1 op de 10 huurders is dit onvoldoende. 1 op de 7 huurders heeft (veel) moeite met het betalen van de woonlasten. Verder zien we dat de kernen Klundert, Oudenbosch, Hoeven en Fijnaart lager scoren dan gemiddeld op woning en buurt. De uitkomsten worden nader geanalyseerd en worden besproken met onze maatschappelijke partners om, waar nodig, een (gebiedsgerichte) aanpak te ontwikkelen op thema, kern en/of wijkniveau.

#### (projectmatige) Inzet op schoon, heel , veilig en sociaal

Onze huurders hebben een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om het schoon, heel en veilig houden van hun woonomgeving, zoals het onderhoud van de tuin en het veilig houden van brandgangen en andere doorgangen. In vergelijking met 2022 is er een lichte toename van het aantal leefbaarheidsdossiers op het gebied van schoon, heel en veilig.

Er is een gestart gemaakt met het ontwikkelen van een brandgangenbeleid en een beleid voor scootmobiel en elektrische fietsen. Voor het Dr. Huijsmansplantsoen en Molenweide/Veerkenweg zijn 2 projecten uitgevoerd gericht op (brand)veiligheid.

Ten opzichte van 2022 zien we in 2023 een verdubbeling van dossiers die te maken hebben met goed huurderschap en zelfredzaamheid. Een voorzichtige aanname is dat dit mogelijk te maken heeft met de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijk opvang. Komend jaar gaan we dit op verschillende kenmerken nauwlettend monitoren.



## Leefbaarheidsprojecten

Daar waar de leefbaarheid onder druk staat of komt te staan ontwikkelen we, mede in het kader van preventie, leefbaarheidsprojecten. Waar mogelijk doen wij dit met onze partners in de wijk zoals gemeenten, politie, zorg- en welzijnsorganisaties en natuurlijk de bewoners zelf. De geplande leefbaarheidsprojecten (15) voor 2023 zijn nagenoeg allemaal uitgevoerd.

### 2.6.2 Programma Kom aan tafel

De noodzaak om samen te werken met allerlei organisaties in het maatschappelijk middenveld, zoals zorgpartijen, maatschappelijke organisaties en overheidsinstanties, neemt sterk toe. Daarom startten we een aantal jaar geleden het programma *Kom aan Tafel*. Met als doel de mogelijkheden te onderzoeken om deze samenwerking gestructureerd en duurzaam vorm te geven. Inmiddels zitten we met 12 zorg- en welzijnsorganisaties en de 3 gemeenten uit ons werkgebied aan tafel.

In 2023 vonden vanuit dit programma verschillende activiteiten plaats. Waarbij in overkoepelend verband de nadruk ligt op leren van elkaar en van anderen. Zoals tijdens de informatiemarkt in september over het thema ‘verward gedrag in de wijk’. En tijdens de workshop in 26 oktober waarin aanwezigen vanuit de verschillende domeinen aan de slag gingen met vragen als: Hoe kunnen we onze samenwerking versnellen? En hoe kunnen we nog beter aansluiten bij de leefwereld van inwoners?

De inhoudelijke aanpak vindt meer lokaal per gemeente of (dorps)kern plaats. Zo leidde een aantal bijeenkomsten van lokale professionals in Dinteloord tot het creëren van een centraal ontmoetingspunt in het oude deellokantoor van Woonkwartier in Dinteloord, waarmee de verbinding tussen wonen, zorg en welzijn wordt gelegd. En wordt er een pilot uitgewerkt waarbij in 2024 vanuit een gezamenlijke pot out-of-the box oplossingen voor problemen vanuit daadkracht en zonder administratieve rompslomp direct kunnen worden gefinancierd.

In de gemeente Halderberge zochten we onder de naam “Samen voor elkaar Halderberge” de verbinding met de gemeente, Groenhuysen, Surplus, de Sociale Raad en het Dementienetwerk de verbinding, aangevlogen vanuit de 3 pijlers: toegankelijkheid (fysiek, digitaal, sociaal), dementie en eenzaamheid.

Ook in Moerdijk heeft de eerste bijeenkomst plaatsgevonden met een aantal zorg- en welzijnspartijen, politie, werkplein en andere organisaties met het doel een beweging op gang te brengen om zelfredzaamheid en samenredzaamheid te bevorderen. Dit krijgt een vervolg in 2024.

### 2.6.3 Gebiedsgericht werken

In 2023 startten we met het nieuwe programma *Gebiedsgericht werken*. Vanuit dit programma streven we naar een meer integrale aanpak per wijk, kern en/of gemeente, zowel intern als in de samenwerking met externe netwerkpartners. Intern en met onze stakeholders zijn we hierover in gesprek en onderzoeken we hoe we onze visies en opgaven vanuit de verschillende disciplines beter op elkaar kunnen afstemmen teneinde koppelkansen tijdig te zien en te benutten.

Dit heeft er in 2023 voor gezorgd dat de collega’s van de teams Wijken en Kernen, Wonen, Vastgoedbeheer en Vastgoedontwikkeling regelmatig met elkaar de afstemming zoeken. Daarnaast is een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een verdere doorontwikkeling van gebiedsgericht werken. In 2024 verwachten we hier keuzes in te kunnen maken.

Samen met de gemeente Halderberge ondernamen we in 2023 acties om te komen tot een gebiedsgerichte aanpak voor de kern Oudenbosch. Ook maakten we in 2023 samen met de gemeente Moerdijk de keuze om voor de kernen Helwijk en Fijnaart een gebiedsgerichte aanpak te ontwikkelen. In 2024 gaan we hiermee verder.

## 2.7 Mede vormgeven van een sociaal vangnet



*Veel huurders hebben meer ondersteuning (van ons) nodig dan alleen een (betaalbaar) dak boven het hoofd. We helpen graag mee om deze mensen in hun kracht te zetten om een zo zelfstandig mogelijk leven te laten leiden.*

### 2.7.1 Activiteiten

De wijkregisseurs sociaal beheer komen zo veel mogelijk in de wijk en achter de voordeur. Signalen die zij opvangen worden ‘warm’ overgedragen aan onze maatschappelijke partners in de wijk. Ten opzichte van 2022 zien we in 2023 een verdubbeling van dossiers die te maken hebben met zelfredzaamheid. Een voorzichtige aanname is dat dit mogelijk te maken heeft met de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijk opvang. Komend jaar gaan we dit op verschillende kenmerken nauwlettend monitoren.

In 2023 ontwikkelden we nieuwe woonconcepten gericht op inclusie van specifieke doelgroepen:

- *Gemengd Wonen in de Boezem in Bosselaar-Zuid Zevenbergen*: De nieuwe bewoners (reguliere huurders en huurders met een ondersteuningsvraag) kregen eind maart de sleutel. Onder begeleiding van een community builder en sociaal beheer, wordt gewerkt aan zelf- en samenredzaamheid en aan verbinding met de wijk.
- *Doorstroomvoorziening 't Sluiske in Oud Gastel* is een samenwerking met de gemeente Halderberge. Dit wooncomplex met 17 studio's is geschikt gemaakt voor de tijdelijke huisvesting van statushouders die in afwachting van een reguliere woning, leren wat goed huurderschap is en al starten met inburgering in de gemeente Halderberge.

## 3. Onze organisatie

### 3.1 Ontwikkelingen

Woonkwartier heeft een afzonderlijk sociaal jaarverslag gemaakt. Het sociaal jaarverslag is te vinden op onze [website](#).

#### 3.1.1 Woonkwartier Werkt! en herinrichting kantoor

Sinds 2022 werken we vanuit ons nieuwe werkconcept Woonkwartier Werkt! Hierin combineren we de voordelen van hybride werken met onze kernwaarden persoonlijk, praktisch en proactief. Waarbij tijd- en plaatsonafhankelijk werken centraal staan en persoonlijke aandacht, sociale verbondenheid en maatwerk belangrijk blijven. In de zomer van 2023 werd ons kantoor in Zevenbergen met gebruik van zoveel mogelijk bestaande materialen opnieuw ingericht zodat het dit werkconcept beter ondersteunt. En ons kantoor vooral de plek is om elkaar te ontmoeten en samen te werken. De komende periode gebruiken we om hiermee te experimenteren. Zodat we de juiste keuzes kunnen maken bij de inrichting van ons nieuwe kantoor in de Mariabouw in Oudenbosch waar we naar verwachting in 2025 naartoe verhuizen.

#### 3.1.2 Cultuurtraject en imago-onderzoek

Onder begeleiding van adviesbureau VanNimwegen werd dit jaar een bedrijfscultuurtraject opgestart. Hierin werden de cultuur en kernwaarden van Woonkwartier en de verankering hiervan tegen het licht gehouden. En gingen we aan de slag met 3 onderzoeksvragen: Hoe nemen we nieuwe medewerkers mee in onze cultuur (onboarding)? Wat betekenen onze kernwaarden *persoonlijk*, *praktisch* en *proactief* voor onze leiderschapsstijl en overlegvormen? En zijn deze nog passend bij Woonkwartier? Na een aantal uitgebreide sessies met medewerkers kwam naar voren dat persoonlijk en praktisch al in ons DNA verweven zitten. Proactief mag meer 'geladen' worden. In 2024 gaan we hiermee verder aan slag, als rode draad binnen de organisatieontwikkeling.

Deze conclusie sluit aan bij de uitkomsten van een imago-onderzoek die we dit najaar lieten uitvoeren. Hiermee wilden we toetsen of huurders en andere voor ons belangrijke stakeholders onze kernwaarden *persoonlijk*, *praktisch* en *proactief* en onze belofte *Altijd in de buurt* herkennen in onze manier van werken. En of ze deze bij ons vinden passen. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat huurders de kernwaarde *praktisch* het sterkst herkennen, nauw gevolgd door *persoonlijk*. Andere stakeholders vinden juist *persoonlijk* het meest herkenbaar, gevolgd door *praktisch*. Onze kernwaarde *proactief* werd het minst herkend. Hoewel onze slogan "Altijd in de buurt" niet bij iedereen als zodanig werd herkend, vonden de meeste het wel passen bij de uitstraling van Woonkwartier.

#### 3.1.3 Digitaal Woonkwartier en informatiebeveiliging

Het programma *digitaal Woonkwartier* heeft tot doel de inzet van digitalisering te optimaliseren en de veiligheid hiervan te waarborgen. De doorontwikkeling van de digitalisering bij Woonkwartier staat voornamelijk in het teken van de beweging naar de Cloud. Dit bevordert zowel de flexibiliteit als de veiligheid. Begin 2023 werd de implementatie van de Cloudomgeving van Microsoft 365 afgerond. Ook werd in 2023 een nieuwe applicatie in gebruik genomen voor het mutatieproces.

Tenslotte zijn in 2023 de voorbereidingen gestart voor de implementatie van de Cloudversie van het ERP van Woonkwartier. De ingebruikname hiervan is gepland in april 2024.

Ook informatiebeveiliging stond weer hoog op onze agenda. Het gedrag van medewerkers is hierbij een grote, zo niet de belangrijkste, factor. Daarom startten we in 2023 een uitgebreide meerjarige bewustwordingscampagne en volgden alle medewerkers digitale trainingen om te leren wat ze zelf kunnen doen om risico's te verkleinen. Ook nodigden we een mysteryguest uit om de risico's op ons kantoor zelf zichtbaar te maken en aan medewerkers toe te lichten. Daarnaast werd in 2023 een penetratietest uitgevoerd om de veiligheid van onze technische ICT omgeving te toetsen. Beide aspecten krijgen ook in de komende jaren blijvend aandacht.

In 2023 zijn 336 incidenten gemeld en vastgelegd. Geen van de incidenten leidde tot een verstoring van de bedrijfsprocessen of noodzaakte een melding aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Het aantal meldingen ten opzichte van het voorgaande jaar nam fors toe. Niet omdat er meer incidenten zijn, maar omdat incidenten vaker gemeld worden. Het herkennen en melden van incidenten is onderdeel van de bewustwordingscampagne.

#### 3.1.4 Programma Datagedreven organisatie

Woonkwartier heeft de ambitie zich te ontwikkelen naar een meer datagedreven organisatie. Een voorwaarde daarbij is dat de data waarop we ons baseren juist, volledig, actueel, betrouwbaar en makkelijk toegankelijk is. In 2023 werden daarom verschillende datacontroles uitgevoerd. Ook werden, naast de digitale dashboards die al beschikbaar zijn, nieuwe digitale dashboards ontwikkeld voor onder meer niet-planmatig onderhoud, vastgoedontwikkeling, bijzonder vastgoed en procesmanagement. In 2024 worden, vanuit het vervolgprogramma *Van data naar informatie*, hier de volgende stappen in gezet op het gebied van datagedrevenheid.

#### 3.1.5 Huurdersvereniging Fijn Wonen

De huurdersvereniging is voor ons een belangrijke en waardevolle gesprekspartner. Om de huurders als formeel erkende partner goed te kunnen vertegenwoordigen is het belangrijk dat er voldoende bezetting is. Het vinden en houden van nieuwe bestuursleden en vrijwilligers blijft echter lastig. Daarom was ook dit jaar ondersteuning door een externe deskundige noodzakelijk. Bovendien leidde het vertrek van opnieuw een bestuurslid tot een dusdanige lage bezetting dat de benodigde representativiteit om onze huurders op een goede manier te kunnen vertegenwoordigen in gevaar kwam. Onze zorg hierover was daarom onderwerp van gesprek op bestuurlijk niveau. Gelukkig is het bestuur van de huurdersvereniging inmiddels uitgebreid met 2 nieuwe bestuursleden. Hierdoor is er weer een basis om verder op te bouwen.

Naast de gesprekken die gevoerd zijn over de continuïteit en gewenste doorontwikkeling van de huurdersverenigingen stonden in de periodieke bestuurlijke platform overleggen en themabijeenkomsten o.a. prestatieafspraken, energiearmoede, jaarlijkse huuraanpassing en woonruimteverdeling centraal. Voor de laatst gehouden themabijeenkomst dit jaar over 'servicekosten en stookkosten' waren behalve de bestuursleden van de huurdersvereniging ook de huurders die zich eerder als 'meedenkers' hadden aangemeld uitgenodigd. Deze interactieve bijeenkomst werd door alle deelnemers (meedenkers, bestuursleden en betrokken medewerkers van Woonkwartier) als zeer verhelderend en nuttig ervaren. De afspraak is gemaakt om voor komend jaar de meedenkers voor alle periodieke themabijeenkomsten uit te nodigen.

### 3.1.6 Raad van Advies

De Raad van Advies fungeert als een extra maatschappelijk klankbord voor de corporatie. Zij adviseert het Bestuur gevraagd en ongevraagd over thema's die raakvlak hebben met Woonkwartier.

Dit jaar kwam onze Raad van Advies 8 keer bijeen. Onderwerpen die op de agenda stonden waren: circulariteit, wonen, zorg en welzijn en samenwerking in het sociale domein. Het advies dat door de Raad over deze onderwerpen is uitgebracht wordt meegenomen in onze afwegingen bij het bepalen van onze beleidskeuzes. In 2023 is aan de Raad aangegeven in welke mate de uitgebrachte adviezen van de afgelopen jaren zijn verwerkt in het beleid van Woonkwartier.

## 3.2 Onze dienstverlening

### 3.2.1 Indicatoren en activiteiten

	2022	Norm 2023	2023
Klanttevredenheid woning betrekken	7,7	7,5	7,8
Klanttevredenheid woning verlaten	7,4	7,5	7,6
Klanttevredenheid reparatieverzoeken	7,7	8	8,0
Klanttevredenheid projectmatig onderhoud	7,4	8	7,5
Aantal klachten (interne klachtenprocedure totaal Woonkwartier)	209	-	130

#### Klanttevredenheid woning betrekken

Onze nieuwe huurders beoordelen onze dienstverlening in 2023 nagenoeg hetzelfde als in 2022.

#### Klanttevredenheid woning verlaten

Onze vertrokken huurders beoordelen onze dienstverlening in 2023 iets beter dan in 2022.

#### Klanttevredenheid reparatieverzoeken

Ondanks de aanhoudende capaciteitsproblemen bij aannemers en langere levertijden van bepaalde materialen in 2023, met als gevolg soms langere wachttijden van reparaties, lukte het om het klanttevredenheidscijfer op dit onderdeel te laten stijgen naar een 8.

#### Klanttevredenheid projectmatig onderhoud

Het bedrijf Inceptivize meet voor ons sinds 2021 de klanttevredenheid onder onze huurders na afloop van een project ter verduurzaming van de woning. We zien daarbij dat het gemiddelde waarderingscijfer van de vier vaste aannemers gestaag blijft verbeteren. In 2021 bedroeg dat een 7,1. In 2022 een 7,4. En afgelopen jaar steeg dit naar een 7,5.

De stijging komt dankzij de verbetering van de communicatie. Er is een communicatiekalender ontwikkeld waardoor huurders tijdig en volledig geïnformeerd worden over het proces. Daarnaast is de voortgang van de uitvoering stabiel en zoals vooraf beloofd. Om de klanttevredenheid verder te verhogen wordt in 2024 ingezet op het eerder opmerken van ontevredenheid tijdens de uitvoering.

#### Klachten en externe behandeling geschillen

In 2023 ontving Woonkwartier in totaal 130 unieke interne klachten over de dienstverlening, een flinke daling ten opzichte van 2022. Een verklaring hiervoor is dat er in 2023 een focus lag op de afhandeling van klachten met betrekking tot de RGS-partners en er extra capaciteit is ingezet binnen Woonkwartier voor een vaste extra opzichter en een klantadviseur dagelijks onderhoud.

Klachten van (toekomstige) huurders die bij ons binnenkomen worden eerst via een interne klachtenprocedure beoordeeld. Is de klant het niet eens met de uitkomst, dan kan men terecht bij de Regionale Geschillencommissie, een samenwerkingsverband van corporaties Alwel, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht en Woonkwartier waar klanten van deze organisaties terecht kunnen voor een onafhankelijk oordeel. In 2023 zijn 6 geschillen aangaande Woonkwartier aangemeld bij de Regionale Geschillencommissie. Hiervan is er 1 ongegrond verklaard en is er nog 1 in procedure. Van 4 dossiers is de klacht uiteindelijk ingetrokken door de huurder: In 2 gevallen nadat de klacht voor de huurder werd opgelost en in 2 gevallen na een gesprek met de huurder.



Huurders kunnen zich bij klachten van technische aard ook direct wenden tot de landelijke Huurcommissie. In 2023 liepen hier 12 dossiers van Woonkwartier. Hiervan werd 1 klacht niet-ontvankelijk verklaard, in 5 gevallen werd Woonkwartier in het gelijk gesteld en in 4 gevallen de huurder. De overige 2 dossiers waren eind 2023 nog in behandeling.

### 3.2.2 Aedes-benchmark

Net als voorgaande jaren deden we in 2023 mee aan de Aedes-benchmark. Deze is onderverdeeld in 5 prestatievelen, waarbinnen weer verschillende deelgebieden met eigen scores vallen. Onze algemene scores dit jaar waren: Huurdersoordeel: B (vorig jaar B), Bedrijfslasten: C (vorig jaar A), Duurzaamheid: B (vorig jaar B), Onderhoud en verbetering: geen totaalscore (vorig jaar B), Beschikbaarheid en betaalbaarheid: geen totaalscore.

Wij vinden openheid en transparantie belangrijk. Daarom doen wij elk jaar mee met de benchmark. Maar we hebben ook een duidelijke eigen koers. En hoewel het goed is om te weten hoe wij presteren ten opzichte van de rest van de sector is het misschien nog wel belangrijker om te toetsen of de keuzes die wij maken effect hebben en of er opvallende zaken zijn waar we aandacht voor moeten hebben. Daarnaast gebruiken we de Aedes-benchmark vooral om met en van andere corporaties te leren hoe we in de toekomst nog beter onze klanten kunnen bedienen en onze maatschappelijke doelen kunnen behalen. Zo steeg dankzij de focus op reparaties (met behulp van een extra opzichter en een klantadviseur dagelijks onderhoud) het onderdeel *Tevredenheid reparatieverzoeken* in 2023 naar een 7,9. Hiermee scoren we iets hoger ten opzichte van een landelijk gemiddelde van 7,7. Op het gebied van beschikbaarheid van woningen scoren we lager dan gemiddeld; een C. Maar qua betaalbaarheid scoren we dan juist weer hoger dan gemiddeld; een A. Dit betekent dat onze woningen betaalbaarder zijn dan gemiddeld binnen de corporatiesector in Nederland.

### 3.3 Woonkwartier als werkgever

#### 3.3.1 Indicatoren en activiteiten

	2022	Norm 2023	2023
MTO-score	7,6	≥ 7	7,3
Ziekteverzuim (totaal cumulatief)	5,4%	≤ 3,5%	5,0%
Formatie, # vaste FTE (gem. aantal FTE)	76,7	≤ 85,9	83,0
Flexibele schil: budget (x € 1.000)	1.541	1.000	1.706
Opleidingsbudget (x € 1.000)	179	175	260
Aangeboden stages en traineeships	6	≥ 5	4

#### Medewerker tevredenheidsonderzoek (MTO)

In het najaar vond het MTO plaats, dat wij eens in de 2 jaar laten uitvoeren. We zijn trots op de mooie resultaten en waardering die we van onze medewerkers terugkregen, zoals de fijne sfeer en bedrijfscultuur. En op het label World-class Workplace 2023-2024 dat ons dit opleverde. Natuurlijk kwamen er ook aandachtspunten naar boven, zoals de samenwerking en communicatie tussen afdelingen. Hier gaan we het komende jaar met elkaar mee aan de slag, waarbij het de voorkeur heeft om daarbij aan te haken op trajecten als 'het Koersplan', cultuurtraject en personeelsmeetings.

#### Ziekteverzuim

De gezondheid en het welzijn van onze medewerkers is belangrijk. Daarom besteden we hier veel aandacht aan. Zo staan een goede werksfeer, een goede werk-privé balans en het bewaken van duurzame inzetbaarheid steeds op de agenda. En wordt er volop aandacht besteed aan vitaliteit, bijvoorbeeld tijdens de vitaliteitsweek die we ook dit jaar weer organiseerden. Daarnaast zorgen we, in nauwe samenwerking met de Arbodienst, voor een goede begeleiding en een zorgvuldig re-integratietraject van zieke collega's.

Hoewel het ziekteverzuim in de loop van het jaar daalde, was het hoger dan de norm die we onszelf stelden. Het betrof vooral langdurig verzuim, dat lastig te beïnvloeden is.

#### Formatie

Gedurende 2023 vond bij diverse teams uitbreiding van formatie plaats. Dit was nodig om op een goede manier invulling te geven aan de uitdagingen die op ons afkomen en de ambities die wij hierbij hebben. Bijvoorbeeld op het gebied van sociaal beheer en projectontwikkeling. Dit zorgde ervoor dat we qua fte dit jaar boven de onszelf gestelde norm uitkwamen. Dit zien we terug in de gestelde norm van 2024.

#### Flexibele schil

We maakten dit jaar meer dan voorzien gebruik van inleenkrachten. Naast inzet op pieken werd het ook ingezet om de continuïteit van het werk te waarborgen bij vacatures, ziekteverzuim en zwangerschapsverlof. Om de continuïteit te waarborgen, zijn enkele (management)functies gedurende een deel van 2023 op interim basis ingevuld. De managementfuncties zijn inmiddels structureel ingevuld.

### **Opleidingen, persoonlijke ontwikkeling en stages**

Als lerende organisatie motiveren we collega's zich continu te blijven ontwikkelen. Dit kan in uiteenlopende vormen, zoals het bijwonen van informatieve congressen/seminars of door het volgen van leergangen of interactieve (online) trainingen. Zo boden we organisatiebreed meerdere interne (opfris)trainingen aan, o.a. op het gebied van informatiebeveiliging, klantgericht schrijven, scrum en agressie. En organiseerden we vier inspiratiecafé's over actuele thema's waar ook onze netwerkpartners bij uitgenodigd waren. Ook volgden verschillende collega's individuele trainingen en opleidingen ter verdieping/verbreding van hun functie, voor persoonlijke ontwikkeling of om bij te blijven bij nieuwe ontwikkelingen qua wet- en regelgeving. We bieden ook jonge mensen een kans bieden om zich ons te ontwikkelen. Daarom voerden vier studenten bij ons een stage uit.

### **Integriteit**

We vinden het belangrijk om integriteit blijvend in ons denken en handelen te verankeren. Ieder jaar besteden we daarom op verschillende momenten en in verschillende vormen aandacht aan integriteit. In 2023 is in een workshop 'soft controls' voor alle leidinggevenden gehouden, met als doel bewustwording te creëren en ervaringen te delen en borging van soft controls in onze cultuur verder te borgen.

### 3.4 Onze financiën

#### 3.4.1 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (excl. Bouwkwartier)	2023 Begroting	2023 DAEB	2023 Niet-DAEB	2023 Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huren en vergoedingen	67.365	64.048	3.622	67.670
Servicecontracten	1.977	2.812	372	3.184
Overige bedrijfsopbrengsten	90	784	3	787
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>69.432</b>	<b>67.644</b>	<b>3.998</b>	<b>71.642</b>
Personeelskosten & inhuur	7.463	7.932	418	8.350
Onderhoudslasten	28.718	32.030	758	32.788
Overige bedrijfslasten	8.422	8.742	487	9.229
Lasten servicecontracten	2.204	1.833	44	1.877
Betaalde rente	8.313	9.063	15	9.078
Verhuurderheffing	-	-	-	-
Leefbaarheid	229	118	-	118
Vennootschapsbelasting	2.749	2.199	116	2.315
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>58.098</b>	<b>61.919</b>	<b>1.838</b>	<b>63.755</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.334</b>	<b>5.725</b>	<b>2.160</b>	<b>7.886</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	6.731	3.252	1.712	4.964
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>6.731</b>	<b>3.252</b>	<b>1.712</b>	<b>4.964</b>
Aankoop woningen	2.373	162	1.552	1.714
Externe kosten bij verkoop	117	70	39	109
Uitgaven nieuwbouw huur en koop	26.050	5.103	273	5.376
Uitgaven woningverbeteringen	27.609	22.982	43	23.025
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	300	583	31	614
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>56.448</b>	<b>28.900</b>	<b>1.938</b>	<b>30.838</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-49.717</b>	<b>-25.648</b>	<b>-226</b>	<b>-25.874</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Stortingen (door WSW geborgde) leningen	41.241	30.000	0	30.000
Aflossingen (door WSW geborgde) leningen	8.401	8.401	0	8.401
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>32.840</b>	<b>21.599</b>	<b>-</b>	<b>21.599</b>
Afronding	-	-	-	-
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-5.543</b>	<b>1.676</b>	<b>1.934</b>	<b>3.611</b>

### Toelichting kasstroomoverzicht

Onderwerp	Toelichting
<b>Operationele activiteiten</b> Personeelskosten	De realisatie van de personeelskosten komt uit op ca € 8,5 miljoen (terwijl er € 7,5 miljoen was begroot). De overschrijding is voornamelijk toe te wijzen aan ingeleend personeel (uitgekomen op € 1,7 miljoen). Ten opzichte van de begroting is dit een overschrijding als gevolg van extra inzet/inhuur (i.v.m. langdurig ziekteverzuim, zwangerschapsverlof en/of vertrek medewerkers).
<b>Operationele activiteiten</b> Onderhoudslasten	Het budget voor mutatieonderhoud stevig overschreden. In 2023 ligt de mutatiegraad hoger dan in 2022 en zien wij ook dit jaar dat in meerdere woningen uitgebreidere werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, om de woning weer verhuurbaar te maken. Ook bij het Reparatieonderhoud zien wij een overschrijding van de begroting (ca. € 0,9 miljoen). Dit is het gevolg van aanzienlijk meer reparatieverzoeken vanuit de huurders (bijna 14.000 t.o.v. 12.000 begroot). Met betrekking tot Planmatig & Projectmatig Onderhoud komen we uit op een totale kasstroomrealisatie van € 18,3 miljoen (vs. € 15,8 miljoen begroot). Dit heeft deels te maken met substantiële prijsstijgingen.
<b>Desinvesteringsactiviteiten</b> Verkoopontvangsten bestaand bezit	In 2023 zijn er 13 woningen verkocht. Gedurende 2023 bleek dat het initiële aantal van 30 woningen te ambitieus was, aangezien de beschikbaarheid van woningen met verkooplabel lager is dan verwacht (huurders blijven langer zitten).
<b>Desinvesteringsactiviteiten</b> Uitgaven nieuwbouw huur en koop	De prognose voor Nieuwbouw is 2023 naar beneden bijgesteld tot € 5,2 miljoen als gevolg van Flora & Fauna problematiek en vertraging voor diverse projecten. De uiteindelijke kasstroomrealisatie is uitgekomen op € 5,3 miljoen
<b>Desinvesteringsactiviteiten</b> Uitgaven woningverbeteringen	Oorzaak van onderschrijding lag in 2023 met name in het naleven van de Flora- en Fauna regels, waardoor werkzaamheden pas in het derde kwartaal konden worden opgestart.

### 3.4.2 Financiële strategie

Woonkwartier haar financiële beleid is gericht op financiële continuïteit, zowel op de korte en lange termijn, met een stevige financiële positie. Daarvoor hanteren we de financiële normen van het WSW en Aw. We monitoren de ontwikkeling van de financiële positie continu. In 2023 voldeden we aan alle gestelde normen. Hieronder een overzicht van de financiële ratio's per 31-12-2023.

Ratio	DAEB	Norm	Niet-DAEB	Norm	Totaal	Norm
ICR	1,71	> 1,4	13,82	> 1,8	1,93	> 1,4
LTV	45%	< 85%	9%	< 75%	43%	< 85%
Solvabiliteit	56%	> 15%	77%	> 40%	54%	> 15%
Dekkingsratio	27%	< 70%	7%	< 70%	26%	< 70%

Woonkwartier is tevreden met de resultaten over 2023. Toch bestond het voornemen meer te investeren in ons bezit dan dat is gerealiseerd. Investeren in ons bezit is iets dat we de komende jaren dan ook volop doen. Het verloop van onze financiële ratio's voor de komende jaren ziet er positief uit. Hieronder een overzicht op totaalniveau (bron: Meerjarenbegroting 2024 t/m 2033).

Ratio's (DAEB)	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	2,0	2,3	2,4	2,3	2,3
LTV	46%	52%	54%	56%	58%
Solvabiliteit	54%	51%	47%	46%	43%
Dekkingsratio	27%	31%	32%	33%	34%

De ambities en de opgave van Woonkwartier zijn fors, maar we willen zoveel mogelijk investeren in ons bezit en toch de huren laag houden. Woonkwartier investeert meer dan er vanuit de operationele kasstroom binnenkomt. Dat betekent dat we verwachten het overige deel te moeten lenen. Hieronder een overzicht van deze kasstromen.

Bedragen x € 1.000 (DAEB)	2024	2025	2026	2027	2028
Operationele activiteiten	9.032	15.020	18.007	18.438	18.907
(des) Investeringsactiviteiten	-76.186	-79.675	-59.904	-44.769	-50.208
Financieringsactiviteiten	67.154	64.655	41.897	26.331	31.301
Saldo kasstromen	-	-	-	-	-

### 3.4.3 Oordeel toezichhouders

In de vorige paragraaf bleek al dat we voldoen aan de financiële normen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Ook aan de aanvullende regels die gelden voldoet Woonkwartier. Jaarlijks vindt een beoordeling plaats door beiden.

Het WSW heeft Woonkwartier ingedeeld in de categorie laag tot gemiddeld risicoprofiel. Dat is de categorie waarin het gros van de woningcorporaties is ingedeeld. Bovendien heeft het WSW Woonkwartier de benodigde borgingsruimte verstrekt, zodat geborgde financiering kan worden aangetrokken voor de investeringen die Woonkwartier voornemens is te doen. Het borgingsplafond voor Woonkwartier is voor 2023 € 340 miljoen, voor 2024 € 383 miljoen en 2025 € 413 miljoen.

De Aw heeft Woonkwartier beoordeeld en stelt in haar laatste Toezichtbrief dat op alle onderdelen het risico laag is, met uitzondering van de interne beheersing (midden). De meerjarenbegroting is resultaatgerichter ingezet. De effecten worden gemonitord (o.a. via de dPi) en door het regelmatige contact dat wordt onderhouden.

### 3.4.4 Beleidsmatige beschouwing van de waardering

#### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Het jaar 2023 kenmerkt zich wederom door een daling op de woningmarkt. Voor het vastgoed van Woonkwartier leidde dit tot een daling van de marktwaarde. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie daalde met € 95,8 miljoen naar een waarde van € 1.356 miljoen. Dit betreft een daling van nagenoeg 7%, vrijwel geheel als gevolg van marktontwikkelingen.

Voorraadmutaties zorgen voor een stijging van 16,6 miljoen.

### **Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde**

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

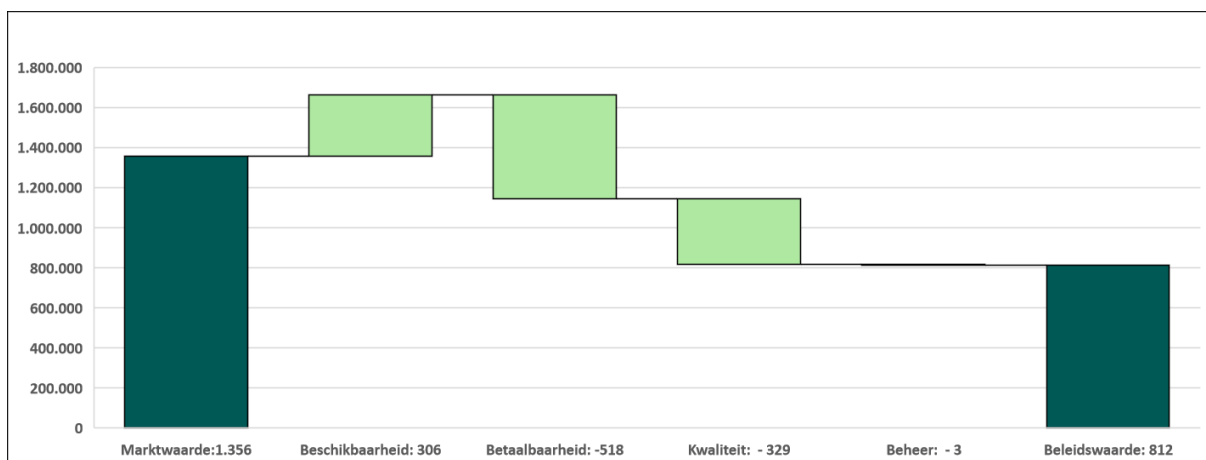
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet, of pas op zeer lange termijn, kan worden gerealiseerd. Zo ontstaan er dus afslagen van de marktwaarde, de zogenaamde beleidswaarde waterval, om te komen tot de beleidswaarde.

### **Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

Het bestuur van Woonkwartier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en betreft circa € 544 miljoen (40%). De op- en afslagen op de marktwaarde zijn weergegeven in onderstaande grafiek; de zogenaamde beleidswaarde waterval. Dit resulteert in een beleidswaarde van € 812 miljoen.

### **Grafische weergave van de beleidswaarde jaarrekening 2023 (x € 1.000)**



Opvallend is de opslag in stap 1. De complexen die voor de marktwaarde op het uitpondscenario stonden worden aangepast naar het door exploitatie scenario. Daarbij verwacht je een lagere waarde en dus een afslag. Echter, in stap 1 wordt de exit yield aangepast conform handboek (naar een



voortdurende looptijd op basis van kasstromen) en vervallen de overdrachtskosten. Dit heeft een positief effect op de waarde.

De afslag in stap 2 is groot en dat is verklaarbaar. De markthuur wordt tenslotte vervangen door de streefhuur en Woonkwartier hanteert een vrij laag streefhuurniveau.

Tot slot is de afslag in stap 3 vrij fors. Dit is verklaarbaar door de in de begroting ingerekende onderhoudskosten. Woonkwartier steekt de komende jaren veel geld in het onderhouden van het bestaand bezit.

### 3.4.5 Treasury

#### **Beleid en kaders**

Alle treasury-activiteiten (inclusief beleggingen) zijn ondergeschikt en dienend aan de missie en visie van Woonkwartier op het terrein van de volkshuisvesting. De treasuryfunctie levert een bijdrage aan de hoofddoelstellingen van het financieel beleid en beheer van Woonkwartier. Deze bestaan uit het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen. Treasury heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasurybeleid liggen in eerste instantie bij het beheersen en beperken van financiële risico's.

#### **Interne organisatie**

Woonkwartier heeft mede door de samenstelling van de treasurycommissie, waarin ook periodiek een externe treasurer/adviseur zitting heeft, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit inzake beleggen en derivaten aanwezig is. Deze treasurycommissie, die in 2023 bestond uit de adjunct directeur bedrijfsvoering, teammanager financiën, Business controller, senior medewerker financiën, en een medewerker financiële zaken, adviseert de bestuurder over financierings- en risicobeheervoorstellen.

Besluiten, passend binnen het treasury- en beleggingsstatuut, worden genomen door de bestuurder na goedkeuring van het financieel (treasury) jaarplan als onderdeel van de (meerjaren)begroting, die wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en als mandaat geldt voor de bestuurder. Het financieel (treasury) jaarplan wordt samen met de (meerjaren)begroting vooraf besproken met de auditcommissie. Besluiten worden genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen, die vooraf getoetst worden door de controller. Beleggingen worden beperkt tot de stalling van tijdelijk overtollige liquide middelen op spaarrekeningen van de Rabobank, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake beleggen.

#### **Verantwoording**

Ieder tertiaal stelt Woonkwartier, in nauwe samenwerking met een externe treasury-adviseur, als onderdeel van de periodieke rapportage, ook een uitgebreide treasuryrapportage op. Hierin wordt verantwoording afgelegd over treasury en het risicobeheer, alsook aangaande de bewaking van het financieel (treasury) jaarplan in relatie tot het treasury- en beleggingsstatuut. Dit jaarplan wordt jaarlijks samen met de (meerjaren)begroting vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen na vooraf te zijn besproken binnen het directieteam en met de teammanagers. Tijdens de behandeling van de periodieke rapportage worden ook de belangrijkste financiële risico's aan de hand van deze rapportage tussen bestuur en Raad van Commissarissen, in het bijzijn van de concern controller, besproken. De concern controller voorziet de managementrapportage van een review met aanbevelingen.

### **Derivaten**

Woonkwartier beschikt over een swapportefeuille afgesloten bij de Rabobank. Deze instelling voldoet aan de ratingvereisten van minimaal “single A”. Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken. Derivaten zijn gericht op het beperken van opwaartse renterisico’s van variabele leningen en bevatten geen toezicht belemmerende bepalingen.

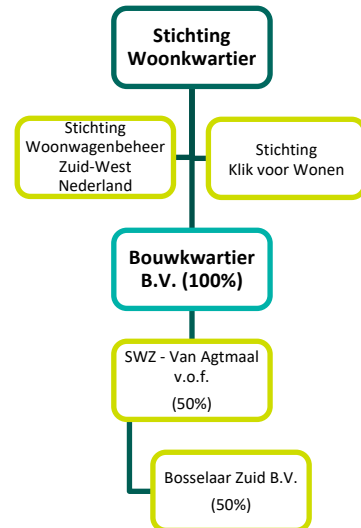
### **Risicobeheersing**

Risico	Risicobeheersing
Renterisico	De gestelde norm voor het renterisico uit bestaande contracten en het relatief bedrijfseconomisch renterisico wordt in geen enkel jaar overschreden.
Opslagrisico	De norm voor opslagrisico (15%) wordt in geen enkel jaar overschreden.
Tegenpartijrisico	Woonkwartier voldoet aan de rating-vereisten m.b.t. het tegenpartijrisico.
Liquiditeitsrisico	Woonkwartier beschikt eind december over voldoende liquide middelen en van een liquiditeitsrisico is geen sprake.
Herfinancieringsrisico	Woonkwartier voldoet aan de WSW-normen voor de Financial Risks.
Valutarisico	Valutarisico wordt door Woonkwartier uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro’s.
Juridisch risico	Ter voorkoming van juridische risico’s draagt Woonkwartier er zorg voor dat juridische documentatie van optimale kwaliteit is. Dit doet zij door, waar mogelijk, gebruik te maken van standaarddocumentatie én, indien geen standaard-documentatie beschikbaar is, het laten opstellen of controleren van documentatie door een gespecialiseerd jurist. Er mogen geen toezicht belemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.
Operationeel risico	Woonkwartier werkt volgens de vastgestelde processen en laat zich ondersteunen door een treasury-adviseur.
Productrisico	Woonkwartier heeft geen nieuwe producten en instrumenten gebruikt.

### 3.5 Nevenstructuur en verbindingen

De nevenstructuur van Woonkwartier ziet er als volgt uit:

<i>Groepsmaatschappijen</i>	Bouwkwartier B.V.
<i>Overige deelnemingen</i>	SWZ - Van Agtmaal v.o.f. Bosselaar Zuid B.V.
<i>Verbonden ondernemingen</i>	Stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland Stichting Klik voor Wonen



#### (meerjaren) Begroting Bouwkwartier B.V.

In de meerjarenbegroting 2024-2033 is voor zowel Bouwkwartier B.V. als de dochterondernemingen een neutrale exploitatie gehanteerd, een geleidelijke verkoop van de resterende gronden Bosselaar-Zuid. Dit resulteert in een (economische) inactieve B.V. per 31-12-2024, met een liquide middelen saldo van € 11 á € 12 miljoen.

Bij WSW is aangegeven dat Woonkwartier voornemens is deze liquide middelen in de niet-DAEB -tak in te zetten voor additionele investeringen. Niet-DAEB investeringen mogen niet met WSW-borging gefinancierd worden. Dit betekent dat een aanvulling op de € 11 á € 12 miljoen door middel van een ongeborgde lening gefinancierd dient te worden.

## 3.6 Risicomanagement

### 3.6.1 De verantwoording van het risicomanagement in het jaarverslag

Elke woningcorporatie is verplicht om zich in het jaarverslag te verantwoorden over het risicomanagement. Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. Bij Woonkwartier is risicomanagement geborgd in de planning & control cyclus. Dat gebeurt door:

- in de meerjarenprognose gevoeligheidsanalyses aan de hand van de volkshuisvestingsopgave op te nemen en periodiek de (strategische) risico's te actualiseren;
- in de kwartaalrapportages te rapporteren over de voortgang van beheersing van risico's en maatregelen;
- in het jaarverslag de beheersing van het risicomanagement te verantwoorden. En zo te voldoen aan voorgeschreven Richtlijnen van de Jaarverslaglegging.

Dit hoofdstuk gaat in op de inbedding van het risicomanagement in de governance structuur van Woonkwartier. En beschrijft wat de risicofilosofie, de cultuur/soft controls en risicobewustzijn zijn, hoe het risicomanagement verankerd is in de bedrijfsvoering en het intern toezicht en hoe het systeem van risicotolerantie wordt vormgegeven. Inhoudelijk gaan we in op de belangrijkste strategische risico's bij het realiseren van onze doelstellingen en welke risico's in het afgelopen jaar van invloed zijn geweest op onze bedrijfsvoering. Tot slot gaan we in op de impact van de benoemde risico's op onze financiële continuïteit en de mate waarin de processen in control zijn en de risico's in voldoende mate gemitigeerd zijn.

### 3.6.2 Hoe is de governance van het risicomanagement bij Woonkwartier ingericht?

Woonkwartier hanteert de principes van het 'Three Lines model'. Deze principes beschrijven de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement en staan beschreven in het Statuut Risicomanagement. Het risicomanagement van Woonkwartier is verankerd in de organisatie. Het Statuut Risicomanagement maakt deel uit van de governancestructuur van Woonkwartier en is gepubliceerd op de website.

De eerste lijn is belegd bij het management, in het bijzonder bij de teammanagers. De tweede lijn wordt ingevuld door business control (cluster Risk & Control). Daarnaast functioneren twee medewerkers van het team I&A als privacy- en security officer. De derde lijn wordt ingevuld door de controller. Vanaf begin 2023 stuurt de adjunct-directeur bedrijfsvoering het cluster Risk & Control aan. Op die wijze wordt de onafhankelijke rol van de controller in de derde lijn ook zichtbaar geborgd.

### 3.6.3 Risicofilosofie

Woonkwartier beoogt de risico's die voortvloeien uit de ambities van de strategische koers afdoende te beheersen. De filosofie die daarbij wordt gehanteerd is:

- we wegen regelmatig risico's en kansen tegen elkaar af;
- we beoordelen of het proces voldoende in control is;
- we achten het beheersen van risico's essentieel;
- we hebben in beeld welke risico's beheersbaar zijn en welke niet;
- we zijn bereid om een mate van onzekerheid te accepteren, ook als potentiële voordelen onzeker zijn;
- de risico's worden (tenminste) jaarlijks geïdentificeerd/geactualiseerd.

### 3.6.4 Risicobewustzijn, risicocultuur en zachte maatregelen

Risicobewustzijn is een belangrijke voorwaarde om strategische risico's te beheersen. Het is essentieel dat medewerkers risico's herkennen, bespreken en delen. Voorbeeldgedrag is daarin bepalend. Alleen dan is een organisatie in staat goed zicht te houden op (potentiële) risico's om deze vervolgens te beoordelen en waar nodig maatregelen te treffen. Tenminste twee keer per jaar wordt een risico-dialoog gevoerd met directie, controller, business controller en afzonderlijke teammanagers. Onderwerpen van de risico-dialoog zijn mogelijke onzekerheden, risico's en kansen bij het uitvoeren van taken. De bevindingen ervan worden vastgelegd. Op die manier wordt binnen de actualiteit, en buiten de waan van alle dag, bewust over risico's gesproken en kan waar nodig worden bijgestuurd. In 2023 heeft dat onder andere geleid tot extra aandacht voor AVG, informatiebeveiliging, cyberrisico's en het doorrekenen van scenario's in de meerjarenbegroting 2024.

Daarnaast heeft (het rapporteren over) risicomangement in 2023 in de kwartaalrapportages een kwaliteitsimpuls gekregen door ook over de effectiviteit van beheermaatregelen te rapporteren. Ook op die wijze wordt het risicobewustzijn vergroot.

Het hebben van adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen biedt geen absolute garantie voor het realiseren van ondernemingsdoelstellingen. Het volledig uitsluiten van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kan niet, maar Woonkwartier doet er alles aan om de belangrijkste risico's zo goed mogelijk te mitigeren. Het fundament voor het stelsel van interne beheersing is de houding en het gedrag van medewerkers. De gewenste cultuur van Woonkwartier is openheid en transparantie, het bevorderen van samenwerking, informatie-uitwisseling en het nemen van verantwoordelijkheid. Er wordt actief gestuurd op een cultuur van open dialoog en op het zijn van een lerende organisatie.

Om meer grip te krijgen op de risicocultuur voert Woonkwartier periodiek een medewerker tevredenheidsonderzoek (MTO) en een integriteitsscan uit. Het MTO is in 2023 uitgevoerd door Effectory, de integriteitsscan is gepland in het voorjaar van 2024.

Woonkwartier kent twee externe vertrouwenspersonen. Door de inzet van deze vertrouwenspersonen zorgt Woonkwartier ervoor dat medewerkers in geval van ongewenste omgangsvormen ondersteuning kunnen krijgen. Daarnaast kunnen medewerkers van Woonkwartier, waar nodig, gebruik maken van de ondersteuning van een bedrijfsmaatschappelijk werker van de Arbo Unie. In 2023 heeft Woonkwartier de klokkenluidersregeling geactualiseerd.

### 3.6.5 Verankering van risicomanagement in de bedrijfsvoering

Het instrumentarium van het risicomanagement bestaat uit harde en zachte maatregelen.

#### Harde maatregelen:

- periodiek toetsen en waar nodig actualiseren van de strategische risico's en mitigerende maatregelen, gerelateerd aan de doelstellingen van Woonkwartier;
- inrichting processen en functiescheiding en vastleggingen interne controlemaatregelen;
- scenarioanalyse (economische) risico's: gevoeligheid en impact op het weerstandsvermogen;
- interne audits door de controller;
- reviews door controller van investeringsvoorstellen en voorgenomen besluiten met verstrekkende financiële gevolgen;
- verantwoording over risicomanagement in kwartaalrapportages en jaarverslag;
- reviews op jaarplan/begroting, kwartaalrapportages en jaarverslag door de controller.

#### Zachte maatregelen:

- nadrukkelijke aandacht voor soft controls binnen Woonkwartier, zoals bv. voorbeeldgedrag van het management maar ook bewustwording ten aanzien van cybercriminaliteit;
- inzet zachte maatregelen op het gebied van bewustzijn, zoals inzet vertrouwenspersonen, integriteitsscan, dilemmaspel en medewerker tevredenheidsonderzoek;
- periodieke besprekingen van risico's met de Raad van Commissarissen door bestuurder, controller en accountant;
- periodiek gesprekken over risico's met teammanagers, directie en (business) controllers;
- de processen met risico's en benoemde key controls zijn/worden vastgelegd in Sensus en gepubliceerd op intranet.

### 3.6.6 Risicomanagement en toezicht

Ook in 2023 is de dialoog over risicomanagement in de vergaderingen van de auditcommissie en de Raad van Commissarissen gevoerd. Naast de bestuurder nam de controller deel aan de vergaderingen en leverde een bijdrage aan de discussie over risico's. Bovendien is enkele keren een gesprek geagendeerd over risicomanagement met de Raad en de controller zonder aanwezigheid van de bestuurder. De Raad van Commissarissen laat zich verder bijpraten door de accountant.

### 3.6.7 Risicotolerantie

Aan de hand van de strategische koers zijn de strategische risico's bepaald. Gerangschikt naar de afzonderlijke pijlers van het ondernemingsplan zijn de risico's geïdentificeerd en onderverdeeld naar te voorkomen risico's, externe risico's en strategische risico's.

Voor de beheersing van de risico's worden de volgende kwalificaties gehanteerd, waarbij de kleur de mate van beheersing weergeeft en de maatregelen beschreven worden:



Niet beheerst	Deels beheerst	Gemiddeld beheerst	Nagenoeg beheerst	Geheel beheerst
---------------	----------------	--------------------	-------------------	-----------------

De risicotolerantiegrens is bepaald op 'gemiddeld' beheerste processen. Dat betekent dat het risicoprofiel van processen met een oranje of rode score beter moet worden beheerst. De voortgang van maatregelen maakt deel uit van de kwartaalrapportage.

### 3.6.8 Strategische risico's

Op basis van het nieuwe Koersplan zullen in de eerste helft van 2024 de strategische risico's van Woonkwartier geactualiseerd worden. Strategische risico's zijn de belangrijkste gebeurtenissen die het behalen van onze doelstellingen in de weg staan.

Woonkwartier beschouwt onderstaande risico's als de belangrijkste risico's met betrekking tot verslagjaar 2023:

- Toenemende lasten en regeldruk vanuit overheidswege voor de sector, zowel landelijk als lokaal.
- De politiek, en met name de onvoorspelbaarheid van de landelijke en gemeentelijke politiek.
- De grote volkshuisvestelijke opgave (Regionale Woondeal) die een groot beslag legt op onze toekomstige investeringscapaciteit.
- De grote maatschappelijke opgave op het gebied van het sociale domein en milieu om te blijven voorzien in voldoende betaalbare woningen.
- Afnemende differentiatie in de wijken en buurten waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Deze trend, in combinatie met de betaalbaarheid voor huurders die onder druk staat, maakt een actieve monitoring over de leefbaarheid en de veiligheid in de wijken noodzakelijk.
- Onvoldoende inzet van het ICT innovatief vermogen, waardoor er weinig wordt geprofiteerd van de mogelijkheden die digitalisering biedt en er onvoldoende zicht is op cyberrisico's.

Gekoppeld aan de huidige economische situatie van stijgende rentes, hoge inflatie en kostenstijgingen. Dalende verkoopprijzen van koopwoningen maken het werkklimaat voor Woonkwartier uitdagend. Dat neemt niet weg dat de meerjarenbegroting invulling geeft aan een majeure en ook ambitieuze volkshuisvestelijke opgave. Het kan zijn dat bovengenoemde risico's het realiseren van de grote ambities en de opgaven in de weg staan. Maar de financiële positie is robuust en de inrichting van de Planning & Control cyclus is zodanig dat er voldoende sturingsmechanismen voorhanden zijn om de komende jaren onze doelstellingen te realiseren en bij te sturen waar nodig.



### 3.6.9 Risico's met impact afgelopen boekjaar

De belangrijkste risico's waar we in 2023 mee te maken kregen zijn:

<p><b>De woningmarkt blijft sterk onder druk staan door oplopende wachttijden en een lage mutatiegraad, omdat er weinig mogelijkheden zijn voor starters en doorstromers.</b></p>
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p>
<p>Dit risico wordt binnen de grenzen van wat er mogelijk is redelijk beheerst, maar zal ook in 2024 nog veel aandacht behoeven. Vraagt ook om pilots in Klik voor Wonen. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen.</i></p>
<p><b>De leefbaarheid in wijken en kernen staat sterk onder druk. Woonkwartier heeft hier maar beperkt invloed op.</b></p>
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p>
<p>Door overheidsbeleid is er een toenemende uitstroom van verwarde personen uit instellingen naar de wijken en een toename van thuiswonende zorgbehoeftigen. Daarnaast is er door oorlogen in de wereld een toename van asielzoekers en daardoor ook van statushouders die gehuisvest moeten worden en een plek moeten krijgen in onze samenleving. In combinatie met toenemende onverdraagzaamheid in de samenleving zet dat de leefbaarheid in de wijken en kernen onder druk. Dat vraagt om een goede samenwerking met maatschappelijke - en zorginstellingen in de netwerken. Dit risico wordt deels beheerst maar we zien nog verbetermogelijkheden die onder andere binnen ons programma Kom aan tafel worden opgepakt. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen.</i></p>
<p><b>Handhaving van de PFAS en PAS (stikstof) problematiek door gemeenten en van de wetgeving op gebied van flora en fauna kunnen tot vertraging van (projectmatig) onderhoud leiden.</b></p>
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p>
<p>Strakke inrichting van de processen, met name op gebied van flora en fauna. Overleg met de gemeenten en de Omgevingsdienst om het risico op vertraging in uitvoering te minimaliseren. Afspraken maken met de aannemers over tijdige doorrekening van de stikstofuitstoot en de genomen maatregelen. In 2023 is een ecooloog in dienst genomen wat bijdraagt aan beheersing van dit risico. Inmiddels zijn de processen strak ingericht en is er goed overleg met betrokken partijen. Het risico lijkt daarmee nagenoeg beheerst. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen.</i></p>
<p><b>Veiligheidsincidenten op het gebied van informatiebeveiliging.</b></p>
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p>
<p>In 2023 is bewustzijn op dit thema verder vergroot door een bewustwordingprogramma voor alle medewerkers. Ook zijn technische maatregelen genomen en is een pen-test uitgevoerd. Tweejaarlijks wordt een externe IT audit gehouden, waarbij ook de uitvoering van het informatiebeveiligingsbeleid wordt getoetst. Binnen het spectrum van wat redelijkerwijs mogelijk is, is het risico nagenoeg beheerst. Maar dit blijft een risico waar ontwikkelingen snel gaan en hackers steeds nieuwe manieren vinden. Alertheid blijft daarom geboden. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen</i></p>
<p><b>Personeelsschaarste bedreigt realisatie van de doelstellingen</b></p>
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p>
<p>We kunnen vacatures invullen, soms is wel eerst een periode van inhuur nodig. Maatregelen die worden ingezet zijn het op orde houden van de (secundaire) arbeidsvoorwaarden, een goede onboarding en aandacht blijven hebben voor het gevoel van waardering bij medewerkers. Waar nodig kunnen kwetsbare expertises gedeeld worden in samenwerking met andere corporaties. Het risico wordt redelijk beheerst, maar blijft aandacht vragen. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen</i></p>

### 3.6.10 De impact van risico's op de financiële continuïteit

Jaarlijks brengen we door middel van scenarioanalyses in de begrotingscyclus de impact van macro-economische ontwikkelingen in beeld. In het basisscenario blijft Woonkwartier de komende 10 jaar een financieel gezonde corporatie. Scenarioberekeningen laten zien dat Woonkwartier vooral gevoelig is voor een stapeling van risico's: nog verder toenemende inflatie én nog hogere bouwkosten/onderhoudsindex én nog hogere rente én meerjarige huurbedrijving én dalende marktwaardes leidt tot financiële problemen.

De extra nieuwbouwpoging naar 30% sociale huur per gemeente heeft ook een grote impact op de financiële positie van Woonkwartier.

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een gunstig effect op de realisatie van onze doelstellingen. Maar de opgave is ook groot en met de Nationale Woon- en Bouw Agenda worden de hierdoor beschikbaar komende financiële middelen direct ingezet voor huurverlaging, verduurzaming, flexwonen en nieuwbouw.

#### ***Frauderisicoanalyse en frauderesponsplan***

In 2023 is verder aandacht geschonken aan frauderisico's. Deze zijn geactualiseerd met verschillende risico-eigenaren en besproken in het directieoverleg. De resultaten zijn afgestemd met de accountant. De uitkomst van de analyse is dat de bruto risico's voor het overgrote deel worden beheerst. In 2023 is daarnaast het frauderesponsplan opgesteld, een belangrijk hulpmiddel dat de organisatie houvast biedt bij een adequate en procesmatige aanpak van een onderzoek naar vermoedens van fraude en de verdere opvolging en afhandeling ervan.

### 3.6.11 In control

De planning & control cyclus heeft een sterke koppeling met de strategische koers. Voor iedere pijler uit het ondernemingsplan zijn er kpi's geformuleerd, het risicomanagement is hieraan gekoppeld. Bovendien geeft de directie in de kwartaalrapportages steeds de mate van in control zijn aan. In zijn bestuurlijk oordeel beschouwt de bestuurder deze verklaring samen met de review van de controller en deelt deze met de Raad van Commissarissen.

Alles overziend is het risicoprofiel van Woonkwartier aanvaardbaar. De belangrijkste risico's zijn voldoende beheerst en de financiële positie is robuust (genoeg) om onvoorziene tegenvallers op te vangen. Woonkwartier staat voor een grote opgave die de komende jaren past binnen de kaders van de financiële continuïteit. Woonkwartier heeft ook oog voor de huidige economische situatie zoals geschetst bij de risico's. Deze biedt kansen om anticyclisch investeringen te doen die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Woonkwartier is daarmee in control.

Dat neemt niet weg dat op langere termijn de stapeling van risico's - bij ongewijzigd beleid - kan leiden tot het naderen of zelfs overschrijden van ratio's van ons financieel kader. Bewust wordt ingezet op nauwgezette monitoring van de risico's om tijdig te bijsturen en risico's verder te kunnen mitigeren.

Externe toezichthouders zoals WSW en de Aw gaven Woonkwartier ook in 2023 een positieve beoordeling.

## Verslag Raad van Commissarissen

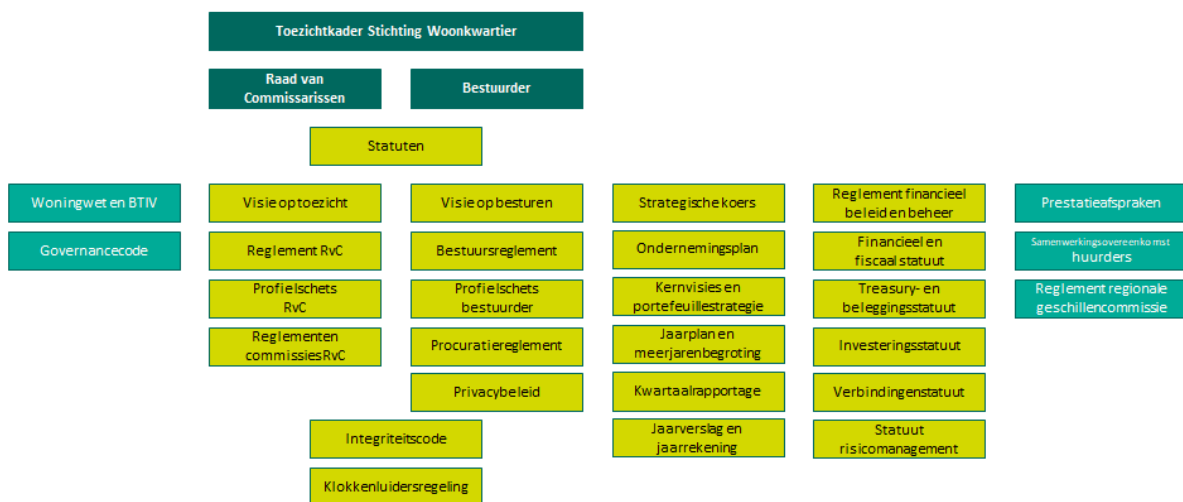
### Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen zijn vastgelegd. Hierin is opgenomen dat we werken met drie commissies. Deze commissies hebben ook weer hun eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet.

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 samen met het bestuur een nieuwe gezamenlijk visie op bestuur en toezicht opgesteld. Deze is bij de actualisering van de governance documenten opnieuw vastgesteld (maart 2023). Wij geven daarin samen met het bestuur antwoord op de basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De Raad van Commissarissen wil vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

### Toezicht- en toetsingskader

Het toezichts- en toetsingskader van de Raad van Commissarissen ziet er als volgt uit:



Het toezichts- en toetsingskader is kaderstellend voor het bestuur om te besturen en voor de Raad van Commissarissen om toezicht te houden. Toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van:

- Kwartaalrapportages, jaarverslagen en jaarrekeningen;
- Verantwoordingsrapportages t.b.v. Autoriteit woningcorporaties en WSW;
- Verslagen van de vergaderingen van de audit-, vastgoed- en remuneratiecommissie;
- Weergave van de gesprekken met de ondernemingsraad, huurdersorganisatie en gemeenten;
- Projectvoorstellen en (des)investeringsvoorstellen;
- Rapportages over bijzondere onderwerpen;
- Verslag en rapportages van de accountant;
- Reviews van de interne controller;
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties;
- De vierjaarlijkse visitatie.

## Commissies

De Raad van Commissarissen kent drie commissies: de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. De commissies rapporteren formeel en informeel aan de Raad van Commissarissen. De verslagen van de commissies worden ter informatie geagendeerd in de Raad van Commissarissen. In de reglementen van de drie commissies is vastgelegd waarover deze commissies gaan.

De taak van de auditcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- Het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur m.b.t. de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- Het toezicht op de financiële informatieverschaffing door Woonkwartier;
- Het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- Het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan externe toezichthouders;
- De goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle;
- De beoordeling van het functioneren van de externe accountant tezamen met de bestuurder.

En de audit commissie heeft tot taak:

- Vervullen van de klankbordfunctie ten behoeve van de bestuurder m.b.t. bovengenoemde taakgebieden;
- Controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van Woonkwartier;
- Controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De taak van de vastgoedcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- Het toezicht op de toepassing van waardestrategie binnen Woonkwartier;
- Het toezicht op de totstandkoming en realisatie van de portefeuillestrategie;
- Vastgoed investeringsvoorstellen met bijzondere aandacht voor de onderliggende risico's, daar waar investeringsvoorstellen afwijken van de in het investeringsstatuut vastgelegde kaders;
- Het vastgoedbeheer, in het bijzonder de ketenbenadering;
- De vormgeving van het assetmanagement.

En de vastgoedcommissie heeft tot taak:

- Vervullen van de klankbordfunctie ten behoeve van de bestuurder m.b.t. bovengenoemde taakgebieden.

De taak van de selectie- en remuneratiecommissie is:

- Het doen van voorstellen aan de RvC over het te voeren bezoldigingsbeleid en onkostenvergoedingenbeleid voor de bestuurder en de Raad van Commissarissen;
- Het doen van voorstellen inzake de bezoldiging en onkostenvergoeding van de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen, ter vaststelling door de RvC.
- Het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen;

- De periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Commissarissen en het doen van voorstellen voor een profielschets van de Raad van Commissarissen en de bestuurder;
- Het komen met een voorstel voor werving en selectie van leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder, rekening houdend met de daarvoor geldende wet- en regelgeving en benoemingsprocedures;
- Het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Commissarissen;
- Het opstellen van een voorstel in geval van herbenoeming van de bestuurder respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen en het geven van advies daaromtrent;
- Het opstellen en evalueren van het beoordelings- en beloningsbeleid voor de bestuurder;
- Het organiseren en voeren van functioneringsgesprekken en beoordelingsgesprekken met de bestuurder op basis van het overeengekomen beleid;
- Het opleidingsplan van de Raad van Commissarissen ten behoeve van de PE punten;
- Het jaarlijkse opleidingsprogramma van de Raad van Commissarissen.

### **Governancecode Woningcorporaties**

Woonkwartier hecht groot belang aan goed bestuur en goed toezicht. Hieronder verstaan wij het integer en transparant handelen van het bestuur, goed toezicht op het bestuur door de interne en externe toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Woonkwartier onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en voldoet aan de bepalingen daarvan.

### **Visitatie**

In 2017 heeft Woonkwartier zich voor het eerst in de huidige vorm laten visiteren. Dit betrof de periode 2013 tot en met 2016. In 2021 heeft de tweede visitatie plaatsgevonden over de periode 2017 tot en met 2020. Deze visitatie is uitgevoerd door Pentascope en heeft ons waardevolle inzichten en aanbevelingen opgeleverd die wij ter hand hebben genomen. In Q1 van 2024 wordt de voorbereiding van de volgende visitatie 2025 (over de periode 2021 t/m 2024) opgestart. Dit start met een voorstel voor een aanpak, keuze van een begeleider en het opstellen van een position paper.

### **Toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen**

Periodiek is in de Raad van Commissarissen een kwartaalrapportage besproken, waarin volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële prestaties aan de orde komen. Deze kwartaalrapportages waren telkens voorzien van een review van de concerncontroller. Deze rapportage vormt een belangrijke basis voor de uitvoering van de toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen.

Waar noodzakelijk en binnen de vereiste termijnen beoordeelt de Raad van Commissarissen besluiten van het bestuur met betrekking tot een breed scala aan onderwerpen zoals (des)investeringsvoorstellen jaarverslag en jaarrekening, jaarplan en (meerjaren)begroting.

De Raad van Commissarissen en de audit- en vastgoedcommissies vergaderen meestal in aanwezigheid van de bestuurder. Vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden meestal voorafgegaan door een informele (online) vergadering waar zaken besproken worden die slechts de Raad van Commissarissen aangaan (bijvoorbeeld de werkgeversrol m.b.t. het bestuur) en waarin de reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen kort wordt voorbesproken zodat deze zo effectief en efficiënt mogelijk kan verlopen.

Deze organisatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen geeft ons gelegenheid om voldoende gebruik te maken van de aandachtsgebieden en competenties van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en ons te kwijten van onze collectieve verantwoordelijkheden als Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen stemde in 2023 met de Ondernemingsraad en de huurdersvereniging Fijn Wonen af over de herbenoeming van twee commissarissen. Ook overlegde de RvC eenmaal met de huurdersorganisatie Fijn Wonen en was de RvC vertegenwoordigd op de beide ALV's van HV Fijn Wonen.

Individuele leden gaven aandacht aan Aedes, VTW en andere (koepel)organisaties door middel van het bezoeken van bijeenkomsten en vergaderingen.

Alles in ogenschouw nemend is de Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat zij adequaat toezicht houdt op het bestuur van Woonkwartier en de wijze waarop het bestuur de organisatie aanstuurt.

#### ***Werkgeversrol van de Raad van Commissarissen***

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de Raad van Commissarissen bij de invulling van haar werkgeversrol. Daaronder valt met name werving, selectie, beoordeling en beloning van de bestuurder. Daarnaast zorgt de remuneratiecommissie voor de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen en de werving, selectie en (her)benoeming van leden voor de Raad van Commissarissen.

#### ***Beoordelingskader en beoordeling bestuurder***

Bij de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder heeft de remuneratiecommissie niet alleen input opgehaald bij alle commissarissen maar ook bij het directieteam, de concerncontroller, de ondernemingsraad, de bestuurssecretaris en de huurdersorganisatie Fijn Wonen. In het begin van het jaar is door de Raad van Commissarissen het beoordelingskader vastgesteld. In de diverse gesprekken door het jaar heen is getoetst in hoeverre de bestuurder aan de afspraken heeft voldaan. In algemene zin functioneert de bestuurder naar tevredenheid van de Raad van Commissarissen.

#### ***Beloningskader en beloning***

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid (Wet normering topinkomens).

#### ***Bezoldiging van de bestuurder***

De bestuurder van Woonkwartier is de heer R.A.J. van den Boom. De heer Van den Boom is benoemd per 1 juni 2007 en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De heer Van den Boom had in 2023 de volgende nevenfuncties:

- Lid van de Aedes Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties;
- Lid Adviesraad Stad en Regio van Platform31;
- Adviseur/eigenaar organisatieadviesbureau Lignum.



De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat bestuurders werken aan hun permanente educatie (PE). Aedes schrijft voor dat bestuurders jaarlijks minimaal 36 PE punten, of minimaal 108 PE-punten over de afgelopen 3 jaar moeten halen. Door de heer Van den Boom zijn de volgende PE-punten gehaald:

Bestuurder	PE-punten 2021	PE-punten 2022	PE-punten 2023	Totaal periode 2021 - 2023
De heer R.A.J. van den Boom	69	45	91	205

In 2023 betrof dit diverse verschillende cursussen, masterclasses, bijeenkomsten en een leergang bij Comenius.

De bezoldiging van de heer Van den Boom is conform de WNT. Woonkwartier is ingedeeld in categorie F. Voor 2023 gold daarom een maximum van € 187.000 voor de bestuurder. Woonkwartier heeft in 2023 geen bijzondere vergoedingen toegekend of uitgekeerd aan de bestuurder. Declaraties van de bestuurder worden na controle ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

#### **Zelfevaluatie Raad van Commissarissen**

De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen over 2023 vond plaats in januari 2024. De zelfevaluatie is voorbereid en begeleid door de heer L. Gerrichhauzen (GenP Governance). Allerlei aspecten die het functioneren van de Raad van Commissarissen raken (zowel individueel als collectief) zijn daar aan de orde geweest, inclusief de relatie met de bestuurder.

#### **Integriteit**

In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn regels opgenomen die betrekking hebben op belangenverstengeling. De Raad van Commissarissen is van mening dat de leden hun taken in onafhankelijkheid hebben verricht. Er is geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstengeling of onverenigbaarheden.

Integriteit is op verschillende wijzen in en buiten de RvC-vergaderingen aan de orde geweest. Mede n.a.v. de landelijke discussie over ongewenste vastgoedexploitatie door RvC-leden is het onderwerp ook binnen van de Raad besproken en is geconcludeerd dat dit binnen de RvC niet aan de orde is. Ook is de opdracht aan BING voor de 2 jaarlijkse integriteitsmeter besproken, alsmede de uitkomsten van het medewerker tevredenheid onderzoek (waarin ook naar integriteit is gevraagd). Integriteit maakte ook onderdeel uit van de bespreking van de managementletter. Begin 2023 zijn de integriteitscode en de klokkenluidersregeling beoordeeld en opnieuw vastgesteld. Eind 2023 is de klokkenluidersregeling in lijn gebracht met de nieuwe wet Bescherming Klokkenluiders en in de RvC goedgekeurd.

#### **Klankbordrol van de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen is ook klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Wij geven daar invulling aan in onze reguliere vergaderingen (bijna elke vergadering is er ruimte voor een specifiek thema), een aantal speciale vergaderingen, de vergaderingen van de auditcommissie en vastgoedcommissie en het bilateraal overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Daarnaast wordt overlegd met het directieteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie van Woonkwartier. Voor de leden van de Raad van Commissarissen betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze rol goed in te vullen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand, overzicht hebben op hoofdlijnen zonder waar nodig de details uit



het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en collectief, is aldus goed in staat het bestuur met gezag en respect te begeleiden.

### **Nevenstructuur**

Woonkwartier heeft een BV (Bouwkwartier) waarin nieuwbouwprojecten en samenwerkingen zijn ondergebracht, die formeel niet onderdeel mogen zijn van de Toegelaten Instelling. De nevenstructuur is de afgelopen jaren sterk afgebouwd. De Raad van Commissarissen van Woonkwartier is ook Raad van Commissarissen van Bouwkwartier BV.

### **Samenstelling en remuneratie van de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, die begin 2023 is geactualiseerd. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de voor Woonkwartier relevante ervarings- en deskundigheidsgebieden (inhoudelijke profielen) en de relatie met het werkterrein zijn vertegenwoordigd. Deze gebieden betreffen Wonen en economie, Sociaal domein, Openbaar bestuur, Financiën, Vastgoed, Ondernemingsvoering, Governance, Organisatie en Juridisch. Daarnaast heeft de voorzitter een aantal specifieke competenties en kwaliteiten gericht op het samenwerken van de Raad van Commissarissen als collectief.

Sinds 1-1-2022 telt de RvC 5 commissarissen, waarvan 2 op basis van een huurdersvoordracht. De samenstelling in 2023 was als volgt:

Lid	Geboortejaar	(Her)benoemd	Aftredend	Herbenoembaar?	Commissie/ voordracht
Mevr. I. Hems	1976	1-1-2023	31-12-2026	Ja, 1 jaar	Auditcommissie
Dhr J.H. Mulder (voorzitter)	1969	1-1-2023	31-12-2026	Ja, 1 jaar	Remuneratiecommissie Huurdersvoordracht
Mevr. B.A.M. Elbers	1962	1-1-2024	31-12-2027	Ja, 1 jaar	Remuneratiecommissie huurdersvoordracht
Dhr. M.J.A. Belt	1973	1-1-2024	31-12-2027	Ja, 1 jaar	Auditcommissie Vastgoedcommissie
Dhr. H. Visscher	1962	1-9-2021	1-9-2025	Ja	Vastgoedcommissie

In het najaar van 2023 heeft de Raad van Commissarissen de voorbereidingen opgestart om de commissarissen Elbers en Belt opnieuw te benoemen per 1-1-2024. Mevrouw Elbers is tijdelijk teruggetreden uit de remuneratiecommissie en mevrouw Hems heeft haar plaats tijdens de herbenoemingsprocedure tijdelijk overgenomen. Er is opnieuw naar het benodigde profiel en de samenstelling van de RvC gekeken en er is bij de RvC-leden, bij de bestuurder, bij de OR en de huurdersvereniging input opgehaald over de te herbenoemen commissarissen. Bestuurder en commissarissen waren positief. Na een positief advies van de huurdersvereniging en instemming van de OR en positieve zienswijzen van de Autoriteit Woningcorporaties op de herbenoeming van beide kandidaten heeft de Raad van Commissarissen op respectievelijk 27 en 29 december 2023 op basis van een email-consultatie buiten de vergadering unaniem tot herbenoeming besloten. Beide benoemingsbesluiten zijn ondertekend op 19 januari 2024.

De specificatie van de hoofd- en nevenfuncties in 2023 van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Lid	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Dhr. M.J.A. Belt	Financieel directeur, Chevron bedrijven in Nederland	- Voorzitter raad van commissarissen Woningbouwstichting 'Beter Wonen' Ammerstol.
Mevr. B.A.M. Elbers	Bestuursadviseur gemeenschappelijke regeling Regio Hart van Brabant	- TIAS, lid adviesraad opleiding MPM/MME
Mevr. I. Hems	Directeur Financiën en Bedrijfsvoering, Ergon (Sociale Werkvoorziening)	- Bestuur Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA) (tot juni 2023) - Voorzitter Ledengroep Accountant in Business (AIB) (tot juni 2023)
Dhr. J.H. Mulder	Directeur Ruimtelijk Domein en Duurzaamheid, gemeente Roosendaal	- Lid Raad van Toezicht Stichting Markantonderwijs Breda - Vicevoorzitter Raad van Toezicht Archipel Scholen Walcheren - Voorzitter Rekenkamer gemeente Veere - Lid Rekenkamer gemeente Tilburg
Dhr. H. Visscher	Hoogleraar Woningkwaliteit en procesinnovatie, TU Delft Directeur Urban Energy Institute, TU Delft	- Voorzitter bestuur Stichting Resultaat Gericht Samenwerken

De vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen is conform de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) en de Wet normering Topinkomens. Woonkwartier valt volgens de WNT in categorie F voor de bezoldiging van de bestuurder en commissarissen. Voor 2023 geldt een maximum van € 187.000 voor de bestuurder en een maximum van 15% hiervan voor de voorzitter en 10% voor leden van de Raad van Commissarissen. De VTW hanteert striktere normen, te weten een maximum van € 22.440 voor de voorzitter en € 14.960 voor leden van de Raad van Commissarissen. Woonkwartier heeft de leden van de Raad van Commissarissen volgens die VTW-normen gehonoreerd.

### **Permanente educatie**

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat alle leden van de Raad van Commissarissen werken aan hun permanente educatie. De VTW verwacht dat haar leden in 2023 minimaal vijf PE-punten behalen. Eén PE-punt staat voor één contactuur. De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2023 de volgende PE-punten gehaald:

Naam	Behaalde PE-punten in 2023
Dhr. M.J.A. Belt	5
Mevr. B.A.M. Elbers	7
Mevr. I.M. Hems	14
Dhr. J.H. Mulder	6
Dhr. H. Visscher	7

### **Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft in 2023 regulier vergaderd op 13 februari, 28 maart, 10 mei, 19 juni, 26 september, 27 oktober, 29 november en op 20 december.

De auditcommissie heeft in 2023 vergaderd op 31 januari (werkplan Risk & Control, opvolgingslijst, frauderisico's analyse), 11 april (Informatiebeveiliging en IT-landschap, financiële ontwikkelingen, bestuursverslag en jaarrekening 2022), 4 juli (fiscaliteiten, controleplan 2023, Stand van zaken werkplan R&C 2023 en bevindingenlijst), 21 augustus (extra online meeting 'Aanpassing van de begroting 2023'), 14 november (begroting 2024, treasuryplan 2024, management letter 2023, opvolgingslijst).

De vastgoedcommissie heeft in 2023 vergaderd op 7 februari (actualisering investeringsstatuut, Stand van zaken ontwikkeling Zevenbergen Oost, Stand van zaken Uitonsdak), 11 juli (Stand van zaken Burgemeester Popstraat, Stand van zaken regio deal i.r.t. wensportefeuille, aanpak actualisatie van de duurzaamheidsstrategie, Zevenbergen Oost, stand van zaken) en 24 oktober (Implementatie inkoopbeleid en stand van zaken aanbestedingsbeleid, voortgang duurzaamheidsbeleid, Locatiebezoek Helwijk: dilemma's en overwegingen bij projectmatig onderhoud).

De remuneratiecommissie heeft in 2023 vergaderd op 10 januari, 5 september en 25 oktober. Een groot deel van deze vergaderingen had betrekking op de uitvoering van de functionerings- en beoordelingscyclus van de bestuurder. Andere onderwerpen betroffen de herbenoeming van twee commissarissen, de honorering van de Raad van Commissarissen, bestuurlijke continuïteit/rooster van aftreden, het opleidingsprogramma en de zelfevaluatie.

Vrijwel alle vergaderingen konden door alle leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond worden. Er was geen sprake van frequente afwezigheid.

### **Gegeven goedkeuringen**

In 2023 heeft door de Raad van Commissarissen op diverse onderwerpen besluitvorming (vaststelling dan wel goedkeuring) plaatsgevonden. Deze besluitvorming is vastgelegd in het besluitenregister. De belangrijkste besluiten waren:

Agenda-punt	Besluiten
	<b>13 februari 2023</b>
2.1	<p><b>Kantoorhuisvesting Woonkwartier</b></p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het navolgende bestuursbesluit goed:</p> <p>Het bestuur besluit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het kantoor van Woonkwartier te gaan verhuizen van de Kristallaan te Zevenbergen naar de begane grond van de Mariabouw in Oudenbosch.</li> <li>• Vooruitlopend op de verhuizing tijdelijke aanpassingen te doen aan de kantoorlocatie in Zevenbergen ter overbrugging (investering van maximaal € 240.000).</li> <li>• Een definitief voorstel voor de inrichting van de begane grond van de Mariabouw op te stellen en voor te leggen aan het DO.</li> <li>• De haalbaarheidsfase te starten voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw in Zevenbergen en deze z.s.m. af te ronden (eventueel met behulp van externe projectontwikkelaar).</li> <li>• De Raad van Commissarissen goedkeuring te vragen voor dit bestuursbesluit en hen te blijven informeren over de voortgang.</li> </ul> <p>De gemeenten in ons werkgebied en de HV Fijn Wonen te informeren over de koers die we gaan volgen</p>

2.2	<p><b>Werkplan 2023 Risk &amp; Control</b> Het bestuursbesluit om het werkplan Risk &amp; Control 2023 vast te stellen wordt goedgekeurd.</p>
2.3	<p><b>Boschenhoofd fase 4</b> De Raad van Commissarissen keurt het navolgende bestuursbesluit goed: Het bestuur besluit tot vaststelling van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de stichtingskosten voor de zeven sociale huurwoningen: € 1.831.734 (normatieve grondkosten, aanneemsom en bijkomende kosten)</li> <li>• het resultaat van de grondexploitatie: € 393.416 (negatief) inclusief de verkoop van de grond voor € 255.088 aan Krisma Vastgoed</li> <li>• het totaal aan afschrijving voor fase IV: € 1.348.109</li> <li>• het aan de gemeente Halderberge te betalen bedrag van € 78.600 (opgenomen in de overeenkomst met de gemeente) ten behoeve van de afkoop wateropgave (fase 3).</li> </ul>
2.6	<p><b>Regionale Woondeal NPAW</b> De Raad van Commissarissen stelt de regionale woondeal 2022-2030 vast en mandateert de bestuurder de deal mede te ondertekenen.</p>
3.1	<p><b>Honorering RvC 2023</b> De RvC besluit de honorering van de leden en de voorzitter van de Raad van Commissarissen in 2023 vast te stellen ad €14.960 per lid en €22.440 voor de voorzitter.</p>
<b>28 maart 2023</b>	
2.1	<p><b>Governance documenten</b> De RvC stelt de volgende gewijzigde governance-documenten vast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toezicht- en toetsingskader</li> <li>- Reglement RvC met bijlagen A en G.</li> </ul> <p>De RvC keurt het bestuursbesluit ten aanzien van de volgende gewijzigde governance-documenten goed:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reglement financieel beleid en beheer</li> <li>- Bestuursreglement.</li> </ul> <p>Het treasury- en beleggingsstatuut wordt aangehouden tot de volgende vergadering. De overige governance documenten worden door de RvC ongewijzigd vastgesteld respectievelijk goedgekeurd zodat alle reglementen weer actueel zijn.</p>
2.2	<p><b>Investeringsstatuut en normenkader 2023</b> De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit tot vaststelling het investeringsstatuut en normenkader 2023 goed als referentiekader voor de ontwikkeling van het vastgoed en als onderbouwing van de begroting en het meerjarenperspectief. De opmerkingen van de controller worden op de opvolgingslijst geplaatst.</p>
<b>10 mei 2023</b>	
2.1	<p><b>Jaarverslag 2022 Woonkwartier</b> De RvC het stelt achtereenvolgens de volgende documenten vast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarrekening Bouwkwartier 2022;</li> <li>• Jaarrekening Woonkwartier 2022.</li> </ul>
2.3	<p><b>Verkenning toekomst Woonkwartier</b> De Raad van Commissarissen neemt met waardering kennis van het voorstel verkenning toekomst Woonkwartier.</p>
2.4	<p><b>Actualisatie treasury- en beleggingsstatuut</b> De Raad van Commissarissen keurt het treasury- en beleggingsstatuut goed en spreekt af dat bespreking van de kaders, afspraken en procedures waarbinnen Woonkwartier haar treasuryactiviteiten uitvoert (conform artikel 1.2.5) in de jaaragenda van de Audit Commissie wordt opgenomen.</p>
2.5	<p><b>Prestatieafspraken gemeenten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De Raad van Commissarissen keurt de prestatieafspraken 2023 tussen de gemeente Moerdijk, de gemeente Halderberge Woonkwartier en HV Fijn Wonen goed inclusief de door de gemeenten Halderberge en Moerdijk voorgestelde wijzigingen.</li> <li>• De Raad van Commissarissen keurt de prestatieafspraken 2023 tussen de gemeente Steenberg, Woonkwartier en HV Fijn Wonen goed.</li> </ul>

	<b>19 juni 2023</b>
2.1.1.	<b>Strategiedag 26 mei 2023</b> De RvC neemt kennis van de terugkoppeling van de strategiedag 26 mei 2023 en vraagt de bestuurder deze mee te nemen als input voor kaderbrief en begroting 2024.
2.1.2	<b>Q1 rapportage 2023</b> De RvC neemt kennis van de Q1 rapportage 2023 en vraagt de bestuurder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in de Q-rapportage voortaan meer inzicht te geven in oorzaken en consequenties van aanpassingen van betekenis en eventueel te nemen of genomen maatregelen;</li> <li>• het driekamer model in oplegnoties consequent in te vullen;</li> <li>• een combinatie te maken van koersplan, kaderbrief en begroting 2024, inclusief personele component.</li> </ul>
	<b>26 september 2023</b>
2.1	<b>Q2 rapportage 2023</b> De RvC neemt kennis van de Q2 rapportage 2023 en vraagt de bestuurder het onderwerp organisatieontwikkeling (inclusief strategische personeelsplanning) voor te bereiden voor de volgende RvC-meeting.
2.2	<b>Begrotingswijziging 2023</b> De RvC besluit tot een herbeoordeling op korte termijn van mandaat en procuratie van de bestuurder. De controller wordt gevraagd om daarvoor een notitie voor te bereiden. De Raad van Commissarissen geeft, anticiperend op een herbeoordeling op korte termijn van het mandaat en de procuratie van de bestuurder, goedkeuring aan de voorgestelde begrotingswijziging 2023 voor een correctie op schilderwerk ter grootte van EUR 6,7 miljoen.
2.3	<b>Focus begroting en jaarplan 2024 n.a.v. kaderbrief</b> De RvC neemt kennis van de focuspunten 2024 en verzoekt de bestuurder rekening te houden met de sterke aanbeveling ook in het jaarplan 2024 focus te hebben op duurzaamheid.
3.1	<b>Herbenoeming 2 RvC-leden</b> De RvC besluit in te stemmen met de voorgenomen herbenoeming van Bernadette Elbers en Mathieu Belt als commissaris bij Woonkwartier per 1 januari 2024.
3.3	<b>Inhouse training projectontwikkeling</b> De RvC besluit het element 'toezicht' aan de inhouse training projectontwikkeling toe te voegen en een aangepast voorstel uit te laten werken en de training in te gaan plannen
3.7	<b>Tarief kilometervergoeding 2023</b> De RvC besluit de te hanteren kilometervergoeding voor volgende declaraties over 2023 vast te stellen op EUR 0,21. Tevens wordt besloten het tarief voor 2024, uitgaand van de thans bekende verhoging van de fiscale ruimte, vast te stellen op EUR 0,23.
	<b>27 oktober 2023</b>
2.1	<b>Auditplan 2023</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De RvC besluit het auditplan 2023 van Deloitte (versie 4 juli 2023) vast te stellen;</li> <li>• Het honorarium voor Deloitte voor de controle jaarrekening 2023 vast te stellen op €133.150.</li> </ul>
2.2	<b>Mandaat en procuratie bestuurder</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De RvC stemt in met de adviezen van de controller aangaande begrotingswijzigingen.</li> <li>• De RvC besluit het bestuursreglement en het reglement RvC conform de adviezen als volgt aan te gaan passen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ een grens van 5% voor investeringen voor de bestuurder én RvC als ingrijpende aanpassing om daarop te acteren bij een begrotingswijziging: voor nieuwbouw investering per project en projectmatig onderhoud (onderhoud en investeringen onderhoud) op totaalniveau.</li> <li>○ een grens van 10% voor begrotingswijzigingen voor overige bedrijfslasten waarbij richting bestuur geldt dat voor overschrijdingen zonder dekking elke overschrijding ter goedkeuring wordt voorgelegd, en richting de RvC geldt dat bij een overschrijding boven 10% goedkeuring aan de RvC wordt gevraagd.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>De RvC vraagt de bestuurder de kwartaalrapportage vanaf Q1 2024 conform het advies aan te passen.</li> </ul>
	<b>29 november 2023</b>
	<b>Geen besluiten; wel een kwantitatief, geen kwalitatief quorum.</b> <i>Onderstaande 2 besluiten zijn genomen buiten de vergadering, alle leden zijn per mail geraadpleegd, er is unaniem besloten</i>
<b>2.5</b>	<b>Begroting 2024</b>
	RvC besluit om het bestuursbesluit d.d. 15 november 2023 om het jaarplan 2024 en de begroting 2024 e.v. vast te stellen, goed te keuren, met de kanttekening dat de personele component nadere bespreking behoeft tussen bestuurder en Raad van Commissarissen, aan de hand van de door de bestuurder voor de RvC-vergadering op 29-11-2023 ingediende notitie Organisatieontwikkeling. Deze bespreking kan eventueel leiden tot een wijziging van de begroting.
<b>2.6</b>	<b>Prestatieafspraken gemeenten 2024</b>
	Besluit om: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De jaarschijf 2024 en afspraken met de gemeente Steenberg, HV Fijn wonen en Woonkwartier, zoals goedgekeurd door het bestuur, vast te stellen.</li> <li>- De jaarschijf 2024 en afspraken met de gemeenten Halderberge en Moerdijk HV Fijn wonen en Woonkwartier, zoals goedgekeurd door het bestuur vast te stellen. Mocht er vanuit de gemeente Halderberge alsnog een omvangrijke aanpassing worden voorgesteld, dan komt de bestuurder daarmee terug bij de Raad van Commissarissen.</li> <li>- De bestuurder te vragen in een memo een nadere duiding te geven op de betekenis van de afspraken voor de ambities van Woonkwartier en tevens de rol van de huurdersvereniging te expliciteren.</li> </ul>
	<b>20 december 2023</b>
<b>2.1</b>	<b>Managementletter 2023</b> De Raad van Commissarissen neemt kennis van de Management Letter 2023 en het procesvoorstel plan van aanpak inclusief monitoring via de Audit commissie.
<b>2.3</b>	<b>Organisatieontwikkeling en personeelsplan</b> De RvC neemt kennis van het organisatie en personeelsplan en stelt vast dat dit op dit moment een globaal kader biedt voor de beoordeling van de formatieontwikkeling zoals voorgesteld in de begroting en jaarplan 2024. De betreffende formatieruimte wordt voor nu vrijgegeven met de afspraak dat er in april/mei een koersplan ligt met een goed onderbouwde, toekomstgerichte personele paragraaf en dat het al dan niet benutten van de formatieruimte in het licht van die onderbouwing ook wordt afgewogen.
<b>2.6</b>	<b>Klokkenluidersregeling</b> De Raad van Commissarissen besluit het bestuursbesluit tot aanpassing van de klokkenluidersregeling in lijn met de nieuwe wet bescherming Klokkenluiders, waarvoor door de OR instemming is verleend, goed te keuren.
<b>3.5</b>	<b>Overzicht opleidingen RvC 2024</b> De RvC besluit de voorgestelde gezamenlijke opleidingen 'inhouse training vastgoedontwikkeling' en 'strategisch partnership' voor 2024 vast te stellen.

## Deel B: Jaarrekening 2023



## 1. Geconsolideerde balans per 31 december 2023

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
<b>Vaste activa</b>			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
8.1			
DAEB-vastgoed in exploitatie	8.1.1	1.288.402	1.380.618
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.1.2	67.750	71.591
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.1.3	43.284	40.944
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.4	3.224	17.747
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.402.660</b>	<b>1.510.900</b>
<u>Materiële vaste activa</u>			
8.2			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2.1	3.691	3.515
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>3.691</b>	<b>3.515</b>
<u>Financiële vaste activa</u>			
8.3			
Andere deelnemingen	8.3.1	1.095	760
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.3.2	22	0
Latente belastingvorderingen	8.3.3	6.760	7.217
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>7.877</b>	<b>7.977</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>1.414.228</b>	<b>1.522.392</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<u>Voorraden</u>			
8.4			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.4.1	575	294
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>575</b>	<b>294</b>
<u>Vorderingen</u>			
8.5			
Huurdebiteuren	8.5.1	494	1.041
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.2	3.241	1.280
Overige vorderingen	8.5.3	151	207
Overlopende activa	8.5.4	411	301
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>4.298</b>	<b>2.828</b>
<u>Liquide middelen</u>			
8.6			
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>16.176</b>	<b>15.524</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.430.404</b>	<b>1.537.916</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>PASSIVA</b>	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
<b><u>Groepsvermogen</u></b>	8.7		
Eigen vermogen	8.7.1	1.021.943	1.148.597
<b>Totaal van het groepsvermogen</b>		<b>1.021.943</b>	<b>1.148.597</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>	8.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8.1	3.275	4.556
Overige voorzieningen	8.8.2	207	189
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>3.482</b>	<b>4.745</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>	8.9		
Schulden aan banken	8.9.1	341.478	324.958
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.9.2	40.628	38.886
Overige schulden	8.9.3	2.661	3.107
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>384.767</b>	<b>366.951</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>	8.10		
Schulden aan banken	8.10.1	6.980	9.193
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.10.2	2.704	1.635
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	8.10.3	798	776
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	8.10.4	1.227	722
Overige schulden	8.10.5	4.096	1.327
Overlopende passiva	8.10.6	4.406	3.971
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>20.212</b>	<b>17.624</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.430.404</b>	<b>1.537.916</b>

## 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2023

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	9.1.1	67.229	65.524
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	2.978	1.963
Lasten servicecontracten	9.1.3	-2.563	-2.039
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.1.4	-4.384	-4.627
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-41.258	-27.985
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-3.105	-6.755
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.1</b>	<b>18.896</b>	<b>26.081</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	3.014	3.046
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-78	-109
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-2.235	-2.134
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>9.2</b>	<b>701</b>	<b>803</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.1	-18.126	-16.232
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	-115.431	-83.935
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.3.3	598	16
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.3.4	0	466
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>9.3</b>	<b>-132.959</b>	<b>-99.685</b>
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	1.615	573
Kosten overige activiteiten	9.4.2	-1.246	-361
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>9.4</b>	<b>369</b>	<b>212</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>9.5</b>	<b>-4.609</b>	<b>-3.839</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>9.6</b>	<b>-1.134</b>	<b>-897</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	9.7.1	-22	-24
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.2	236	379
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.3	-7.625	-6.898
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>9.7</b>	<b>-7.411</b>	<b>-6.543</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-126.146</b>	<b>-83.868</b>
Belastingen	9.8	-842	-3.404
Resultaat deelnemingen	9.9	335	1.790
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-126.653</b>	<b>-85.482</b>

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023

volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	2023	2022
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
Huurontvangsten	67.670	65.516
Vergoedingen	3.184	1.646
Overige bedrijfsopbrengsten	2.038	1.959
Ontvangen interest	632	317
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>73.524</b>	<b>69.438</b>
Betalingen aan werknemers	-6.840	-6.013
Onderhoudsuitgaven	-32.789	-24.902
Overige bedrijfsuitgaven	-12.705	-11.118
Betaalde interest	-9.081	-8.354
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	-3.934
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-118	-122
Vennootschapsbelasting	-2.315	-3.378
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-63.848</b>	<b>-57.822</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.677</b>	<b>11.616</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.974	3.038
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.572	461
Verkoopontvangsten grond	309	197
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>4.855</b>	<b>3.697</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Aankoop	0	-142
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.714	-290
Investerings overig	-613	-293
Nieuwbouw huur	-5.378	-15.773
Verbeteruitgaven	-23.025	-16.271
Uitgaven financiële vaste activa	0	0
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-30.730</b>	<b>-32.769</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-25.875</b>	<b>-29.073</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b><i>Ingaand</i></b>		
Nieuw te borgen leningen	35.000	38.000
<b><i>Uitgaand</i></b>		
Aflossingen geborgde leningen	-13.401	-25.281
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>21.599</b>	<b>12.720</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-1.099</b>	<b>-4.737</b>
<b><i>Wijziging kortgeld</i></b>	<b>-6.500</b>	<b>0</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	12.402	17.139
Geldmiddelen aan het einde van de periode	11.303	12.402
	<b>-1.099</b>	<b>-4.737</b>

## 4. Algemene toelichting

### 4.1. Algemeen

Stichting Woonkwartier is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Zevenbergen, de feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in gemeente Halderberge, Moerdijk, Steenbergen en Woensdrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### 4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonkwartier is statutair gevestigd in Zevenbergen. De feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. Stichting Woonkwartier is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 20050013.

### 4.3. Groepsverhoudingen

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van de Woonkwartier-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonkwartier wordt hiermee bedoeld Stichting Woonkwartier en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

### 4.4. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonkwartier en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee een organisatorische en economische eenheid gevormd wordt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover centrale leidinggegeven wordt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonkwartier. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

#### **Volledig geconsolideerd**

Bouwkwartier B.V., Zevenbergen (100%)

Niet in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

#### **Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde**

V.O.F. SWZ-van Agtmaal, Oudenbosch (50%)

### Overige kapitaalbelangen

Bosselaar Zuid B.V., Best (25%)

- De activiteiten van Bouwkwartier B.V. bestaan voornamelijk uit het houden van aandelen van de overige vennootschappen en projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied.
- V.O.F. SWZ-van Agtmaal is aangemerkt als joint venture. Met de andere vennoten wordt de zeggenschap in de vennootschappen gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Buiten de consolidatie blijven V.O.F. SWZ-van Agtmaal en Bosselaar Zuid B.V. omdat geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

#### 4.5. Presentatiewijziging

Geen presentatie wijzigingen.

#### 4.6. 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 Woonkwartier.

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.

#### 4.7. Verbonden partijen

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

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

#### 4.8. Toelichting op 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. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten gepresenteerd als aflossingen van schulden voor het aflossingsbestanddeel en onder de kasstroom uit operationele activiteiten als betaalde interest voor het interestbestanddeel.

#### 4.9. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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'.

##### 4.9.1 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'.



#### 4.9.2 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

#### 4.9.3 Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

#### 4.9.4 Hedge-accounting

Woonkwartier past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

## 5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 5.1. Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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.

### 5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

### 5.3. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

#### 5.3.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

#### *Verwerking van groot onderhoud*

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

### 5.3.2 DAEB-vastgoed in exploitatie 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 per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (ultimo 2022: € 763,47). 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.

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 waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woonkwartier hanteert de fullversie voor woonegelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde 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 positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

#### *Complexindeling*

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

Locatie (gemeente)	Type	Bouwjaar
Halderberge	Eengezinswoning	< 1960
Moerdijk	Meergezinswoning	1960 – 1969
Steenbergen	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 – 1979
Woensdrecht	Garagebox	1980 – 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
	Parkeerplaats	2010 – 2020

### 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 voor verbetering betreffen de 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 ten minste drie van de vier 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.

### Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

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

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

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

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

Woonkwartier heeft waar voorgeschreven de algemene en basis parameters uit het Handboek modelmatig waarden toegepast. Waar toegestaan, en naar onze mening wenselijk, is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden.

De volgende parameters zijn gehanteerd:

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	
Looninflatie	5,60%	5,10%	4,10%	4,10%	3,30%	
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	
<b>Leegwaardestijging</b>						
Parkeren	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Woningen	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
			<b>2023</b>	<b>2022</b>		
			<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW			€ 1.024	€ 2.205	€ 983	€ 2.038
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW			€ 950	€ 2.193	€ 920	€ 1.931
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – BOG			€ 6,88	€ 6,88	€ 6,50	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – MOG			€ 7,36	€ 8,36	€ 7,90	€ 7,90
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO – ZOG (Intramuraal)			€ 11,11	€ 11,11	€ 10,50	€ 10,50
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Parkeren			€ 60	€ 214	€ 60	€ 202
			<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Mutatieonderhoud per vhe – EGW + MGW			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Mutatieonderhoud per m2 BVO – BOG			€ 11,53	€ 11,53	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud per m2 BVO – MOG			€ 13,97	€ 13,97	€ 13,90	€ 13,90
Mutatieonderhoud per m2 BVO – ZOG (Intramuraal)			€ 13,97	€ 13,97	€ 13,20	€ 13,20
Mutatieonderhoud per vhe - Parkeren			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
			<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - EGW			€ 508,90	€ 508,90	€ 481,00	€ 481,00
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - MGW			€ 499,38	€ 499,38	€ 472,00	€ 472,00
Beheerkosten incl. zakelijke lasten in % vd markthuur op jaarbasis - BOG			3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten incl. zakelijke lasten in % vd markthuur op jaarbasis - MOG			2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten incl. zakelijke lasten in % vd markthuur op jaarbasis - ZOG (Intramuraal)			2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - Parkeren			€ 32,00	€ 96,00	€ 32,00	€ 96,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)			0,0726%	0,1058%	0,0807%	0,1091%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)			0,07%		0,07%	
Huurderving (% van de huursom)			1%		1%	

	Min	Max	Min	Max	
Mutatiekans bij door exploiteren / uitponden - woningen	5,00%	12,50%	5,00%	15,00%	
Mutatiekans bij doorexploiteren / uitponden - overig	5,00%	15,00%	5,00%	15,00%	
Mutatieleegstand woningen	0-3 maanden		0-3 maanden		Handboek
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) -	1,00%		1,00%		Handboek
	Min	Max	Min	Max	
Disconteringsvoet EGW	3,60%	23,50%	4,88%	10,88%	
Disconteringsvoet MGW	4,50%	11,91%	4,94%	9,76%	
Disconteringsvoet BOG/MOG/ZOG	3,50%	11,00%	3,40%	11,00%	
Disconteringsvoet Parkeren	4,55%	8,45%	5,00%	7,50%	

In de marktwaarde 2023 wordt er, net als in 2022, geen huurstijging boven inflatie ingerekend.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% (peildatum 31-12-2023) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Onder toepassing van de full-versie heeft Woonkwartier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonkwartier opereert.

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Leegwaarde stijging	2%	2%	2%	2%	2%

### Vrijheidsgraden

*Schematische vrijheid*

*Markthuur\**

### Parameter handboek

Separate kasstromen specifiek tonen

Normhuren per type vastgoed

### Eigen parameter

Niet van toepassing

Op basis van marktreferenties

Woongelegenheden € 423-  
€ 1.478 Gemiddeld € 948

Intramuraal zorgvastgoed per m2  
VVO € 70,00 - € 241,75  
Gemiddeld € 123,06

Bedrijfsmatig en maatschappelijk  
onroerend goed per m2 VVO  
€ 30,00 – € 160,00  
Gemiddeld € 108,11

Parkeergelegenheden € 45 - € 90  
Gemiddeld € 80

*Huurinkomsten*

Werkelijke huren

Werkelijke huren

*Huurstijging*

Prijsinflatie

Conform basisvariant

*Exploitatiekosten*

Conform Vastgoed Taxatiewijzer,  
aanpassing bandbreedtes

Conform Vastgoed Taxatiewijzer,  
aanpassing bandbreedtes

*Erfpacht*

Werkelijke erfpacht

Niet van toepassing

<i>Leegstand</i>	Werkelijke leegstand	Werkelijke leegstand O.b.v. realisatie afgelopen 5 jaar (incl. 2023)
<i>Leegwaarde</i>	Op basis van WOZ waarde	Op basis van marktreferenties Woongelegenheden € 86.500 - € 503.500 Gemiddeld € 246.437
<i>Disconteringsvoet</i>	Modelmatig vastgesteld	Parkeergelegenheden € 7.500 - € 20.000 Gemiddeld € 16.930 Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
		Woongelegenheden 3,60% - 23,50% Gemiddeld 6,95%
		Intramuraal zorgvastgoed 5,00% - 8,75% Gemiddeld 6,40%
		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 3,50% - 11,00% Gemiddeld 6,95%
		Parkeergelegenheden 4,55% - 8,45% Gemiddeld 6,44%
<i>Exit Yield</i>	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
		Woongelegenheden 3,30% - 8,77% Gemiddeld 5,75%
		Intramuraal zorgvastgoed 5,30% - 11,00% Gemiddeld 7,73%
		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,50% - 12,50% Gemiddeld 9,23%
		Parkeergelegenheden 3,90% - 9,22% Gemiddeld 5,81%
<i>Overdrachtskosten</i>	Standaard percentages	Conform basisvariant

\*Voor het vaststellen van de markthuur van het zorg vastgoed (ZOG) is aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakketindicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur in samenwerking met Woonkwartier bepaald.



### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel /zicht taxatie. In 2023 heeft de taxateur op basis van de investeringen (indien aanwezig) en referenties van soortgelijk bezit de nieuwe waarden bepaald voor al ons Vastgoed. Daarnaast heeft de taxateur alle woningen beoordeeld naar aanleiding van de nieuwe m2 en indien nodig deze marktwaardecomplexen opnieuw getaxeerd.

### *Mutatie marktwaarde verhuurde staat*

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

### *Bepaling van de beleidswaarde*

Het WSW en AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonkwartier hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur voor haar DAEB vastgoed in exploitatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:  
Gemiddelde normbedrag over de komende 15 jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zaken. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:  
Gemiddelde normbedrag over de komende 15 jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.

De beleidswaarde van de BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

*Exit Yield*

Woongelegenheden 3,30% - 8,77% Gemiddeld 5,75%

Intramuraal zorgvastgoed 5,30% - 11,00% Gemiddeld 7,73%

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 6,50% - 12,50% Gemiddeld 9,23%

Parkeergelegenheden 3,90% - 9,22% Gemiddeld 5,81%

*Disconteringsvoet*

Woongelegenheden 3,60% - 23,50% Gemiddeld 6,95%

Intramuraal zorgvastgoed 5,00% - 8,75% Gemiddeld 6,40%

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 3,50% - 11,00% Gemiddeld 6,95%

Parkeergelegenheden 4,55% - 8,45% Gemiddeld 6,44%

	2023	2022
Streefhuur ( 70% van de maximaal redelijke huur)	70%	70%
Onderhoudsnorm	€ 2.939	€ 2.618
Beheerlasten	€ 792	€ 680

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

### *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.

### **5.3.3 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 dan wel de lagere marktwaarde.

### **5.3.4 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 gebruiksduur 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.

### *Lease*

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

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

#### Onderhoud

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

#### 5.3.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Woonkwartier het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

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

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

## 5.4. Financiële vaste activa

### 5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

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

### 5.4.2 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen 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 Woonkwartier.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden 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 Woonkwartier geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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.

#### **5.4.3. 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.

#### **5.4.4 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 2,066%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woonkwartier geldende rente op langlopende leningen (2,785%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

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.

#### **5.4.5 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.

#### **5.4.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woonkwartier op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonkwartier de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderversverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## 5.5. Voorraden

### 5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

### 5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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.

## 5.6. Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.



## 5.7. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## 5.8. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken 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.

## 5.9. Herwaarderingsreserve

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

## 5.10. Voorzieningen

### 5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. 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 herstructureringen 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 of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **5.10.2 Voorziening deelnemingen**

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de woningcorporatie ten behoeve van deelnemingen. De voorziening voor deelnemingen wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **5.10.3 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. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *'Persoonlijk loopbaanbudget'*. Hieronder is opgenomen de door de CAO bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten;

#### 5.10.4 Voorzieningen pensioenen

Woonkwartier heeft één pensioenregeling, te weten de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Woonkwartier heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Zij bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonkwartier betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 105% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Tevens is de dekkingsgraad hoger dan de vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,0%.

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

#### 5.11. 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.

Woonkwartier 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 één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

#### 5.12. Kortlopende schulden

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

#### 5.13. Leasing

##### 5.13.1 Operationele leasing

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

## 6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 6.1. Algemeen

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

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

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

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

### 6.2. Bedrijfsopbrengsten

#### 6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### 6.2.2 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.

De regels voor de huurverhoging in 2023 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2023 bedraagt 2,6% (2022: 2,3%).

#### 6.2.3 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.

#### 6.2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn een de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

#### **6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

### **6.3. Bedrijfslasten**

#### **6.3.1. Lastenverantwoording algemeen**

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

- Naar rato van fte's per activiteit (op basis van formatie).

#### **6.3.2 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa**

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

### **6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### **6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten**

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

### **6.3.5 Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### **6.3.6 Kosten omtrent leefbaarheid**

Kosten omtrent leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke 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.

### **6.3.7 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren**

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt

overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Er is rekening gehouden met waardeverminderingen van financiële vaste activa.

### **6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Woonkwartier het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

### **6.3.9 Rentebaten en rentelasten**

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

### **6.3.10 Activeren van rentelasten**

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening separaat verantwoord onder de rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

## **6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### **6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden**

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

### **6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

## **6.5. Belastingen**

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkwartier integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen



opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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.

Stichting Woonkwartier heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

#### Acute vennootschapsbelasting

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2023. Voor boekjaar 2023 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Stichting Woonkwartier heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## 7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonkwartier dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonkwartier zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### *Valutarisico*

Woonkwartier is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

### *Renterisico*

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonkwartier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonkwartier renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonkwartier een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met maximaal € 0,1 miljoen toe. Dit risico kan zich alleen voordoen bij de leningen met een variabele rente waar deze niet is gefixeerd middels een swap zijnde de variabele roll-over leningen (totale hoofdsom € 10 miljoen).

### *Kredietrisico*

Woonkwartier heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woonkwartier maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. De BNG en NWB zijn vaak gebruikte leveranciers van vreemd vermogen; gelijk onze huisbankier Rabobank. Er wordt altijd een concurrerende offerte opgevraagd bij diverse banken bij het aantrekken van een lening o/g.

### Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonkwartier loopt per balansdatum zijn als volgt (in miljoenen):

Banktegoed ultimo boekjaar	2,0
Kredietlimiet	1,0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2022-2023)	60,0
Reservering voor mogelijke tijdelijke afstortverplichting derivaten	0,0
Lopende investerings- en onderhoudsverplichtingen	<u>-18,7</u>
Per saldo beschikbaar voor investeringen	44,3

Dit bedrag is voldoende voor de investeringsplannen in 2024.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonkwartier zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord. In de afgelopen jaren is de marktrente gedaald. Woonkwartier loopt liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Indien de rente daalt met 1% ten opzichte van de marktrente per 31 december 2023 dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woonkwartier ook geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Per 31 december 2023 is de negatieve marktwaarde van de derivaten die bij de Rabobank zijn afgesloten € 3,6 miljoen, wat onder de threshold van € 37,0 miljoen lagere marktwaarde is. Inclusief een daling van 2% van de marktrente bedraagt de negatieve marktwaarde bij de Rabobank € 7,7 miljoen.

### Beschikbaarheidsrisico

Woonkwartier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woonkwartier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonkwartier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woonkwartier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonkwartier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2023 en 2022 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonkwartier ook in 2024 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarderingmethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## 8. Toelichting op de geconsolideerde balans

### ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

#### 8.1. Vastgoedbeleggingen

##### 8.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

	2023	2022
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	574.667	556.102
Herwaarderingen	823.765	917.161
Cumulatieve waardeverminderingen	-17.814	-14.293
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.380.618</b>	<b>1.458.970</b>
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	21.275	4.202
Inbreng sloopwaarde naar activa in ontwikkeling	0	0
Renovaties	20.848	14.513
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	0	0
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	-20.848	-14.513
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	334	143
Desinvesteringen verrijgings- of vervaardigingsprijzen	-482	-292
Desinvesteringen herwaarderingen	-1.445	-1.318
Subsidies	0	0
Herwaardering	-104.579	-92.440
Waardevermeerderingen	660	361
Mutatie cumulatieve waardevermindering	-7.978	10.992
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-92.216</b>	<b>-78.352</b>
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	616.642	574.668
Herwaarderingen	697.516	823.764
Cumulatieve waardeverminderingen	-25.755	-17.814
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.288.402</b>	<b>1.380.618</b>

##### 8.1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2023	2022
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	58.344	57.609
Herwaarderingen	17.743	19.948
Cumulatieve waardeverminderingen	-4.496	-3.692
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>71.591</b>	<b>73.865</b>
Renovaties	199	135
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	0	1.099
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	0	0
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	-199	-135
Desinvesteringen verrijgings- of vervaardigingsprijzen	-250	-499
Desinvesteringen herwaarderingen	-58	-26
Desinvesteringen waardeverminderingen	0	-25
Herwaardering	-2.556	-3.792
Waardevermeerderingen	285	1.613
Mutatie cumulatieve waardevermindering	-1.263	-644
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-3.842</b>	<b>-2.274</b>
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	58.293	58.344
Herwaarderingen	14.993	17.743
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.536	-4.496
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>67.750</b>	<b>71.591</b>

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.206 woningen (waarvan 248 niet-DAEB), 570 garages (volledig niet-DAEB) en 66 bedrijfsruimten (waarvan 46 niet-DAEB) opgenomen.

De niet-DAEB verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken.

De totale mutatie in de vastgoedportefeuille is als volgt te verklaren (x € 1 miljoen):

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaaarde 2022</b>	1.380.618	71.591	1.452.209
<b>Voorraadmutaties</b>			
Verkoop / sloop / overig weg	-1.907	-308	-2.215
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	18.797	0	18.797
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>16.890</b>	<b>-308</b>	<b>16.583</b>
<b>Mutatie vastgoedgegevens</b>			
Oppervlakte	17.372	60	17.431
Contractuur	5.368	1.024	6.392
Leegstand	-709	167	-542
Maximale huur	884	0	884
Mutatiegraad doorexploiteren	-172	0	-172
WOZ-waarde	-4.159	-160	-4.318
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-756	-177	-933
Complexdefinitie en verkooprestricties	6.426	0	6.426
<b>Subtotaal mutatie vastgoedgegevens</b>	<b>24.253</b>	<b>914</b>	<b>25.168</b>
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>			
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-6.900	0	-6.900
Overdrachtskosten	-30.601	-1.573	-32.173
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software</b>	<b>-37.500</b>	<b>-1.573</b>	<b>-39.073</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>			
Macro-economische parameters	153	56	210
Liberalisatiegrens	-440	3	-437
Mutatiegraad uitponden	-9.607	-373	-9.980
Reguliere huurstijging	24.425	745	25.170
Markthuur	11.007	517	11.525
Leegwaarde	13.428	266	13.694
Leegwaardestijging	19.231	620	19.851
Splitsingskosten	-137	-14	-152
Verkoopkosten	0	-7	-7
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.909	-356	-6.266
Beheerkosten	-2.082	-72	-2.155
Belastingen en verzekeringen	1.658	64	1.722
Disconteringsvoet	-33.484	-1.205	-34.688
Exit yield	-114.102	-3.119	-117.221
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>	<b>-95.859</b>	<b>-2.875</b>	<b>-98.734</b>
<b>Marktwaaarde 2023</b>	<b>1.288.402</b>	<b>67.750</b>	<b>1.356.152</b>

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde (Bedragen x € 1.000):

Wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
<b>Waarde portefeuille 2023</b>	<b>1.356.152</b>	
<b>Markthuur</b>		
+ 10%	26.839	2,0%
- 10%	-17.373	-1,3%
<b>Leegwaarde</b>		
+ 10%	73.021	5,4%
- 10%	-58.252	-4,3%
<b>Disconteringsvoet</b>		
+ 0,5 %-punt	-47.076	-3,5%
- 0,5 %-punt	51.022	3,8%
<b>Exit yield</b>		
+ 0,5 %-punt	-22.392	-1,7%
- 0,5 %-punt	31.280	2,3%

Beleidswaarde

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedragen x € 1.000):

Wijziging parameter	Effect op de beleidswaarde	
<b>Waarde portefeuille 2023</b>	<b>812.241</b>	
<b>Beleidsuur</b>		
+ €25	39.958	4,9%
- €25	-45.630	-5,6%
<b>Disconteringsvoet</b>		
+ 0,5 %-punt	-76.326	-9,4%
- 0,5 %-punt	89.554	11,0%
<b>Beleidsbeheer</b>		
+ €100	-29.940	-3,7%
- €100	29.940	3,7%
<b>Beleidsonderhoud</b>		
+ €100	-29.940	-3,7%
- €100	29.940	3,7%

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie 2023	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2023	Totaal	DAEB vastgoed in exploitatie 2022	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2022
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	1.288.402	67.750	1.356.152	1.380.618	71.591
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	297.319	8.687	306.006	113.776	5.842
Betaalbaarheid (huren)	-506.140	-11.811	-517.951	-500.063	-14.885
Kwaliteit (onderhoud)	-321.395	-7.971	-329.365	-233.247	-6.199
Beheer (beheerkosten)	-3.199	598	-2.601	20.310	1.386
Subtotaal	-533.415	-10.496	-543.911	-599.224	-13.856
<b>Beleidswaarde</b>	<b>754.987</b>	<b>57.254</b>	<b>812.241</b>	<b>781.394</b>	<b>57.735</b>

#### Verzekeringen en zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 309 miljoen voor het overig vastgoed. De reguliere verhuureenheden kennen o.b.v. de polis bij onze verzekeraar geen verzekerd bedrag.

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

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

#### 8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Verkrijgingsprijzen	27.931	28.716
Cumulatieve waardeveranderingen	13.012	13.473
Boekwaarde per 1 januari	40.944	42.189
Terugkopen	-931	-306
Verminderen beëindigde regelingen	-426	-479
Waardeveranderingen	4.201	-95
Waardeveranderingen terugkopen en verminderen	-504	-366
Totaal mutaties	2.340	-1.246
Verkrijgingsprijzen	26.574	27.931
Cumulatieve waardeveranderingen	16.710	13.013
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>43.284</b>	<b>40.944</b>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 200 (31-12-2023) verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 31 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 169 met een terugkooprecht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

In het boekjaar 2023 zijn 5 woningen teruggekocht en er heeft een afkoop plaatsgevonden van 3 woningen. Van de 5 teruggekochte woningen staan 2 woningen op voorraad.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Slimmer Kopen" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 35%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopgarant" principe. Hier geldt een terugkoopplicht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 20% en 30%.

#### 8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023	2022
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.762	19.003
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.015	-9.602
Boekwaarde per 1 januari	17.747	9.400
Investeren	7.106	17.197
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-1.390	-3.773
Inbreng sloopwaarde	0	0
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-21.275	-5.301
Waardevermeerderingen	0	466
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.653	0
Desinvesteringen herwaarderings	-706	-106
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-911	-136
Totaal mutaties	-14.523	8.347
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	18.335	30.762
Cumulatieve waardeverminderingen	-15.111	-13.015
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.224</b>	<b>17.747</b>

In de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor € 2,2 miljoen (2022: € 3,6 miljoen) aan grondposities opgenomen.



## 8.2. Materiële vaste activa

### 8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.064	6.796
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.549	-2.919
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.515</b>	<b>3.877</b>
Investerings	758	268
Desinvesteringen afschrijvingen en waardeverminderingen	-87	-29
Afschrijvingen	-494	-601
<b>Totaal mutaties</b>	<b>177</b>	<b>-362</b>
Verrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.821	7.064
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.130	-3.549
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.691</b>	<b>3.515</b>

componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- grond geen afschrijvingen
- opstal lineair 40 jaar
- inrichting lineair 15 jaar
- installaties lineair 15 jaar
- vervoermiddelen lineair 3-5 jaar
- hard- en software lineair 2-5 jaar
- inventaris lineair 5-15 jaar

## 8.3. Financiële vaste activa

### 8.3.1 Andere deelnemingen

	SWZ - Van Agtmaal v.o.f.	2023	2022
Stand per 1 januari	0	760	47
Voorziening deelneming	0	0	-32
Resultaat deelnemingen	335	335	358
Resultaat deelnemingen (correctie vj)	0	0	434
Desinvesteringen	0	0	-47
<b>Stand per 31 december</b>	<b>335</b>	<b>1.095</b>	<b>760</b>

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel
SWZ- Van Agtmaal v.o.f. te Oudenbosch	50%

### 8.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2023	2022
Vorderingen	0	971
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-971
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rente	0	24
Waardeverminderingen	0	-21
Uitkering	0	-1.750
Reclassificatie naar schulden	798	776
Terugnemingen waardeverminderingen	-754	971
<b>Totaal mutaties</b>	<b>44</b>	<b>0</b>
Vorderingen	22	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>22</b>	<b>0</b>

### 8.3.3 Latente belastingvorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
Waarderingsverschil leningen o/g	4.402	4.635
Waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	1.460	1.588
Waarderingsverschil derivaten	635	693
Waarderingsverschil woningen bestemd voor verkoop	264	301
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>6.760</b>	<b>7.217</b>

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g, waardering van derivaten en huurwoningen bestemd voor verkoop en fiscaal afschrijvingspotentieel.

De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is het aflopende belastingtarief tot 25,8% gehanteerd (2022: 25,8%) en een disconteringsvoet van 2,279% (2022: 2,066%)

De nominale waarde van de latenties bedraagt € **8,8 miljoen**. De latenties hebben een gemiddelde looptijd van **24 jaar**. Naar schatting zal € **0,67 miljoen** binnen 1 jaar verrekenbaar zijn.

De nominale waarde van de niet opgenomen latentie inzake het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € **21 miljoen**. Dit is exclusief de nominale waarde voor de opgenomen latentie voor verkopen en latentie voor afschrijvingspotentieel.

## 8.4. Voorraden

### 8.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2023	31-12-2022
Teruggekochte VOV-woningen	575	294
<b>Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop</b>	<b>575</b>	<b>294</b>

## 8.5. Vorderingen

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

### 8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren	1.644	2.062
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.149	-1.022
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>494</b>	<b>1.041</b>

### 8.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
Vennootschapsbelasting	3.241	1.280
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>3.241</b>	<b>1.280</b>

### 8.5.3 Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
Overige debiteuren	151	207
Nog te ontvangen subsidies	0	0
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>151</b>	<b>207</b>

### 8.5.4 Overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
Vooruitbetaalde bedragen	411	301
Nog te ontvangen bedragen	0	0
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>411</b>	<b>301</b>

## 8.6. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
Rekeningen-courant bank	11.303	12.402
Kas	0	0
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>11.303</b>	<b>12.402</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 8.7. Groepsvermogen

#### 8.7.1 Eigen vermogen

Het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan Woonkwartier is gelijk aan het totaalresultaat. Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

### 8.8. Voorzieningen

#### 8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
Stand per 1 januari	4.556	5.993
Dotatie	18.126	16.983
Vrijval	3.086	0
Aanwending	-22.493	-18.421
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.275</b>	<b>4.556</b>

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op het verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van renovaties van bestaande woningen en projecten in ontwikkeling waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 3.275K (2022: € 4.556k) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2022: € 0) na vijf jaar.

#### 8.8.2 Overige voorzieningen

	2023	2022
Loopbaanbudget	207	189
Voorziening deelnemingen	0	0
Voorziening claims	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>207</b>	<b>189</b>

De overige voorzieningen zijn overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 207k (2022: € 189k) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2022: € 0) na vijf jaar.

	2023	2022
Loopbaanbudget		
Stand per 1 januari	189	161
Dotatie	40	45
Vrijval	-22	-18
<b>Stand per 31 december</b>	<b>207</b>	<b>189</b>

	2023	2022
Voorziening deelnemingen		
Stand per 1 januari	0	32
Dotatie	0	-32
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De voorziening deelnemingen betreft een 50% deelneming in SWZ-van Agtmaal V.O.F.

	2023	2022
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	0	222
Dotatie	0	0
Vrijval	0	-222
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In 2022 is een voorziening opgenomen van € 222k voor de rechtszaak tbv Renolution. Op 17 januari 2023 heeft het gerechtshof uitspraak gedaan in voornoemde rechtszaak. Partij Stichting Woonkwartier heeft aan partij Renolution Bouw B.V. een bedrag betaald van € 50.000. Voor boekjaar zijn geen voorzieningen met betrekking tot claims opgenomen.

#### 8.9.1 Schulden aan banken

	2023	2022
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	334.151	322.303
Nieuwe leningen	35.000	38.000
Aflossingen	-19.901	-25.281
Amortisatie	-791	-871
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	348.458	334.151
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	6.980	9.194
<b>Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn</b>	<b>341.478</b>	<b>324.958</b>

	nominale aflossing	Agio	Totaal
Aflosbaar over 1 jaar	6.188	792	6.980
Aflosbaar over 2 jaar	8.708	793	9.501
Aflosbaar over 3 jaar	7.355	793	8.149
Aflosbaar over 4 jaar	5.847	794	6.641
Aflosbaar over 5 jaar	5.748	780	6.528
Resterende looptijd > 5 jaar	288.076	22.585	310.661
	<b>321.923</b>	<b>26.536</b>	<b>348.458</b>

	Schulden nominaal	Agio	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	306.824	27.327	334.151	322.303
Bij: nieuwe leningen	35.000	0	35.000	38.000
Af: aflossingen	-19.901	0	-19.901	-25.281
Af/bij: amortisatie	0	-792	-792	-871
Boekwaarde per 31 december	<b>321.923</b>	<b>26.536</b>	<b>348.458</b>	<b>334.151</b>
Marktwaaarde per 31 december			350.696	314.297

#### Marktwaaarde

De marktwaaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2023 bedraagt € 351 miljoen exclusief opgelopen rente (31 december 2022: € 314 miljoen exclusief opgelopen rente).

De marktwaaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor plus 0,00% opslag voor de gemiddelde looptijd van de leningen van 9,2 jaar. De marktwaaarde van de basisrenteleningen is bepaald door de basisrente + opslag te nemen tot opslagherziening en enkel de basisrente vanaf de opslagerherziening. De marktwaaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde.

De marktwaaarde van de renteswaps is berekend tegen de ESTR-curve en is inclusief opgelopen rente. De 1-jaars marktrente exclusief opslag bedraagt ultimo 2023 0,45%. Indien de marktwaaarde zou worden berekend exclusief de kredietopslag, dan bedraagt deze € 3.628.398 negatief (2022: € 2.923.527 negatief).

#### Leningruil Vestia

Woonkwartier neemt deel aan de lening ruil met Vestia. Hierbij worden relatief dure leningen van Vestia door de overige corporaties geruild met eigen marktconforme leningen. Hierdoor wordt de hoge rentelast van Vestia structureel verlaagd gedurende 40 jaar.

De uitvoering van de leningruil is eind december 2021 gefinaliseerd. Deze lening is tegen reële waarde (marktwaaarde) in de balans opgenomen. Het agio is als een eenmalige jaarlast verwerkt in de winst – en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Door de verwerking van deze vrijval van agio in het resultaat heeft deze duurdere lening, maar beperkt effect op de totale rentelast.

#### Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 328,4 miljoen (ultimo 2022: € 306,8 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over (wekelijks)*	€ -6.500.000	nvt	€ -6.500.000	< 1 jaar (kortlopend)	€ -6.500.000
Roll over	€ 39.000.000	nvt	€ 258.772.212	< 1 jaar (kortlopend)	€ 24.100.000
-1%-0%	€ 12.000.000				
0% - 1%	€ 48.150.374	van 1 tot 3 maanden	€ 11.000.000	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 25.009.020
1% - 2%	€ 66.275.409	van 3 maanden tot 6 maanden	€ 10.000.000	van 5 jaar tot 10 jaar	€ 63.925.783
2% - 3%	€ 10.000.000	van 6 maanden tot 1 jaar	€ 22.500.000	van 10 jaar tot 15 jaar	€ 78.522.252
3% - 4%	€ 98.766.667	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 26.150.374	van 15 tot 20 jaar	€ 33.000.000
4% - 5%	€ 54.230.136	van 5 jaar tot 10 jaar	€ -	> 20 jaar	€ 103.865.531
5% - 6%	€ -	> 10 jaar	€ -		
> 6%	€ -				
	€ 321.922.586		€ 321.922.586		€ 321.922.586

\*De roll over (wekelijks) betreft het niet opgenomen deel van de totale (roll over) lening ad EUR 10 mln.

De leningportefeuille is als volgt samengesteld:

	2023	2022
Vastrentende leningen	251.923	228.124
Variabelrentende leningen*	32.500	41.200
Basisrenteleningen	37.500	37.500
Stand per 31 december	<b>321.923</b>	<b>306.824</b>

\*saldo is inclusief het niet opgenomen deel van de totale (roll over) lening ad EUR 10 mln.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 3,071% (2022: 3,026%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 2,803% (2022: 2,785%). De duration van de leningportefeuille bedraagt 12,5 jaar (2022:12,6 jaar).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode.

Na afloop van deze periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden.

De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 5 en 12 basispunten. De variabelrentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 13 basispunten.

#### Renteherzieningsdata

Referentie	Startdatum	Einddatum	Rente %	rente-conversie	Hoofdsom		Eindaflossing
512 / WSW 46506	29-11-2016	29-11-2033	0,43%	29-11-2026	€ 1.436.612	€	-
513 / WSW 46504	29-11-2017	29-11-2033	0,72%	29-11-2027	€ 1.284.699	€	-

## Leningen met variabele rente

Voor de variabel rentende leningen is voor € 29,0 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswap	Nominaal value	Ingangsdatum	Einddatum		Te ontvangen variab	Te betalen vaste rente
IRS0000443 RABO	4.000.000,00	1-7-2020		1-7-2025	EUR 3M	5,0800%
IRS0000500 RABO	5.000.000,00	1-10-2010		1-10-2028	EUR 3M	4,0450%
IRS0000758 RABO	1.000.000,00	1-3-2009		1-3-2029	EUR 3M	3,9800%
IRS0000460 RABO	6.000.000,00	2-11-2009		1-11-2029	EUR 3M	4,4950%
IRS0000501 RABO	5.000.000,00	1-12-2010		1-12-2030	EUR 3M	3,9750%
IRS0000444 RABO	4.000.000,00	1-12-2010		2-12-2030	EUR 3M	5,0400%
ISFS000034 RABO	4.000.000,00	4-1-2010		2-1-2040	EUR 3M	4,6900%
	29.000.000,00					

Alle renteswaps zijn 100% effectief. Bedragen en looptijden van de renteswaps en onderliggende leningen komen exact overeen.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Met de Rabobank is een threshold afgesproken van € 37,0 miljoen (2022: € 37,0 miljoen).

### 8.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	27.931	28.716
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	10.955	11.431
Schuld per 1 januari	<u>38.886</u>	<u>40.147</u>

Teruggekochte onroerende zaken onder voorwaarden	-931	-306
Verminderingen beëindigde regelingen	-426	-479
Opwaarderingen	0	0
Afwaarderingen	3.568	-174
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	-469	-303
Totaal mutaties	<u>1.742</u>	<u>-1.262</u>

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	26.574	27.931
Verminderingen/vermeerderingen na overdracht	14.054	10.955
<b>Schuld per 31 december</b>	<u><b>40.628</b></u>	<u><b>38.886</b></u>

### 8.9.3 Overige schulden

	2023	2022
Stand per 1 januari	3.107	3.553
Mutatie	-446	-446
<b>Stand per 31 december</b>	<u><b>2.661</b></u>	<u><b>3.107</b></u>

Door de fusie tot Woonkwartier in 2016 heeft er harmonisatie van de grondslagen plaatsgevonden, aangezien één fusiepartner haar derivaten waardeerde op marktwaarde op de balans. Aangezien de hedgerelaties niet met terugwerkende kracht vastgesteld konden worden was er voor deze partij pas een effectieve hedgerelatie mogelijk per 01 januari 2016. De marktwaarde (2015) hiervan ad. EUR 8 mio is gewaardeerd op de balans en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de derivaten tot en met 2030. Met ingang van boekjaar 2016 heeft Woonkwartier hedgedocumentatie opgesteld en wordt voor de volledige portefeuille kostprijs hedge-accounting toegepast. Het kortlopend deel in 2023 bedraagt € 0,45 miljoen.

## 8.10. Kortlopende schulden

### 8.10.1 Schulden aan banken

	31-12-2023	31-12-2022
Aflossingsverplichtingen leningen komend boekjaar	6.980	9.193
<b>Totaal schulden aan banken</b>	<u><b>6.980</b></u>	<u><b>9.193</b></u>

De reële waarde van de financiële verplichtingen benadert de boekwaarde.

### 8.10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2023	31-12-2021
Crediteuren	<u>2.704</u>	<u>1.635</u>

**8.10.3 Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft**

	2023	2022
Schulden	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 1 januari	0	0
Reclassificatie vanuit vorderingen	798	776
Totaal mutaties	798	776
Schulden	798	776
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>798</b>	<b>776</b>

Onder schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn leningen opgenomen aan SWZ-van Agtmaal V.O.F. voor € 0,8 miljoen. Het betreft een lening met een rente percentage van 2,5% (2022: 2,5%). Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

**8.10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen**

	31-12-2023	31-12-2022
Loonheffing en sociale lasten	61	135
Omzetbelasting	1.166	587
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>1.227</b>	<b>722</b>

**8.10.5 Overige schulden**

	31-12-2023	31-12-2022
Overige schulden	4.096	1.327
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>4.096</b>	<b>1.327</b>

De toename van de overige schulden wordt voornamelijk veroorzaakt door de transitorisch opgenomen posten ten aanzien van de onderhoudslasten (ca. € 2,5mln)

Daarnaast is nog altijd het niet gerealiseerde deel van de vooruit ontvangen subsidie (€ 579.100) opgenomen. Dit betreft een voorschot van de Provincie Noord-Brabant en dit subsidie bedrag is het maximum bedrag voor de renovatie van de Mariabouw.

De volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- het restaureren van het casco van het gebouw;
- het restaureren en behouden van specifieke monumentale elementen;
- het realiseren van duurzame energievoorziening.

Dit project past binnen de provinciale doelstelling omdat het project het behoud van cultureel erfgoed, leegstand tegen gaat en het project woningen toevoegt.

**8.10.6 Overlopende passiva**

	31-12-2023	31-12-2022
Nog te betalen rente geldleningen	3.328	2.955
Nog te betalen rente derivaten	343	343
Vooruitontvangen huren	534	487
Reservering verlofdagen	201	186
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>4.406</b>	<b>3.971</b>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

## 8.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### 8.11.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, onderhoud en aankoop van woningen tot een bedrag van € 18,8 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een tot drie jaar ná balansdatum. Dit betreffen aangegane verplichtingen, dus het financiële effect en de bedragen zijn bekend. Het moment waarop de facturen worden ontvangen zal grotendeels in 2024, danwel 2025 plaatsvinden.

### 8.11.2 Heffing saneringsfonds

De door de Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen, zijn (vooralsnog) niet meer aan de orde. Deze middelen werden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Hiervoor is nu een Obligo verplichting ingesteld. Er zijn derhalve geen financiële effecten te verwachten.

### 8.11.3 WSW Obligo

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een de hoofdsom van € 7,98 mio (2022: € 7,52 mio) hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het 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 obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### 8.11.4 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie is firmant in één vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan is Woonkwartier hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van deze vennootschap. Hiertoe zijn geen eventuele financiële effecten in te schatten.

### 8.11.5 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€	39.145
Tussen een jaar en vijf jaar	€	-
Meer dan vijf jaar	€	-

Er zijn op dit moment geen indicaties van onzekerheden m.b.t. de bedragen.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening voor € 96.721,14 aan leasebetalingen verwerkt.

### 8.11.6 Hypotheekrecht WSW

Het WSW heeft het eerste hypotheekrecht op al het vastgoed van Woonkwartier. Op dit moment is geen hypotheek gevestigd op het vastgoed van Woonkwartier.

### 8.11.7 Fiscale eenheid

Woonkwartier is hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting samen met Bouwkwartier B.V. Woonkwartier en de dochteronderneming zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde belastingen.



### 8.11.8 Huurverplichting

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,00. De huurverplichtingen zijn per 15-10-2022 beëindigd. Er zijn op dit moment geen indicaties van onzekerheden m.b.t. de bedragen.

### 8.11.9 Overige verplichtingen

Overige aangegane verplichtingen vloeien voort uit contracten die zijn aangegaan, die vooral betrekking hebben op het primaire systeem en de hosting van de omgeving. Dit is als volgt te specificeren:

Binnen één jaar	€ 729.146
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 2.916.568
Meer dan vijf jaar	€ 3.645.709

Dit betreffen aangegane verplichtingen (contracten met leveranciers) die het financiële effect weergeven. De facturen worden maandelijks, danwel jaarlijks, ontvangen en betaald. Eventueel worden hiertoe overloopposten geboekt.

### 8.11.10 Bouwclaims

Woonkwartier heeft voor project Oostrand Zevenbergen reciprociteitsafspraken gemaakt. Indien deze afspraken niet worden nagekomen, heeft Woonkwartier op dit moment een mogelijke verplichting van circa € 1,5 miljoen. Medio februari 2022 is er een intentieovereenkomst gesloten met de betrokken partijen. Derhalve wordt het risico op nihil geschat.

### 8.11.11 Kredietfaciliteit

Woonkwartier heeft een kredietfaciliteit ter grootte van EUR 1 miljoen bij Rabobank West-Brabant Noord. Per 31-12-2023 is er geen gebruik gemaakt van deze kredietfaciliteit.

Jaarlijks vindt vanuit de Kredietverstrekker (Rabobank) een kredietrevisie plaats, opdat de financiële positie van Woonkwartier wordt beoordeeld en gekeken wordt of de huidige financiering nog bij de plannen en bedrijfsvoering van Woonkwartier past. Deze beoordeling leidt tot een advies en eventuele aanpassingen. Bij opname van het krediet zal dit een beperkt financieel effect hebben ivm de tijdelijke aard. Wij hanteren daarnaast een helder Treasury beleid (i.s.m. Thésor) en zullen eventuele financieringsbehoefte tijdig signaleren, opdat reguliere financiering tijdig kan plaatsvinden en er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van deze optie.

### 8.12. Verbonden partijen

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

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woonkwartier naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Woonkwartier is deelnemer in St. Woonwagengebeheer Zuid-west Nederland en St. Klik voor Wonen.

## 9.1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

	2023	2022
<b>9.1.1 Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	66.340	64.518
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.776	1.565
Te ontvangen netto huur	68.116	66.083
Huurderving wegens leegstand	-713	-460
Huurderving wegens oninbaarheid	-174	-99
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>67.229</b>	<b>65.524</b>
<b>9.1.2 Opbrengsten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.016	1.974
Derving	-38	-11
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2.978</b>	<b>1.963</b>
<b>9.1.3 Lasten servicecontracten</b>		
Toegerekende lasten overige goederen, leveringen en diensten	-2.563	-2.039
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-2.563</b>	<b>-2.039</b>
<b>9.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende organisatiekosten	-4.384	-4.627
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>-4.384</b>	<b>-4.627</b>
De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.		
<b>9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-17.990	-13.075
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-23.268	-14.910
<b>Totaal onderhoudsuitgaven</b>	<b>-41.258</b>	<b>-27.985</b>
De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:		
Planmatig onderhoud	-20.922	-13.007
Mutatie-onderhoud	-8.162	-5.049
Klachtenonderhoud	-8.015	-6.356
Toegerekende organisatiekosten	-4.160	-3.573
<b>Totaal</b>	<b>-41.258</b>	<b>-27.985</b>
De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.		
<b>9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Gemeentelijke heffingen	-2.395	-2.333
Verhuurderheffing	0	-3.934
Verzekeringskosten	-710	-488
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-3.105</b>	<b>-6.755</b>

9.2.1 netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2023	2022
Voormalige huurwoningen	3.084	3.105
Bedrijfsruimtes / grond	0	0
Directe verkoopkosten	-70	-59
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>3.014</b>	<b>3.046</b>

De verkoopopbrengst betreft 13 voormalige huurwoningen (2022: 12 woningen).

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten	2023	2022
Lonen en salarissen	-50	-60
Overige indirecte kosten	-28	-49
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-78</b>	<b>-109</b>

9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2023	2022
Boekwaarde huurwoningen	-2.235	-2.134
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.235</b>	<b>-2.134</b>

### 9.3. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	-18.126	-16.232
Niet aan projecten toerekenbaar deel overige organisatiekosten	0	0
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-18.126</b>	<b>-16.232</b>

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2023	2022
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-111.897	-80.952
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-3.534	-2.983
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-115.431</b>	<b>-83.935</b>

DAEB-vastgoed in exploitatie	2023	2022
Toename marktwaarde	660	11.488
Afname marktwaarde	-112.557	-92.440
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-111.897</b>	<b>-80.952</b>

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2023	2022
Toename marktwaarde	285	809
Afname marktwaarde	-3.819	-3.793
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-3.534</b>	<b>-2.983</b>

9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2023	2022
Waardeverandering materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	4.201	-95
Waardeverandering verplichting activa verkocht onder voorwaarden	-3.568	174
Waardeverandering teruggekochte en doorverkochte woningen	-35	-63
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>598</b>	<b>16</b>

9.3.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	466
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>0</b>	<b>466</b>

### 9.4. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2023	2022
Opbrengst verkochte activa	1.615	573
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>1.615</b>	<b>573</b>

9.4.2 Kosten overige activiteiten	2023	2022
Boekwaarde en kosten verkochte activa	-1.095	-212
Toegerekende lasten VVE beheer	-25	-14
Overige kosten	-125	-135
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-1.246</b>	<b>-361</b>

9.5. Overige organisatiekosten	2023	2022
Volkshuisvestelijke sectorbijdrage	-943	-644
Overige organisatiekosten	-3.666	-3.195
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-4.609</b>	<b>-3.839</b>

9.6. Kosten omtrent leefbaarheid	2023	2022
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-142	-126
Mens gerelateerde leefbaarheid	-992	-771
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.134</b>	<b>-897</b>

### 9.7. Totaal van financiële baten en lasten

9.7.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	2023	2022
Voorziening rekening-courant SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	-22	-24
<b>Totaal van wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren</b>	<b>-22</b>	<b>-24</b>

9.7.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	2022
Rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling	169	355
Rente vorderingen op deelnemingen	22	24
Overige rentebaten	45	0
<b>Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>236</b>	<b>379</b>

De rentevoet bij rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling bedraagt 2,5%.

9.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	2022
Rente leningen en derivaten	-7.497	-6.797
Afsluitprovisie en borgstellingsvergoeding	-101	-73
Overige lasten	-27	-27
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-7.625</b>	<b>-6.897</b>

9.8 Belastingen	2023	2022
Jaarschijf 2017	849	0
Jaarschijf 2018	-93	0
Jaarschijf 2019	84	0
Jaarschijf 2020	0	258
Jaarschijf 2021	0	0
Jaarschijf 2022	-1.225	-2.889
Mutatie belastinglatenties	-457	-773
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-842</b>	<b>-3.404</b>

Specificatie VPB last 2023	2023	2022
----------------------------	------	------

<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-126.146</b>	<b>-83.868</b>
-----------------------------------	-----------------	----------------

Bij:

- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	612	2.399
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	268	451
- Fiscaal geen waardeveranderingen	132.745	99.682
- Fiscale correctie voorzieningen	18	10
- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	0	30
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0
- Beperkt aftrekbare kosten	18	16
- Generieke renteaftrekbeperking	7.507	4.841
- Mutatie schuld Van Agtmaal VOF (a.g.v. consolidatie)	0	0
	<b>141.168</b>	<b>107.429</b>

**Bij:**

- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	0
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	-7
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	-2.328
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten (o.a. RVV-subsidie)	0	-1.221
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-1.237	-1.422
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	0
- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	0
- Fiscale correctie voorzieningen	0	0
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-6.137	-4.116
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-1.435	-1.757
- Dotatie herinvesteringsreserve	-1.415	-1.348
<b>Totaal</b>	<b>(10.224)</b>	<b>(12.198)</b>

<b>Totaal fiscaal resultaat 2022</b>	<b>4.799</b>	<b>11.363</b>
<b>Te verrekenen verliezen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>4.799</b>	<b>11.363</b>

Te betalen Vpb	Grondslag	Vpb	Vpb
1 <sup>e</sup> schijf 19% (2023)	200	38	
1 <sup>e</sup> schijf 15% (2022)			59
Restant 25,8% (2022: 25,8%)	4.599	1.186	2.830
<b>Totaal</b>	<b>4.799</b>	<b>1.224</b>	<b>2.889</b>

**ETR**

	2023	2023	2022	2022
	Bedrag	Percentage	Bedrag	Percentage
Resultaat voor belastingen	-126.146		-83.868	
Nominaal belastingtarief	-32.188	25,52%	-21.323	25,42%
Vpb correctie voorgaande jaren	-840	0,67%	-258	0,31%
Mutatie actieve latentie	457	-0,36%	773	-0,92%
<b>Ficale verschillen</b>				
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	156	-0,12%	610	-0,73%
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	68	-0,05%	115	-0,14%
- Fiscaal geen waardeveranderingen	33.872	-26,85%	25.344	-30,22%
- Fiscale correctie voorzieningen	5	0,00%	2	0,00%
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten	0	0,00%	8	-0,01%
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0,00%	0	0,00%
- Generieke renteaftrekbeperking	1.916	-1,52%	1.231	-1,47%
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	0,00%	0	0,00%
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	0,00%	-2	0,00%
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0,00%	-592	0,71%
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten (o.a. RVV-subsidie)	0	0,00%	-310	0,37%
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-316	0,25%	-361	0,43%
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscale correctie voorzieningen	0	0,00%	0	0,00%
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.562	1,24%	-1.042	1,25%
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-366	0,29%	-447	0,53%
- Dotatie herinvesteringsreserve	-361	0,29%	-343	0,41%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>841</b>	<b>-0,66%</b>	<b>3.404</b>	<b>-4,05%</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2023 bedraagt 19% over de eerste € 200.000. Over het meerdere 25,8%. De effectieve belastingdruk is -0,66%. Het verschil tussen het gemiddelde wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschil in waardering van het vastgoed in exploitatie. Woonkwartier waardeert haar vastgoed in exploitatie commercieel tegen marktwaarde in verhuurde staat. Fiscaal worden de mutaties in de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie genegeerd, aangezien deze fiscaal worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Daarnaast verantwoordt Woonkwartier fiscaal in haar resultaat een afwaardering indien de WOZ-waarde met meer dan 30% is gedaald ten opzichte van de WOZ-waarde 2019. Als gevolg hiervan dienen de WOZ-waarden jaarlijks op VHE-niveau te worden bijgehouden. Indien de WOZ-waarde van reeds afgewaardeerde woningen verandert dient immers een op- of afwaardering te worden verantwoord. Ook is er een verschil in de verwerking van de deelnemingen, de generieke renteaftrekbeperking op grond van ATAD1 en resultaten op de verkopen.

### 9.9. Resultaat deelnemingen

	2023	2022
SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	335	1.790
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>335</b>	<b>1.790</b>

### 9.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2023	2022
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-548	-630
<b>Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa</b>	<b>-548</b>	<b>-630</b>

### 9.11. Lonen en salarissen

	2023	2022
Lonen en salarissen	-5.074	-4.516
Sociale lasten	-850	-746
Pensioenpremies	-650	-588
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>-6.574</b>	<b>-5.850</b>

### 9.12. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2023 had Woonkwartier gemiddeld 83,0 werknemers in dienst (2022: 76,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0). Onderstaand het gemiddeld aantal FTE's per afdeling.

Afdeling	Gem. aantal FTE 2023	Gem. aantal FTE 2022
Directie team	5,7	1,5
Ondernemingsstrategie	5,4	3,6
Staf	8,6	10,0
Control & Risk	2,8	3,6
I&A	3,9	3,7
Financiën	7,8	7,9
Vastgoedbeheer	7,3	7,7
Vastgoedontwikkeling	10,3	9,0
Wonen	17,7	17,0
Wijken en Kernen	11,4	11,0
Bijzonder Vastgoed	2,0	1,7
<b>Totaal gemiddeld aantal FTE</b>	<b>83,0</b>	<b>76,7</b>

### 9.13. Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht volgens de methode toerekening aan het boekjaar:

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	169	153
Andere controlewerkzaamheden	7	6
<b>Totaal accountants honoraria</b>	<b>176</b>	<b>159</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonkwartier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

### 9.14. Gebeurtenissen na balansdatum

Geen

## 10. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonkwartier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonkwartier. Het voor Woonkwartier toepasselijke bezoldigingsmaximum betreft klasse F (conform bepaling instellingsmaximum) en bedraagt in 2023 € 187.000.

- 1) het gewogen aantal verhuureenheden  
Gewogen aantal VHE: 9.333 op 31 december van het 2e jaar voorafgaand aan bezoldigingsjaar
- 2) aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de TI minimaal 20% van haar verhuureenheden bezit of in beheer heeft.  
Gemeente Moerdijk: 37.313 op 1 januari van het 1e voorafgaande jaar waarin het bezoldigingsmaximum van toepassing is.

### Bezoldiging topfunctionarissen

Hieronder wordt verstaan: Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievulling.

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	R.A.J. van den Boom
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.815
Beloningen betaalbaar op termijn	21.185
<b>Subtotaal</b>	<b>187.000</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>187.000</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	- N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	R.A.J. van den Boom
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.117
Beloningen betaalbaar op termijn	19.818
<b>Subtotaal</b>	<b>180.935</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>180.935</b>



<b>Gegevens 2023</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J.H. Mulder</b>	<b>B. Elbers</b>	<b>M. Belt</b>	<b>I. Hems</b>	<b>H.J. Visscher</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	22.440	14.960	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	18.700	18.700	18.700
<b>Bezoldiging</b>	<b>22.440</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>	<b>14.960</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>					
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J.H. Mulder</b>	<b>B. Elbers</b>	<b>M. Belt</b>	<b>I. Hems</b>	<b>H.J. Visscher</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/10 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.484	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100

#### Toezichhoudende topfunctionarissen

#### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 11. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2023

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
<b><u>Vaste activa</u></b>			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>	13.6		
DAEB-vastgoed in exploitatie		1.288.402	1.380.618
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		67.750	71.591
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		43.284	40.944
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.6.1	3.155	16.061
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.402.591</b>	<b>1.509.213</b>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.691	3.515
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>3.691</b>	<b>3.515</b>
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.7 13.7.1	9.602	9.256
Latente belastingvorderingen		6.760	7.217
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>16.362</b>	<b>16.473</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>1.422.644</b>	<b>1.529.201</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		575	294
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>575</b>	<b>294</b>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.8	494	1.041
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.241	1.280
Overige vorderingen		151	207
Overlopende activa		387	276
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>4.273</b>	<b>2.804</b>
<u>Liquide middelen</u>	13.9	1.962	4.852
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>6.810</b>	<b>7.950</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.429.453</b>	<b>1.537.151</b>

<b>PASSIVA</b>	<i>Ref.</i>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b><u>Eigen vermogen</u></b>	<b>13.10</b>		
Overige reserves	13.10.1	284.362	285.674
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.2	697.468	823.723
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.3	14.975	17.743
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.10.4	25.138	21.456
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>1.021.943</b>	<b>1.148.597</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>			
Voorziening onrendabele investeringen		3.275	4.556
Overige voorzieningen		207	189
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>3.482</b>	<b>4.745</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>			
Schulden aan banken		341.478	324.958
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		40.628	38.886
Overige schulden		2.661	3.107
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>384.767</b>	<b>366.951</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>			
Schulden aan banken		6.980	9.193
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		2.704	1.635
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.074	732
Overige schulden en overlopende passiva		8.502	5.298
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>19.261</b>	<b>16.858</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.429.453</b>	<b>1.537.151</b>

## 12. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2023

(Bedragen x € 1.000)

	<i>Ref.</i>	2023	2022
Huuropbrengsten		67.229	65.524
Opbrengsten servicecontracten		2.978	1.963
Lasten servicecontracten		-2.563	-2.039
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-4.384	-4.627
Lasten onderhoudsactiviteiten		-41.258	-27.985
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-3.105	-6.755
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>18.896</b>	<b>26.081</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.014	3.046
Toegerekende organisatiekosten		-78	-109
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.235	-2.134
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>702</b>	<b>803</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-18.126	-16.232
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-115.431	-83.935
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		598	16
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-132.959</b>	<b>-100.151</b>
Opbrengsten overige activiteiten		1.528	473
Kosten overige activiteiten		-1.172	-250
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>356</b>	<b>223</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-4.609</b>	<b>-3.839</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		<b>-1.134</b>	<b>-897</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		214	355
Rentelasten en soortgelijke kosten		-7.623	-6.878
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-7.409</b>	<b>-6.523</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-126.157</b>	<b>-84.303</b>
Belastingen		-842	-3.404
Resultaat deelnemingen	13.11	346	2.225
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-126.653</b>	<b>-85.482</b>

## 13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023 en winst- en verliesrekening over 2023

### 13.1. Algemene toelichting

Woonkwartier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 4).

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

### 13.2. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.3.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

### 13.3. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### 13.4. Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

### 13.5. Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2023, balans Niet- DAEB per 31 december 2023, Winst- en verliesrekening DAEB over 2023, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023, kasstroomoverzicht DAEB over 2023 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Verhuurderheffing</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> <li>- Investeringskasstromen</li> </ul>
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Balans:</p> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Overheidsbijdragen</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Overige waardeveranderingen</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Erfpacht</li> <li>- Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie</li> <li>- Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie</li> </ul>

<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deelnemingen</li> <li>- Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen</li> <li>- Liquide middelen</li> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> <li>- Overige schulden</li> <li>- Derivaten/novaties</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> <li>- Resultaat deelnemingen</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renteontvangsten en renteuitgaven</li> <li>- Ontvangsten en uitgaven deelnemingen</li> <li>- Financieringskasstroom leningen</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonkwartier op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95%/5%</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed ten dienste van exploitatie</li> <li>- Overige vorderingen</li> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Overige schulden en overlopende passiva</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Overige organisatiekosten</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <p>Personeelsuitgaven</p> <p>Overige indirecte bedrijfsuitgaven</p>



### 13.6. Vastgoedbeleggingen

13.6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2023	2022
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.776	11.652
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.715	-3.715
Boekwaarde per 1 januari	16.061	7.937
Investeringen	7.105	17.197
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-1.390	-3.773
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-21.275	-5.301
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	2.652	0
Totaal mutaties	-12.906	8.124
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.870	19.776
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.715	-3.715
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.155</b>	<b>16.061</b>

### 13.7. Financiële vaste activa

13.7.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2023	2022
Boekwaarde per 1 januari	9.256	7.030
Resultaat deelnemingen	346	2.225
Boekwaarde per 31 december	<b>9.602</b>	<b>9.256</b>

De deelneming betreft Bouwkwartier. Dit betreft een 100% aandelen belang.

### 13.8. Vorderingen

13.8.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2023	31-12-2022
Bouwkwartier B.V.	0	0
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Er zijn geen afspraken gemaakt omtrent rente, aflossing en andere zekerheden.

### 13.9 Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
Spaarrekeningen Rabobank	146	146
Rekeningen-courant Rabobank	1.816	4.706
Kas	0	0
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>1.962</b>	<b>4.852</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 13.10. Eigen vermogen

#### 13.10.1 Overige reserves

	2023	2022
Stand per 1 januari	285.674	274.639
Uit resultaatbestemming	-126.653	-85.482
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	125.341	96.518
<b>Stand per 31 december</b>	<b>284.362</b>	<b>285.674</b>

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van EUR 126,7 miljoen (verlies) geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 10 mei 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Per 31 december 2023 is in totaal € 738 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen (2022: € 863 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 860 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkwartier. 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 ontwikkelingen in de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

<b>13.10.2 Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie</b>	2023	2022
Stand per 1 januari	823.723	917.161
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.445	-1.318
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-124.810	-103.052
Herclassificaties	0	0
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	0	10.932
<b>Stand per 31 december</b>	<b>697.468</b>	<b>823.723</b>

<b>13.10.3 Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	2023	2022
Stand per 1 januari	17.743	19.948
Realisatie uit hoofde van verkoop	-58	-26
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-2.710	-2.665
Herclassificaties	0	0
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	0	486
<b>Stand per 31 december</b>	<b>14.975</b>	<b>17.743</b>

<b>13.10.4 Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden</b>	2023	2022
Stand per 1 januari	21.456	22.330
Realisatie uit hoofde van verkoop	-519	-687
Overboeking naar herwaardering exploitatie	0	-92
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-68	-1.263
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	4.269	1.168
<b>Stand per 31 december</b>	<b>25.138</b>	<b>21.456</b>

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft Woonkwartier uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

#### WINST- EN VERLIESREKENING

	<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
<b>13.11. Resultaat deelnemingen</b>	2023	2022
Bouwkwartier B.V.	346	2.225
	<b>346</b>	<b>2.225</b>

#### **13.12. Werknemers**

Gedurende het jaar 2023 had Woonkwartier gemiddeld 83,0 werknemers in dienst (2022: 76,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

## 14. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

### 14.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31- 12-2023	DAEB 31- 12-2022
<b><u>Vaste activa</u></b>		
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.288.402	1.380.618
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.916	23.606
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.570	14.012
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.315.889</b>	<b>1.418.235</b>
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.507	3.339
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>3.507</b>	<b>3.339</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Deelnemingen niet-DAEB	85.443	86.920
Latente belastingvorderingen	6.760	7.217
Leningen u/g	4.960	5.595
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>97.164</b>	<b>99.732</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.416.560</b>	<b>1.521.306</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>		
<b><u>Voorraden</u></b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	294
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>0</b>	<b>294</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	441	962
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.061	503
Overige vorderingen	151	207
Overlopende activa	368	263
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>4.021</b>	<b>1.934</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	<b>-8.344</b>	<b>-4.299</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>-4.323</b>	<b>-2.072</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.412.237</b>	<b>1.519.234</b>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31- 12-2023	DAEB 31- 12-2022
<b><u>Eigen vermogen</u></b>		
Overige reserves	305.299	308.092
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	697.468	823.723
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	19.176	16.782
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.021.943</b>	<b>1.148.597</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>		
Voorziening onrendabele investeringen	3.275	4.556
Overige voorzieningen	197	179
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>3.472</b>	<b>4.735</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>		
Schulden aan banken	341.478	324.958
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	23.761	21.934
Overige schulden	2.661	3.107
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>367.901</b>	<b>349.999</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>		
Schulden aan banken	6.980	9.193
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.569	1.554
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.056	0
Overige schulden en overlopende passiva	8.315	5.157
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>18.921</b>	<b>15.903</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.412.237</b>	<b>1.519.234</b>

## 14.2 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(Bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2023	DAEB 2022
Huuropbrengsten	63.574	61.914
Opbrengsten servicecontracten	2.811	1.843
Lasten servicecontracten	-2.493	-1.859
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.136	-4.397
Lasten onderhoudsactiviteiten	-40.373	-27.482
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.950	-6.614
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.434</b>	<b>23.406</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.917	2.451
Toegerekende organisatiekosten	-74	-103
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.927	-1.609
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>917</b>	<b>739</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.639	-15.474
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-111.898	-80.952
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	483	66
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-129.053</b>	<b>-96.360</b>
Opbrengsten overige activiteiten	430	270
Kosten overige activiteiten	-334	-245
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>96</b>	<b>25</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-4.370</b>	<b>-3.655</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.082</b>	<b>-859</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	345	515
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.621	-6.856
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-7.276</b>	<b>-6.342</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-124.334</b>	<b>-83.045</b>
Belastingen	-842	-3.234
Resultaat deelnemingen	-1.476	796
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-126.653</b>	<b>-85.482</b>

### 14.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2023	DAEB 2022
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
Huurontvangsten	66.860	63.449
Overige bedrijfsopbrengsten	154	40
Ontvangen interest	775	317
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>67.789</b>	<b>63.806</b>
Betalingen aan werknemers	-6.497	-5.712
Onderhoudsuitgaven	-32.030	-23.621
Overige bedrijfsuitgaven	-12.010	-10.481
Betaalde interest	-9.063	-8.153
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	-3.934
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-118	-122
Vennootschapsbelasting	-2.199	-3.209
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-61.919</b>	<b>-55.232</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.870</b>	<b>8.574</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.514	2.501
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	430	270
Verkopen grond	309	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>3.252</b>	<b>2.771</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Aankoop	0	-198
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-162	-290
Investeringen overig	-653	-278
Nieuwbouw huur	-5.104	-14.602
Verbeteruitgaven	-22.982	-16.252
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-28.901</b>	<b>-31.621</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-25.649</b>	<b>-28.850</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	35.000	38.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-12.766	-24.646
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>22.234</b>	<b>13.354</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-4.044</b>	<b>-6.923</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.299	2.624
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-8.344	-4.299
	<b>-4.044</b>	<b>-6.923</b>

#### 14.4 Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

	Niet-DAEB 31-12- 2023	Niet-DAEB 31-12- 2022
<b>ACTIVA</b>		
<b><u>Vaste activa</u></b>		
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	67.750	71.591
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.367	17.338
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.584	2.049
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>86.702</b>	<b>90.978</b>
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	185	176
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>185</b>	<b>176</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	9.602	9.256
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>9.602</b>	<b>9.256</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>96.488</b>	<b>100.409</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>		
<b><u>Voorraden</u></b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	575	0
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>575</b>	<b>0</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	53	79
Belastingen en premies sociale verzekeringen	180	45
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	19	14
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>252</b>	<b>138</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	<b>10.305</b>	<b>9.151</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>11.132</b>	<b>9.290</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>107.620</b>	<b>109.699</b>



(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	31-12-2023	31-12-2022
<b><u>Eigen vermogen</u></b>		
Overige reserves	64.506	64.502
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.975	17.743
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	5.962	4.674
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>85.443</b>	<b>86.920</b>
<b><u>Vorzieningen</u></b>		
Overige voorzieningen	10	9
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.960	5.595
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	16.866	16.951
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>21.826</b>	<b>22.546</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	135	82
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	18	0
Overige schulden en overlopende passiva	187	141
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>340</b>	<b>223</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>107.620</b>	<b>109.699</b>

#### 14.5 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(Bedragen x € 1.000)

	<i>niet-DAEB</i> 2023	<i>niet-DAEB</i> 2022
Huuropbrengsten	3.655	3.609
Opbrengsten servicecontracten	167	120
Lasten servicecontracten	-70	-180
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-248	-230
Lasten onderhoudsactiviteiten	-886	-504
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-155	-141
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.463</b>	<b>2.675</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	97	595
Toegerekende organisatiekosten	-4	-5
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-308	-525
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-215</b>	<b>65</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-487	-758
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.533	-2.983
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	115	-50
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-3.906</b>	<b>-3.791</b>
Opbrengsten overige activiteiten	1.098	203
Kosten overige activiteiten	-838	-5
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>260</b>	<b>198</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-239</b>	<b>-185</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-52</b>	<b>-39</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-147	-182
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-133</b>	<b>-182</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-1.822</b>	<b>-1.259</b>
Belastingen	0	-170
Resultaat deelnemingen	346	2.225
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-1.476</b>	<b>796</b>

#### 14.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	niet-DAEB 2023	niet-DAEB 2022
Huurontvangsten	3.994	3.713
Overige bedrijfsopbrengsten	1	2
Ontvangen interest	3	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>3.998</b>	<b>3.715</b>
Betalingen aan werknemers	-343	-301
Onderhoudsuitgaven	-758	-1.281
Overige bedrijfsuitgaven	-606	-515
Betaalde interest	-160	-182
Vennootschapsbelasting	-116	-169
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-1.983</b>	<b>-2.448</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.015</b>	<b>1.267</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	531	605
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.142	191
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>1.673</b>	<b>796</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.552	0
Investerings overig	-31	-19
Nieuwbouw huur	-273	-1.177
Verbeteruitgaven	-43	-19
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-1.898</b>	<b>-1.215</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-226</b>	<b>-419</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b>Ingaand</b>		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen ongeborgde leningen	-635	-635
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-635</b>	<b>-635</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>1.154</b>	<b>212</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.151	8.939
Geldmiddelen aan het einde van de periode	10.305	9.151
	<b>1.154</b>	<b>212</b>

## 15 Grondslagen splitsing DAEB / N-DAEB

### 15.1. Algemeen

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2023, balans Niet-DAEB per 31 december 2023, Winst- en verliesrekening DAEB over 2023, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023, kasstroomoverzicht DAEB over 2023 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

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

### 15.2. Grondslagen voor DAEB en N-DAEB

#### **Materiële vaste activa:**

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

#### **Vastgoedbeleggingen:**

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

#### **Financiële vaste activa:**

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen en latente belastingvorderingen. De deelnemingen in groepsmaatschappijen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak, omdat deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

#### **Vorraden:**

De voorraden worden op basis van de gewogen aantal verhuureenheden verdeeld over de beide takken.

#### **Vorderingen:**

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

#### **Liquide middelen:**

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

#### **Eigen vermogen:**

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

#### **Voorziening voor onrendabele investeringen, overige voorzieningen en herstructureringen:**

De voorziening voor onrendabele investeringen, overige voorzieningen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

#### **Langlopende schulden:**

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De overige leningen zijn opgenomen in de niet-DAEB tak. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak (schulden aan groepsmaatschappijen).

**Kortlopende schulden:**

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de beide takken op de wijze zoals opgenomen onder de langlopende schulden. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

**Huuropbrengsten:**

De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB-respectievelijk niet-DAEB-tak.

**Opbrengsten en lasten servicecontracten:**

De opbrengsten en lasten servicecontracten zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

**Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:**

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken.

**Lasten onderhoudsactiviteiten:**

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn op basis van werkelijke toerekening inclusief de indirecte lasten verdeeld over de beide takken.

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:**

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

**Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:**

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

**Kosten omtrent leefbaarheid:**

De kosten omtrent leefbaarheid zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.

**Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:**

De rentebaten in de DAEB-tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

**Rentelasten en soortgelijke kosten:**

De rentelasten in de DAEB-tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB-tak hebben betrekking op de overige leningen.

**Belastingen:**

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van gewogen aantallen eenheden. De latente belastingen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, aangezien deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten.

**Resultaat uit deelnemingen:**

Het resultaat uit deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen' van de DAEB-tak.

## Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen

Dit verslag geeft een getrouw beeld van de werkzaamheden, de besteding van middelen en de financiële positie van Woonkwartier. Geen andere uitgaven zijn gedaan dan in het belang van de volkshuisvesting.

Derhalve is tot opstelling (Bestuur), respectievelijk vaststelling (Raad van Commissarissen) overgegaan.

Zevenbergen, 26 mei 2024  
Namens het bestuur,

Dhr. drs. ing. R.A.J. van den Boom MSM

Zevenbergen, 26 mei 2024  
Namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. J.H. Mulder

Dhr. M. Belt

Mevr. B. Elbers

Mw. I. Herms

Dhr. H. Visscher

**Origineel getekend door directeur-bestuurder en leden van de raad van commissarissen**

## Overige gegevens

### Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Woonkwartier is opgemaakt door het Bestuur op ...

Namens het bestuur,

De heer R.A.J. van den Boom  
Directeur-Bestuurder

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op ...

Namens de Raad van Commissarissen,

De heer M. Belt

Mevrouw B.A.M. Elbers

De heer H. Visscher

Mevrouw. I.M. Hems

De heer J.H. Mulder (voorzitter)



## Deel C: Overige gegevens

## 1. Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

## 2. Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonkwartier

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Woonkwartier te Zevenbergen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkwartier op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023.
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 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkwartier 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, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

## **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 30,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,3 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

## **Reikwijdte van de groepscontrole**

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Woonkwartier enkelvoudig. Bij het groepsonderdeel Stichting Woonkwartier hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

## **Controleaanpak frauderisico's**

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 3.6 "Risicomanagement" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn strategische risico's, frauderisicoanalyse en frauderesponsplan heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld het risicomanagementstatuut, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woonkwartier.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de adjunct-directeur bedrijfsvoering, de controller, teamleider- en senior medewerkers financiën en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## **Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woonkwartier door inlichtingen in te winnen bij controller en het lezen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen en rapporten met de uitkomsten van de door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Wij hebben forensische specialisten betrokken bij deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet, aangemerkt als wet- en regelgeving met directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Woonkwartier onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Woonkwartier en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

## **Controleaanpak continuïteit**

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op paragraaf 3.4.2 "financiële strategie" van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Woonkwartier om haar continuïteit te handhaven.

## **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 of conclusies over deze kernpunten.

## **Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 EUR 1,36 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Woonkwartier. Stichting Woonkwartier waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 73 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.



## **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Woonkwartier. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 73 - 78 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 75 tot en met 77 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

## **Observaties**

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Op pagina 78 tot en met 80 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkwartier gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Woonkwartier, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

## **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 78 tot en met 73 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

## **Observaties**

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens
- Bijlagen

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant Stichting Woonkwartier en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten geleverd 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.

### **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 bepalingen van en krachtens 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

#### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 2023, 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 de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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 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.

Eindhoven, 14 mei 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA