



Woonik Jaarverslag 2024



Organisatiegegevens

Bezoekadres Nederweert

Gutjesweg 6
6031 ET Nederweert

Bezoekadres Stramproy

Sint Willibrordusstraat 2a
6039 CA Stramproy



0495 63 20 50



NL13 RABO 0135 5081 42



Info@woonik.nl



www.woonik.nl

Inhoud

BESTUURSVERSLAG	5
Voorwoord	5
2024 in cijfers	7
Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen: missie en visie	10
Ons werkgebied	11
Over Woonik	12
Huisvesten van onze doelgroepen	14
Samenwerking	20
Onderhoud	23
Nieuwbouw	24
Verkoop van huurwoningen	27
Duurzaamheid	28
De mensen van Woonik	29
Risicoparagraaf	31
Marktwaarde en beleidswaarde	35
Vermogen en financiële middelen	37
Bestuur en toezicht	40
Verslag van de Raad van Commissarissen	42
Deelnemingen	53
Verklaring besteding middelen	53
 JAARREKENING	 54
 OVERIGE GEGEVENS	 115





Voorwoord

Werken aan plezierig wonen betekent niet alleen dat we werken aan nieuwbouw, renovatie, leefbaarheid en maatschappelijke verbinding maar ook dat we werken aan Woonik zelf. En in sommige jaren, zoals in 2024, heeft dit intern meer impact dan anders.

Eind 2023 maakten we de keuze om over te willen stappen naar een nieuw primair systeem. Na een intensief selectietraject, waarbij de hele organisatie betrokken was, kozen we voor Dynamics Empire Online van ZIG. En toen was er werk aan de winkel. De implementatie startte in het voorjaar en in december kon de Go op de livegang worden gegeven. De implementatie heeft veel van de medewerkers gevraagd maar we mochten samen met ZIG en onze externe projectleider constateren dat dit een implementatie uit het boekje was. En dat voor een kleine organisatie die in 2024 niet op volle sterkte was. Een dik compliment voor iedereen!

Het mooie was dat onze huurders en belanghouders er nauwelijks iets van hebben gemerkt dat een flink deel van de organisatie hiermee druk bezig was. Ondanks dat we een aantal voornemens en interne projecten voor 2024 vanwege de anders te hoog oplopende werkdruk op een laag pitje moesten zetten is het niet ten koste gegaan van onze klanten en onze maatschappelijke inzet.

2024 was zowel in Nederland als wereldwijd een roerig politiek jaar. De verkiezingen (2023) in Nederland betekenden een grote verschuiving in het politieke landschap met als uitkomst een kabinet dat tot nu toe wankel is gebleken. De gevolgen van de nieuwe politieke constellatie voor de volkshuisvesting, de corporaties en de opgave die voor ons ligt is onzeker. De verkiezingen in de Verenigde Staten hebben geleid tot een wereldwijde politieke en economische storm, en naar de gevolgen daarvan voor onze sector kunnen we alleen nog maar gissen. Zoals het er vandaag naar uitziet kan een handelsoorlog gevolgen hebben voor de economie van Nederland en daarmee dus ook voor onze huurders en voor Woonik.

De ontwikkelingen in de Nederlandse politiek in het voorjaar van 2025 en het daaruit voortvloeiende, in eerste instantie, voorgenomen beleid maakt dat de sector nog altijd rekening moet houden met latent aanwezige onzekerheid en onvoorspelbaarheid. Dit geeft nog meer reden om worst-case scenario's een plek te geven in de aankomende begroting 2026.

Maar ook onder veranderende omstandigheden blijven we trouw aan onze missie “mensgericht werken aan plezierig wonen”. We blijven ons, samen met onze partners, richten op onze opgaven in nieuwbouw, verduurzaming en renovatie, ook als het extreem moeilijk wordt onze plannen waar te maken. En natuurlijk blijven we ons inzetten voor onze maatschappelijke doelen en de leefbaarheid van onze buurten en wooncomplexen.

Er is en blijft veel te doen, de volkshuisvesting is nooit af.

Paul Sebregts
Directeur-bestuurder

2024 in cijfers

	2024	2023
Bezit		
Aantal verhuureenheden	2.147	2.167
Sociale huurwoningen (DAEB)	1.875	1.895
Commerciële verhuur woningen (niet DAEB)	15	15
Bedrijfs- en Maatschappelijk OG	9	9
Parkeren, garageboxen en standplaatsen	248	248
Gewogen VHE's cf. Woningwet	1.965	1.985
Samenstelling portefeuille		
Gezinswoningen	875	895
Senioren-/aanleun-/zorgwoning	816	816
1-2 woningen (HATJES)	115	115
Begeleid wonen	72	72
Woonwagens	5	5
Skilpods (tijdelijke woningen)	7	7
Verhuur sociale woningen (DAEB)		
Mutatiegraad	7,8%	6,8%
Toewijzing cf. inkomenstoets	100%	100%
Gemiddelde huurprijs	€ 617,72	€ 568,35
Percentage van de maximale huurprijs	60%	57%
Huurderving	0,57%	0,48%
Huurachterstand	0,65%	0,45%
Ontruiming	-	-
Verkopen		
Aantal verkochte woningen	3	2

Klantwaardering

2024

2023

Afhandeling reparaties	7,8	7.9
Huuropzegging	7,8	8.0
Betrekken nieuwe woning	8,1	8.0

Onderhoud

Dagelijks-/Mutatie onderhoud	€ 1.893.358	€ 1.524.623
Planmatig onderhoud	€ 2.671.722	€ 2.141.005
Duurzaamheid (excl. renovatieprojecten)	-	€ 235.660
Gemiddeld Energielabel	B	B
Onderhoudskosten per gewogen VHE	€ 2.323	€ 1.846

Leefbaarheid

Leefbaarheidsfonds	€ 39.200	€ 37.060
Onderhoud openbare ruimte	€ 91.490	€ 75.994

Organisatie

Gemiddeld reguliere fte's	16,74	16,24
Gemiddeld inhuur fte's	2.5	1,7



financieel

Vermogenspositie

Balanspost	Werkelijk ultimo 2024	Werkelijk ultimo 2023
Eigen vermogen	€ 241.386.913	€ 208.402.308
Schulden lange termijn	€ 70.184.870	€ 66.095.652
DAEB-Vastgoed in exploitatie	€ 307.246.553	€ 273.939.355
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	€ 5.689.912	€ 5.109.099
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	€ 2.462.860	€ 2.054.524
Financiële activa	€ 384.858	€ 453.713

Financiële kengetallen	Realisatie 2024	Norm
ICR (bedrijfsresultaat/rentelasten)	1,68	> 1,4
Loan to Value (vreemd vermogen/beleidswaarde)	29,5%	< 85%
Solvabiliteit (eigen vermogen/activa beleidswaarde)	68%	> 15%
Dekkingsratio (schuld/marktwaarde verhuurde staat)	22%	< 70%

Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen: missie en visie

Missie: mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen

Woonik voorziet in een eerste levensbehoefte: goed en betaalbaar wonen in plezierige wijken en betaalbare duurzame woningen.

Met de menselijke maat als belangrijkste wegingsprincipe willen we een wezenlijke en blijvende bijdrage leveren aan plezierig wonen in onze woningen én in de straten en dorpen waar onze woningen staan.

Visie: de huurder blij, wij blij!

Huurders waarderen ons als een uitstekende verhuurder. We zijn een vertrouwd gezicht in de wijk, zijn aanspreekbaar en denken mee. Samen met (de) huurder(s) en onze partners zoeken we altijd naar een antwoord op vragen rondom het wonen. Huurders zijn trots op hun wijk en zorgen met elkaar voor een goed leefklimaat. Wijken staan er mooi bij en nodigen uit tot contact en ontmoeting. Huurders waarderen hun leefomgeving; en wij waarderen onze huurders.

We bieden bij Woonik een brede variatie aan duurzame woonvormen, waarin huurders in iedere levensfase kunnen gedijen. We streven naar de perfecte match tussen mensen en woningen. Energiezuinig en natuur-inclusief bouwen en beheren zijn daarbij voor ons vanzelfsprekend. Onze medewerkers zijn trots op Woonik, gaan met plezier naar hun werk en ervaren ruimte om zich te ontwikkelen

Met onze visie bedoelen we ook dat we streven naar optimale en transparante dienstverlening. We kunnen niet aan alle wensen van onze huurders en woningzoekenden tegemoetkomen en communiceren daar dan open en eerlijk over.

Ons werkgebied

Woonik is actief in de regio Midden-Limburg in de gemeenten Nederweert, Weert en Leudal. De regio Weert/Nederweert is een samenhangende woningmarkt met één stedelijke kern en een aantal kleine landelijk gelegen kernen.

Woonik is bij uitstek een plattelandscorporatie en laat de activiteiten in het stedelijk gebied over aan de collega-corporaties. Door ons op het landelijk gebied te concentreren staan we midden in de samenleving met korte lijnen naar huurders, partners en stakeholders.

We zijn actief in de volgende dorpskernen:

Nederweert

Aantal verhuureenheden

Nederweert	1.238
Budschop	94
Ospel	202
Nederweert Eind	55
Leveroy	11

Weert

Aantal verhuureenheden

Stramproy	541
-----------	-----

Leudal

Aantal verhuureenheden

Haler	6
-------	---

Over Woonik

Als sociaal volkshuisvester verrichten wij belangrijk werk. Woonik voorziet namelijk voor ongeveer 4.500 mensen in een eerste levensbehoefte: wonen. Waar en hoe je woont beïnvloeden voor een belangrijk deel hoe gelukkig je je voelt. En dat maakt ons werk tot een bepalende schakel in het leven van onze huurders. In ons denken en handelen staan bewoners altijd op de eerste plaats en is mensgericht zijn onze belangrijkste drijfveer. En dus niet de stenen.

Onze medewerkers werken met trots en plezier aan onze doelstellingen en we hebben grote stappen gezet op veel van onze beleidsterreinen zoals wonen, vastgoed en bedrijfsvoering, veelal vanuit het ondernemingsplan dat we samen met onze stakeholders hebben opgesteld.

Woonik is ook gegroeid. Dat is ook nodig lettend op de vastgoedopgave (nieuwbouw en renovatie), de maatschappelijke opgave, de dienstverlening en de opgaven die er liggen bij de bedrijfsvoering. Ons team van 18 medewerkers werkt dagelijks aan deze uitdagingen, gemotiveerd door de ambitie om innovatieve oplossingen te vinden binnen een steeds complexer speelveld.. Door het volgen van opleidingen en trainingen, optimaliseren van processen en het inzetten van een flexibele schil van specialisten, leidt dit tot extra professionalisering, nieuwe manieren van werken en uiteindelijk tot hogere kwaliteit. Het nieuwe primaire systeem biedt ons daarbij kans om daar een verdere verbeterslag in aan te brengen.

Vrienden van Woonik

Woonik is een vereniging. Huurders (18+) van Woonik kunnen lid worden. De leden hebben stemrecht op de algemene ledenvergadering en besluiten zo mee over begroting, jaarverslag, statutenwijziging en andere verenigingszaken.

Sinds enkele jaren werken we met een het verenigingsconcept "vrienden van Woonik". Er zijn ongeveer 230 huurders lid van de vereniging. .

Tijdens de ledenvergaderingen informeren we de leden over de ontwikkelingen in en rond Woonik en leggen de jaarstukken en de begroting ter vaststelling aan de vergadering voor. Deze werden in 2024 op de twee ledenvergaderingen unaniem vastgesteld. Daarnaast hebben we in 2024 de verdieping gezocht rondom een aantal thema's die dicht bij de huurders staan. De inzichten die we hebben opgedaan proberen we een plek te geven in ons dagelijkse werk.

Ondernemingsplan 2022-2026

In 2022 schreven we ons eerste Woonik-ondernemingsplan waarin we onze opgave, wensen en doelstellingen voor de komende vier jaar hebben neergelegd. Alle input die we hebben verzameld is samengebracht rond een aantal thema's die de kern vormen van het ondernemingsplan in de vorm van het strategisch kader van Woonik.



Huisvesten van onze doelgroepen

Een huurwoning vinden bij Woonik

Wij zorgen ervoor dat jouw woongenot begint nog voordat je een woning huurt. Ben je op zoek naar een betaalbare huurwoning in onze regio? Dan kun je je inschrijven bij ons. De beschikbare woningen worden op onze website getoond, waar ingeschrevenen direct op kunnen reageren. Voor wie minder digitaal vaardig is, bieden onze verhuurmakelaars ondersteuning bij het inschrijven en reageren. De toewijzing van woningen gebeurt, -naast de wettelijke kaders zoals passend toewijzen- op basis van inschrijfduur en op basis van woning specifieke toewijzingscriteria, denk hierbij aan gezinssamenstelling en leeftijd.

Op 31 december 2024 stonden er 2.904 woningzoekenden geregistreerd in ons systeem. In totaal zijn er in 2024, 540 nieuwe inschrijvingen bijgekomen. 78% van al onze woningzoekenden komt uit ons werkgebied (Nederweert 42% en Weert 36%).

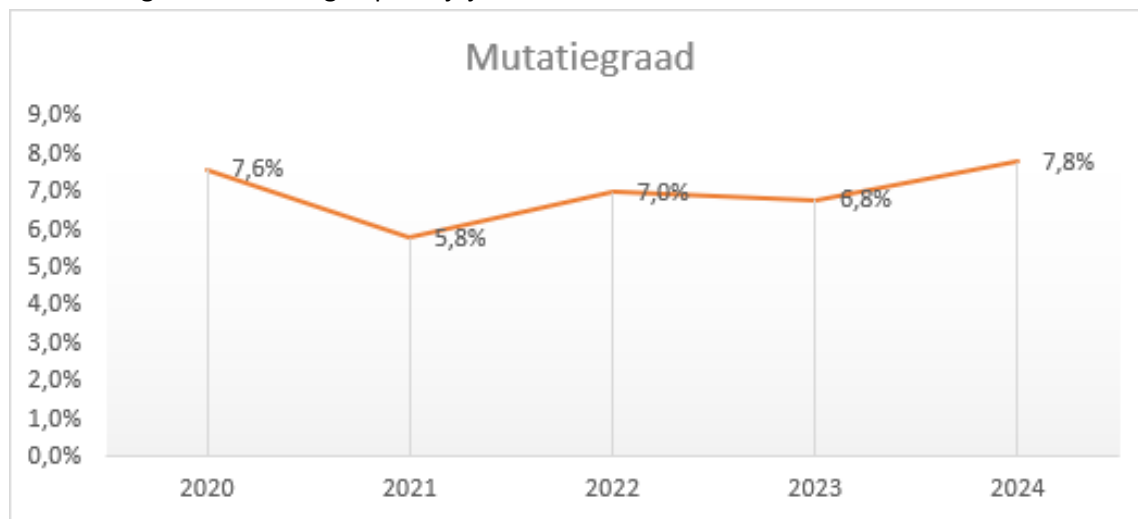
In 2024 hebben 391 woningzoekenden, oftewel 13%, minstens één keer gereageerd op een woningadvertentie gedurende het jaar. Het aantal reacties op geadverteerde woningen in 2024 lag gemiddeld op 48 per woning.

Bij Woonik hanteren we een inschrijfduur van maximaal vier jaar. In 2025 gaan we het Woonruimte bemiddelingssysteem onder de loep nemen en hierbij nemen we ook de maximale inschrijfduur mee omdat we zien dat een deel van de woningzoekenden binnen de maximale inschrijfduur geen passende woning kunnen vinden.



Verhuringen in 2024

In 2024 heeft Woonik 127 woningen verhuurd. Er hebben geen verhuringen plaats gevonden in de vrije sector (woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens). Hieronder een overzicht van de mutatiegraad van de afgelopen vijf jaar:



Verhuringen in 2024 getoetst aan staatssteunregeling

Corporaties moeten in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken. In dat geval moet minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep. Woonik heeft zowel met de gemeente Nederweert als met de gemeente Weert in de prestatieafspraken opgenomen dat de vrije toewijzingsruimte wordt verhoogd naar 15%. Dit om beter te kunnen voldoen aan de woningvraag van de middeninkomens.

Regelgeving	Norm	Percentage toewijzing	Akkoord
Staatsteunregeling	≥85%	95,3%	☒

Verhuringen 2024 passendheidstoets

Woonik voldoet aan de eis om ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toe te wijzen. Een passende woning is een woning met een kale huur onder de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens.

Regelgeving	Aantal	Norm	Percentage	Akkoord
Passend toewijzen	134	≥95 %	100%	☒

Nieuwe huurder

Als we de cijfers analyseren van onze reguliere woningzoekenden die via ons geadverteerde woningaanbod¹ op de website hebben gereageerd zien we dat de nieuwe huurders in 2024 gemiddeld drie jaar en acht maanden stonden ingeschreven bij Woonik. De gemiddelde leeftijd van onze nieuwe huurders is 56 jaar, dat is logisch gezien het grote aandeel vrijgekomen woningaanbod dat geschikt is voor senioren.

Zeven nieuwe huurders waren bij de verhuring van de nieuwe woning jonger dan 23 jaar. Deze jongeren stonden gemiddeld een jaar en één maand ingeschreven.

Gemiddeld bestond het huishouden van onze nieuwe huurders uit 1,7 personen, 19 nieuwe huurders hadden een huishouden met kinderen en tien daarvan waren drie vier –of meerpersoonshuishoudens.

Nieuwe huurprijs

In 2022 heeft Woonik haar huurprijsbeleid herzien en geoptimaliseerd. Sindsdien hanteren we een meer-hurenbeleid. Bij het vaststellen van een nieuwe huurprijs wordt rekening gehouden met het inkomen van de huurder, de gezinssamenstelling en het aantal punten van de woning. Op basis hiervan wordt de huurprijs bepaald. Woningen worden passend toegewezen volgens de geldende wet- en regelgeving.

In 2025 gaan we ons opnieuw verdiepen in het huurprijzenbeleid waarbij we kijken naar optimalisatie, ondermeer op het gebied van prijs/kwaliteitverhouding.

Van alle nieuwe verhuringen in 2024 is de huurprijs gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur. Woonik streeft met haar huurbeleid naar aanvangshuren van 85% (met een maximum van 95%) ten opzichte van de maximale huur. In verband met het meer- hurenbeleid zal de gemiddelde huurprijs bij toewijzing uiteindelijk rond de 75 % uitkomen.

De woningen die in 2024 zijn verhuurd hebben een gemiddelde huurprijs van € 696.74.

De feitelijke gemiddelde huurprijs van ons woningbezit is 60% van de maximaal toegestane huurprijs. Dit is aan de lage kant. Oorzaken hiervan zijn onder meer de gemiddeld hoge puntenaantallen, de eenmalige huurverlaging en huurbevriezing die de afgelopen jaren zijn opgelegd alsmede een groot aantal huurders dat zeer lang in dezelfde woning woont waardoor huren van die woningen niet tussentijds bij mutatie naar een actueel niveau zijn aangepast. Als er sprake is van een zeer lange woonduur kan er bovendien sprake zijn van “onverklaarbare” verschillen omdat in het verleden de huurprijs na oplevering van nieuwbouw door de overheid werd vastgesteld.

¹ Urgenten, statushouders en nieuwe huurders van nieuwbouwwoningen zijn in deze cijfers niet meegenomen.

Bijzondere doelgroepen

Woonik maakt op lokaal niveau diverse afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Dit kan variëren van statushouders, waarvoor we verplichtingen hebben vanuit de overheid, tot mensen die langdurige begeleiding (minimaal 1 jaar) krijgen van initiatieven zoals Kamers met Uitzicht en Woonkans. Daarnaast verlenen we ook voorrang aan personen die vanwege gezondheidsredenen niet meer in hun huidige woning kunnen verblijven, dit noemen we medische urgentie.

In 2024 heeft Woonik 27 woningen met voorrang verhuurd aan bijzondere doelgroepen, dit is 21% van alle verhuringen. Dit is beduidend minder dan het vorige jaar. Voor 2025 houden we rekening met een lichte stijging van het aantal urgenten ten opzichte van 2024. Met name vanwege het relatief kleine aantal medisch urgenten van het afgelopen jaar en omdat we naar verwachting iets meer statushouders kunnen huisvesten.

bijzondere doelgroepen	2024	2023
Statushouders (taakstelling)	6	10
Woonkans (taakstelling)	1	1
Doorstroming	5	2
Urgenties via Woonik	4	8
Urgentie medisch (via WMO en Land van Horne)	11	22
Sloopurgenten Julianastraat/ Ospelseweg	0	8
Totaal	27	51

De ontwikkeling van onze doelgroepen

De vergrijzing in Nederland bereikt naar verwachting rond 2040 zijn hoogste punt als gevolg van de veroudering van de babyboomgeneratie. Dit betekent dat de vraag naar geschikte woningen voor senioren blijft stijgen. Vooral het aantal 75 en 80plussers neemt toe, het aandeel 80-plussers stijgt tot boven 30%, Hiermee neemt behoefte aan woningen met thuiszorgmogelijkheden sterk toe. Tegelijkertijd blijft er onder senioren veel belangstelling voor gelijkvloerse woningen met een kleine tuin.

Maar niet alleen ouderen zoeken woonruimte. Ook jongeren, starters en eenoudergezinnen hebben moeite om een passende woning te vinden. Vooral het aantal eenoudergezinnen neemt toe en dat is ook zichtbaar onder de actief woningzoekenden. Om beter aan deze brede vraag te voldoen, actualiseren we in 2025 onze toewijzingscriteria. Zo willen we ervoor zorgen dat alle woningzoekenden een eerlijke kans krijgen op een geschikte woonplek. Naast deze demografische ontwikkelingen spelen ook andere huisvestingsuitdagingen een rol. Denk aan statushouders die een woning nodig hebben, mensen die uit een zorginstelling doorstromen naar zelfstandig wonen en huishoudens die een koopwoning niet meer kunnen betalen en daarom op huurwoningen aangewezen zijn. De uitdaging is niet alleen om voldoende woonruimte te bieden, maar ook dat de leefbaarheid in wijken en buurten optimaal blijft.

Bij onze nieuwbouwplannen houden we rekening met de bevolkingsprognoses per gemeente en dorpskern. De komende jaren realiseren we zo'n 100 nieuwe woningen, met name gericht op een- en tweepersoonshuishoudens.

Prognoses zijn aan verandering onderhevig, zo ook de groei-ambities van de gemeenten Weert en Nederweert. De verwachting is dat onder invloed van de economische ontwikkeling in Eindhoven e.o. de gemeenten in ons werkgebied sneller zullen groeien dan eerder voorzien. Waar mogelijk spelen we hierop in maar wel op een realistische en haalbare manier.

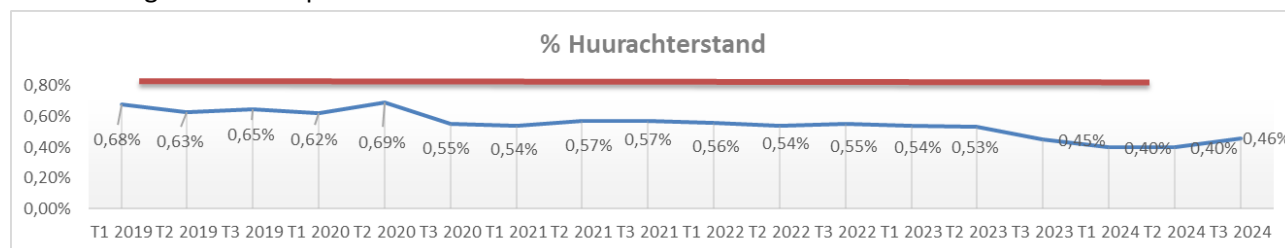
In 2023 hebben we de eerste versie van onze nieuwe portefeuillestrategie opgesteld. Hierin kijken we verder dan 2027 en spelen we in op de ontwikkelingen die we nu voorzien. In 2025 werken we deze strategie verder uit in concrete complexbeheerplannen, waarbij we realistische keuzes maken binnen de financiële mogelijkheden.

Ondersteuning bij huurachterstand en individuele problematiek

Soms krijgen huurders te maken met financiële problemen en dan vaak in combinatie met andere uitdagingen. Bij huurders met een grote of langdurige huurachterstand is vaak sprake van complexe problematiek. Wij geloven in een integrale aanpak en werken samen met maatschappelijke organisaties om passende oplossingen te vinden.

Al jarenlang werken we nauw samen met de gemeenten Weert en Nederweert binnen het convenant 'vroegsignalering huurschulden'. Daarnaast stimuleren we het gebruik van de Voorzieningen Wijzer onder onze huurders. Dit initiatief van Sociale Raadslieden en Algemeen Maatschappelijk Werk helpt huurders samen met een adviseur te bekijken waar zij kunnen besparen op vaste lasten, zoals energie, verzekeringen en boodschappen. Ook laat de tool zien op welke toeslagen en regelingen iemand recht heeft, wat jaarlijks tot een besparing van zo'n € 600 kan leiden. Huurders kunnen via www.datgeldtvoormij.nl zelf informatie opzoeken en een gratis intakegesprek aanvragen.

Naast deze samenwerkingen nemen we ook zelf initiatieven om huurders te ondersteunen. Zo benaderen we hen proactief bij signalen van financiële problemen en brengen we huisbezoeken om in een vroeg stadium hulp te bieden.



Expertteam en vangnetoverleg

In zowel Nederweert als Weert vindt regelmatig overleg plaats tussen professionals om complexe hulpvragen te bespreken. Tijdens deze bijeenkomsten worden concrete actieplannen opgesteld en casusregisseurs aangesteld om de voortgang te coördineren.

In Nederweert staat dit overleg bekend als het expertteam, terwijl het in Weert het vangnetoverleg wordt genoemd. Wij ervaren deze samenwerking als zeer waardevol. Het zorgt ervoor dat problematiek snel wordt opgepakt, de aanpak praktisch blijft en professionals van elkaar leren en elkaar versterken.

Het doel van beide overleggen is om huurders met problemen tijdig de juiste ondersteuning te bieden en escalaties, zoals een woningontzuiming, te voorkomen.

Overlastmeldingen

Wij werken nauw samen met gemeenten, politie en zorg- en welzijnsorganisaties om overlast in onze wijken aan te pakken. Wanneer huurders overlast ervaren of veroorzaken, zoeken we gezamenlijk naar een oplossing.

In 2024 ontvingen we 70 individuele overlastmeldingen, vergelijkbaar met 2023 (73 meldingen) en hoger dan voorgaande jaren (2022: 66, 2021: 46). We merken dat huurders minder tolerant zijn naar elkaar en het lastig vinden hierover in gesprek te gaan. Daarom schakelen we regelmatig buurtbemiddeling in en betrekken we de wijkagent wanneer een situatie dreigt te escaleren.

Samenwerking

Woonik vindt samenwerking belangrijk. We investeren veel tijd in ons netwerk en gaan veelvuldig met onze belanghouders in gesprek. Samenwerking is er op alle niveaus, van gemeente tot zorgbestuurder, van bewonerscommissie tot dorpsraad, van huurder tot professional.

Samenwerking is belangrijk om een goed aanbod te kunnen realiseren op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Op deze drie gebieden komen veel belangen van onze huurders samen. In Nederweert zijn we partner in het initiatief “Nederweert Durft” dat als doel heeft meer samenwerking tot stand te brengen tussen verschillende maatschappelijke partners vanuit wonen, zorg en welzijn. En we participeren ook in het Sociaal Platform in Stramproy, waarin een aantal partijen de verbinding met elkaar zoeken. Daarnaast hebben we in samenwerking met enkele partners in 2024 ook een Open Inloop in Stramproy opgericht.

Om het thema samenwerking nog beter te verankeren wordt het breed en vanuit meerdere disciplines in de organisatie opgepakt. Hierdoor is er een veelheid aan contacten met professionals en maatschappelijke organisaties in het netwerk en heeft het bestendigen en uitbouwen van de netwerkcontacten, ondersteuning van maatschappelijke initiatieven het faciliteren van inspraak onze voortdurende aandacht. De info die buiten opgehaald wordt, is waardevol en belangrijk voor keuzes die binnen de organisatie gemaakt worden op zowel het maatschappelijke gebied als op het gebied van wonen.

Huurdersorganisaties

Overleg met huurdersorganisaties draagt bij aan de kwaliteit van onze dienstverlening en houdt ons scherp bij het formuleren van nieuw beleid.

Huurders van Woonik in de gemeente Nederweert worden vertegenwoordigd door het Huurdersoverleg Nederweert (HON). Met hen is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

In 2024 heeft de Huurders Adviesgroep (HAG), die onze huurders in Stramproy/Haler vertegenwoordigde, zichzelf ontbonden. Sindsdien zijn wij samen met externe ondersteuning bezig met het tot stand brengen van een nieuwe huurdersvertegenwoordiging in Stramproy.



De relatie met huurdersorganisaties heeft altijd iets bijzonders. We overleggen en discussiëren over onderwerpen waar de belangen van huurders en corporatie soms tegenstrijdig lijken te zijn, tegelijkertijd staan we samen voor goede volkshuisvesting, betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Woonik ziet huurdersorganisaties vooral als partners in wonen en de inzet van het gesprek is altijd om samen een stap verder te komen.

In 2024 heeft het HON zich verder ontwikkeld en versterkt. Dit vertaalt zich in de kwaliteit van de inbreng in het overleg en in de kwaliteit van de adviezen.

Maatschappelijk Platform

We vinden het niet alleen belangrijk om met huurders in overleg te zijn, maar ook met de brede maatschappij. Daarvoor organiseren we jaarlijks thematische bijeenkomsten middels een “maatschappelijk platform”. Dit is niet een vast gremium, maar vindt op een dynamische manier plaats met per onderwerp wisselende deelnemers. We kiezen er bewust voor om geen bestuurders uit te nodigen maar eerder in de wijk actieve professionals en vrijwilligers. We noemen dit “het goede maatschappelijke gesprek”. In 2024 hebben we het thema ‘duurzaamheid’ opgepakt. Doel is om nieuwe informatie en kennis op te doen, van elkaar te leren en nieuwe verbindingen te leggen.

Samenwerkingsverbanden

We zoeken ook graag de samenwerking op met collega-corporaties en andere partners in ons werkgebied. Dit doen we zowel op bestuurlijk, management- als op uitvoeringsniveau.

Prestatieafspraken

Als het gaat om sociale huisvesting en leefbaarheid hebben we primair te maken met de gemeenten Nederweert en Weert. Woonik investeert in een goede relatie met de gemeenten en we weten elkaar over en weer goed te vinden. Samenwerking en partnerschap met hen is belangrijk om onze doelstellingen lokaal te laten landen. Samen pakken we, ieder vanuit de eigen rol, de lokale volkshuisvestelijke vraagstukken op.

In Nederweert en Weert zijn meerjaren-prestatieafspraken gemaakt, samen met de huurdersorganisaties en Wonen Limburg (gemeenten Weert en Nederweert) en Wonen Zuid (gemeente Nederweert). In de gemeente Leudal tekenen we de prestatieafspraken voor ‘gezien’. Ons aandeel in Leudal is met 6 woningen zo gering dat het maken van specifieke afspraken niet zinvol is.

In het eerste kwartaal van het jaar evalueren we de prestatieafspraken. De prestatieafspraken die we maken gaan onder meer over:

- Nieuwbouw en verduurzaming
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid en wijkaanpak

In de gemeenten Weert (2023-2026) en Nederweert (2021-2025) gelden meerjaren-prestatieafspraken. In 2024 maakten we in beide gemeenten wel nieuwe afspraken over de jaarschijf 2025.



Onderhoud

Onderhoudskosten 2024

2024

2023

Soort onderhoud

Dagelijks onderhoud

- Reparatieverzoeken

€ 1.664.875

€ 1.013.198

- Mutaties

€ 326.975

€ 511.425

Planmatig onderhoud

€ 2.671.722

€ 2.141.005

Huurders kunnen hun reparatieverzoeken direct melden bij onze ketenpartners via hun eigen klantcontactcentrum, 24Rosa. De ketenpartners waarmee Woonik samenwerkt zijn Van Heur Bouw & Onderhoud en Maasveste Berben Bouw.

Jaarlijks worden er prestatie- en prijsafspraken gemaakt met de ketenpartners voor reparatieverzoeken en mutaties.

De voortgang van het dagelijkse onderhoud en de afspraken met de ketenpartners worden maandelijks gemonitord aan de hand van managementrapportages.

In 2024 constateren we een aanzienlijke toename in de kosten van het niet-planmatig onderhoud, zoals reparatieverzoeken vergeleken met 2023. Deze stijging is deels toe te schrijven aan de sterke stijging van loon- en materiaalkosten bij de aannemers. Daarnaast zijn er bij enkele woningen zeer ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd waardoor de reparatiekosten flink zijn gestegen.

Het planmatig onderhoud bestaat voor ruim 40% uit werkzaamheden die in contracten zijn vastgelegd, de grootste posten zijn:

- CV-onderhoud
- Schilderwerk
- Liftonderhoud

De stijging in planmatig onderhoud t.o.v. 2023 wordt veroorzaakt door de uitvoering van de werkzaamheden cf. begroting. In 2024 werd 82% van het planmatig onderhoud en 103% van de begrootte binnenonderhoud gerealiseerd. In 2023 lag dit beduidend lager.

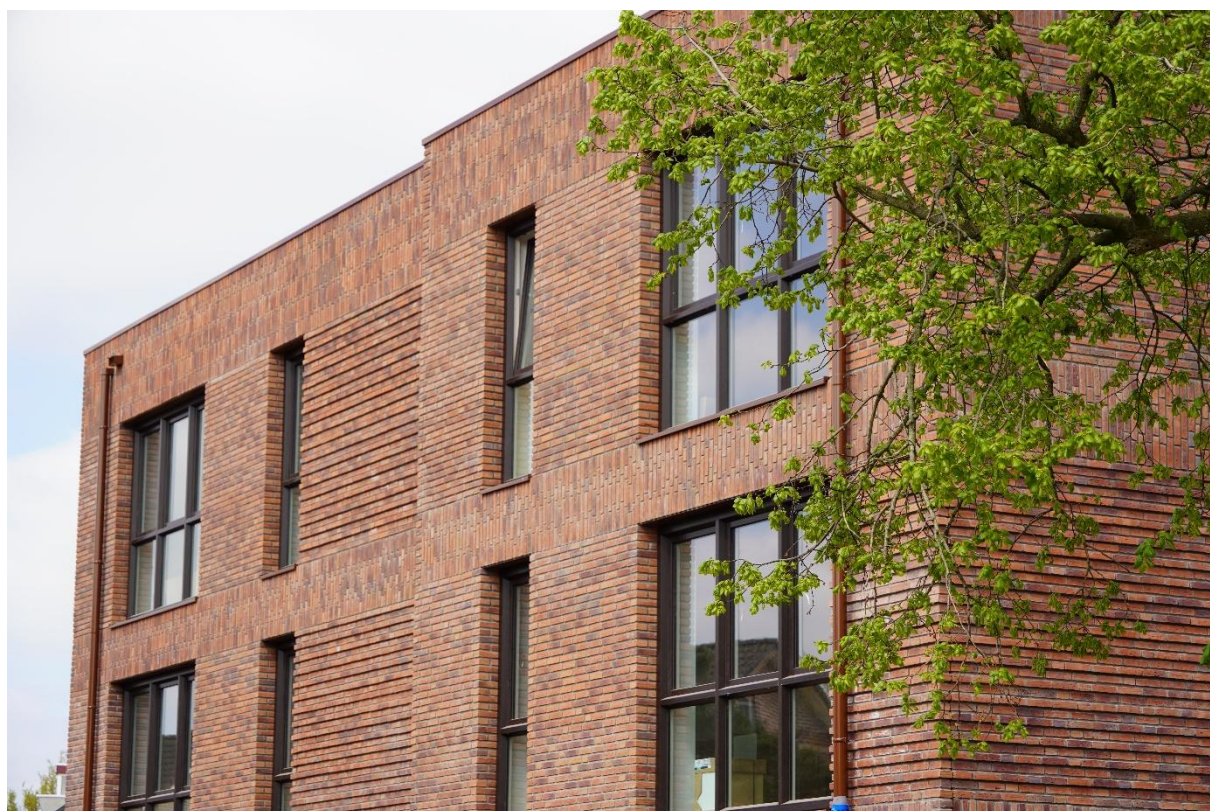
De niet uitgevoerde werkzaamheden in 2024 betreft o.a. stelposten voor onvoorzien onderhoud (bijvoorbeeld asbestsanering). Werkzaamheden die vanwege capaciteitsproblemen werden uitgesteld worden opgepakt in 2025.

Nieuwbouw

Woonik bouwt en Woonik gáát bouwen. Er komt beweging in de investeringsagenda en als we geen onverwachte vertragingen oplopen kunnen we de komende jaren een mooi programma realiseren, tenminste als de soep van het kabinet niet zo heet wordt gegeten als ze wordt opgediend (zie ook de paragraaf huurbevriezing verderop). Een jaarverslag gaat echter over wat is geweest, in het ondernemingsplan kijken we vooruit.

Carisplan

In oktober 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het plan van 24 kleinere appartementen aan de Harrie Carisstraat. De ingediende bezwaren zijn verworpen waarmee het bestemmingsplan definitief is geworden en de volgende stappen gezet kunnen worden. De omgevingsvergunning is in 2023 verstrekt maar helaas werd de bouw weer vertraagd vanwege bezwaren uit de buurt. De bouw is uiteindelijk gestart in het voorjaar van 2024, oplevering is voorzien voor medio 2025.



Julianastraat-Ospelseweg

In 2021 is besloten om 24 verouderde woningen aan de Julianastraat en de Ospelseweg in Nederweert te slopen en op die plek nieuwe woningen te bouwen.

De bewoners zijn in december 2021 geïnformeerd en in 2022 startten we het traject met verkenning, het sociaal plan, overleg en diverse onderzoeken. Om dit complexe project in goede banen te leiden is een externe projectleider aangetrokken.

De aanbesteding is voorzien in het eerste halfjaar van 2025.

Bredeweg II

In 2023 zijn we gestart met de voorbereidingen voor nieuwbouw op onze locatie aan de Bredeweg in Nederweert. Het concept omgevingsplan is in 2024 in goed overleg met de omwonenden afgerond.

Enige vertraging is ontstaan door de aanwezigheid van een zogenaamde spuitzone vanwege een aangrenzend agrarisch perceel. Hierin zijn we niet uniek, de laatste tijd hebben veel nieuwbouwprojecten last van dit fenomeen. Dit komt bovenop zaken als stikstof, CO2-uitstoot, flora en fauna. En niet te vergeten vertragingen door het volle elektriciteitsnet (netcongestie) en problemen met aansluiting op het hoofdnnet.

We gaan er van uit dat de aanbesteding in 2025 kan plaatsvinden en de bouw begin 2026 kan starten.



Impact huurbevriezing 2025-2026

In de voorjaarsnota 2025 is door de coalitiepartijen bepaald dat voor de jaren 2025 en 2026 een huurbevriezing geldt voor de sociale huur. Deze voorgenomen beslissing heeft een enorme impact op de toekomstige kasstromen en daarmee op de investeringscapaciteit van Woonik. Tegenover iedere euro die we minder ontvangen als gevolg van dit besluit staat een verlies van 30 euro aan investeringscapaciteit. Voor de realisatie van nieuwbouw en voor het uitvoeren van ons verduurzamingsprogramma –waarin ook het binnenonderhoud is opgenomen- zijn we voor en groot deel aangewezen op (WSW-geborgde) leningen. In de meerjarige plannen en meerjarenprognoses is rekening gehouden met een gematigde huurverhoging die ons in staat zou stellen het beoogde investeringsniveau vast te houden.

Met het voorgenomen besluit tot huurbevriezing zijn deze prognoses in één klap achterhaald, en zal onze operationele kasstroom direct dalen, de ICR zal op korte termijn rond of onder de norm van 1,40 uitkomen en daarmee verdwijnt de garantie om te kunnen lenen. We zullen terug moeten naar de tekentafel om te bekijken hoe we om kunnen gaan met deze forse daling van de investeringscapaciteit. Er zullen harde keuzes gemaakt moeten worden op het vlak van nieuwbouw, verduurzaming, onderhoud en leefbaarheid met directe gevolgen voor huurders en woningzoekenden. Meer dan ooit zullen we aandacht moeten geven aan onze continuïteit om ongeschonden uit deze crisis te komen.

We hebben op dit moment nog geen concrete keuzes gemaakt en gaan nieuwe scenario's opstellen, dit doen we op basis van de realistische informatie die ter beschikking is. Verder verkennen we de kansen die we zien om wellicht toch meer te kunnen doen dat op het eerste gezicht mogelijk lijkt.

Verkoop van huurwoningen

Met enige regelmaat worden huurwoningen verkocht, hetzij aan een zittende huurder, hetzij bij mutatie aan een starter of een huurder die een woning van Woonik vrijmaakt.

Verkoop is geen doel op zich en moet bijdragen aan een gedifferentieerde portefeuille én aan de huisvesting van onze doelgroepen.

Woonik heeft een inventarisatie gemaakt van woningen die voor verkoop in aanmerking komen. Dit zijn vooral woningen uit het zogenoemde verspreide bezit. Deze woningen liggen meestal solitair ten opzichte van de rest van de portefeuille, bijvoorbeeld doordat aanpalende woningen in het verleden zijn verkocht. Een deel van de verkoopportefeuille bestaat uit verouderde woningen die tegen een aantrekkelijke prijs aan starters verkocht kunnen worden. We zien een grote vraag naar deze woningen. Door de relatief lage prijs blijken de kopers in staat de woning zelf te verduurzamen en dit ook actief te doen. Effecten van verkoop zijn onder meer extra inkomsten en de mogelijkheid onderhoudskosten elders te besteden.

In 2024 zijn 3 woningen verkocht:

Stramproy

- woningen

Nederweert

3 woningen

Bij nieuwbouwprojecten houden we tot op heden geen rekening met verkoop, maar we sluiten niet uit dat koopwoningen voor de middeninkomens op termijn onderdeel uit kunnen maken van nieuwe ontwikkelingen.

Duurzaamheid

De woningen van Woonik hebben gemiddeld een energielabel B. Hiermee voldoen we aan de duurzaamheidsdoelstelling die jaren geleden binnen Aedes is afgesproken in de 'grote beweging'. We zijn nu klaar voor de volgende stap.

Nieuwe woningen zijn per definitie all-electric en zeer energiezuinig. Bij voorkeur wordt het grootste deel van de benodigde energie in een project zelf opgewekt, meestal door middel van zonnepanelen. Waar mogelijk willen we gebruik maken van circulaire materialen en circulaire technieken, in ieder geval waar we gebruik kunnen maken van bewezen technieken. Duurzaam en circulair bouwen betekent ook dat we veel aandacht hebben voor de inrichting van nieuwbouwlocaties met o.a. goede afwatering en veel groen ter voorkoming van hittestress. Verder onderzoeken we conceptuele bouwmethodes die niet alleen snelheid als voordeel hebben maar die ook positief scoren op duurzaamheid, circulariteit, CO2-uitstoot en niet te vergeten stikstof.

Sinds 2022 zijn we gestart met wat we "renovatie nieuwe stijl" hebben genoemd. Met het doel om jaarlijks zo'n 50 tot 60 woningen te verduurzamen naar een energielabel passend bij de strategie van een complex. Dit doen we in combinatie met (deels achterstallige binnenrenovaties). Op deze manier maakt Woonik de woningen klaar om over te gaan naar gasloos middels "no-regret"-maatregelen.

In een tweede termijn worden de installaties aangepakt. Dit laatste is mede afhankelijk van de manier waarop de lokale energietransitie plaats zal vinden en welke technieken beschikbaar komen. In 2024 is er 64% van het begrote bedrag besteed aan deze woningverbeteringen. Enerzijds heeft dit te maken interne capaciteitsproblemen. Anderzijds krijgen we meer en meer te maken met externe factoren die zorgen voor stagnatie. Te denken valt aan Flora en Fauna onderzoeken en de beschikbaarheid van aannemers.

Vanaf 2024 worden Flora en Fauna onderzoeken niet meer project- maar wijkgericht opgepakt. Waardoor deze factor geen bottleneck meer vormt voor doorlooptijden van projecten.

Vanaf 2024 worden zonnepanelen alleen nog maar geplaatst i.v.m. met een renovatie.

Uitgaven duurzaamheid 2024

Zonnepanelen investeringen

-

Renovatie Nieuwe Stijl

€ 4.272.405



De mensen van Woonik

Bij Woonik werken per 31-12-2024 18 mensen verdeeld over de teams Wonen, Bedrijfsvoering & vastgoedsturing en Bestuur & Staf. Daarnaast maakten we in 2024 ook gebruik van externe medewerkers bij zowel team Wonen als Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing.

Een deel van onze medewerkers werkt parttime. Per 31 december 2024 hebben we 16,28 fte, dat is afgerond 1 fte per 132 verhuurbare eenheden. In 2024 zijn er drie medewerkers uit dienst gegaan. Er stonden dan ook verschillende vacatures open. De openstaande vacatures waren voor een technisch woningbeheerder, verhuurmakelaar, beheerder & projectleider vastgoed en een communicatieadviseur. Per 31 december 2024 stond alleen de vacature voor een beheerder & projectleider vastgoed nog open. Deze blijkt op de huidige arbeidsmarkt niet gemakkelijk in te vullen. Voor de andere drie functies hebben we nieuwe medewerkers aangenomen. De functie Financial Controller is ook nog niet ingevuld maar we hebben er bewust voor gekozen om deze opnieuw uit te zetten in 2025.

In 2024 zagen we een toename in tijdelijke inhuur. Dit was nodig voor specialistische activiteiten (projectleider sloop-nieuwbouw) en vanwege langdurig ziekteverzuim en toenemende werkdruk in verband met openstaande vacatures en de implementatie van een nieuw ERP-systeem. In 2024 is ook de strategische personeelsplanning vastgesteld, waarin is meegenomen om de vaste formatie gestaag uit te breiden en inhuur verder af te bouwen. Dit om ook na 2024 stappen te kunnen nemen in de verdere ontwikkeling van de organisatie.

Bij Woonik is het plezierig werken. Ook al zou je uit een organigram een duidelijke hiërarchie af kunnen leiden, in de praktijk zijn we een vrij platte organisatie waar de managers (waar nodig) operationeel meewerken en waar een open cultuur is. We vinden het belangrijk om zaken bespreekbaar te maken en op een prettige manier samen te werken. We werken bij projecten en nieuwe onderwerpen het liefst met werkgroepen en projectteams, om met elkaar naar de beste oplossingen te zoeken, en om vernieuwing en creativiteit de ruimte te geven.

De medewerkers worden in het formele overleg met de bestuurder vertegenwoordigd door de ondernemingsraad, bestaande uit drie medewerkers.

Bestuurder en OR hebben periodiek overleg en aan de OR wordt regelmatig advies of instemming gevraagd over belangrijke en relevante onderwerpen. Ook de Raad van Commissarissen heeft periodiek overleg met de OR om een beter beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur en wat er “leeft” binnen de organisatie.

De grootste kwaliteit van onze medewerkers is hun enorme betrokkenheid bij onze huurders en bij elkaar. Het maakt niet uit welke functie iemand heeft. Iedereen weet dat bij Woonik één vraag altijd gesteld wordt: “Wat betekent dit voor onze huurders?”. Die betrokkenheid is de kern van ons DNA en leidt telkens weer tot mooie gesprekken en resultaten.

De organisatie van Woonik ziet er per 31-12-2024 als volgt uit (inclusief externen):

Bestuur en staf



Directeur-bestuurder	1
Beleidsmedewerker/bestuursecretaris	1
Manager Maatschappelijke Waarde en Participatie	1
Communicatieadviseur (vacant)	1
Adviseur Planning & Control (extern)	1

Team Wonen

Manager Wonen	1
Verhuurmakelaar	5
Woonconsulent	1
Buurtconciërge	1
Woningbeheerder/combi met leefbaarheid	1
Technisch woningbeheerder	1
Verhuurmakelaar (extern)	1

Team Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing

Manager Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing	1
Medewerker Bedrijfsvoering	1
HR Adviseur	1
Financial Controller (vacant)	1
Medewerker Bedrijfsbureau	1
Beheerder en projectleider vastgoed (vacant)	1
Projectleider Nieuwbouw (extern)	1
Medewerkers financiële administratie (extern)	1
Financial Controller (extern)	1

Risicoparagraaf

Risicomanagement

Het in 2022 opgezette risico-managementbeleid heeft in 2024 verder vorm gekregen. Hierbij zijn de managers, de bestuurder, de bestuurssecretaris en de externe controller betrokken. We kiezen

bewust voor een pragmatisch en hanteerbaar model. Hierbij zijn we uitgegaan van het ondernemingsplan van Woonik. Per speerpunt wordt bekeken of en welke risico's er zijn, wat de kans is dat een risico ontstaat, wat vervolgens de impact van een risico is en welke beheersmaatregelen we kunnen nemen om de kans, impact of beiden te verkleinen. In 2024 is het onderdeel risicobereidheid toegevoegd aan het risicomanagement, dat meegewogen wordt in de risicobeoordeling.

Dit resulteert uiteindelijk in een top-10 van risico's, die we weergeven in een risico-matrix waar alle strategische risico's worden geclassificeerd.

We evalueren de risico-matrix ieder trimester en actualiseren deze op basis van de nieuwste inzichten. Vervolgens wordt de RVC meegenomen in de geactualiseerde matrix.

Fraude risicoanalyse

Fraude kan een groot effect hebben op de reputatie en de continuïteit van een organisatie. In sommige gevallen kan fraude ook grote financiële risico's met zich meebrengen. De vraag of fraude voorkomt en welke frauderisico's we lopen is actueel en moet gaan landen in het risicomanagement. De organisatie is zich van frauderisico's bewust, het opzetten van een eigen fraude analyse tool is in 2024 echter nog niet gedaan. Woonik heeft hiervoor gebruik gemaakt van een algemene fraude analyse tool.

Op basis hiervan is een geanalyseerd welke frauderisico's aanwezig kunnen zijn binnen Woonik vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Op basis van de frauderisicoanalyse hebben de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent;

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatssteunnorm en functiescheiding in de bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers door middel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in- en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen
Risico	Beheersmaatregel
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen

Binnen Woonik is geen fraude geconstateerd en er zijn geen vermoedens van fraude door RvC, bestuur, management of medewerkers. Externe pogingen, bijvoorbeeld CEO-fraude via e-mails, zijn een enkele keer aangetroffen en tijdig gesignaleerd en besproken.

Cybersecurity/digital awareness

De eerste stappen zijn gezet om medewerkers bewuster te maken van de gevaren van digitale fraude, phishing en andere digitale vormen van misleiding. In 2022 is er een cyber-awareness training uitgezet, deze kwam in 2023 tot afronding en ook in 2024 zijn medewerkers gestimuleerd om

prudent om te gaan met zaken rondom cybersecurity. Ook de leden van de RvC namen hieraan deel. De toegang tot de systemen van Woonik wordt op verschillende manieren beveiligd. Zo is er een strikt wachtwoordbeleid en voor gevoelige informatie maken we gebruik van 2-factor authenticatie. Aan alle samenwerkingsverbanden met onze verschillende ICT-leveranciers liggen verwerkersovereenkomsten en SLA's ten grondslag.

In 2024 is het I&A-beleid van Woonik vastgesteld. In dit beleid wordt ook uitvoerig stil gestaan bij de risico's rondom ICT en digitalisering. De verdere uitwerking en opvolging van dit beleid zal in 2025 e.v. plaatsvinden.

Rapportages

De maandelijkse bedrijfsrapportages worden grotendeels opgezet vanuit de data uit het primaire systeem en worden besproken in het MT. In de rapportages besteden we aandacht aan de voortgang van de projecten, kasstromen en belangrijkste risico's. De tertiaire rapportages worden zowel besproken in het MT als met de RvC. Voorafgaand aan de bespreking in de RvC worden de rapportages besproken met de auditcommissie.

Interne en externe controle

De Interne Controle is en blijft in ontwikkeling. Een deel van de controle ligt bij de betrokken medewerkers, vooral ook om het risicobewustzijn levend te houden.

In 2024 is er een externe controller aangesteld die onafhankelijk onderzoek uitvoert en rapporteert over deze onderzoeken naar de bestuurder en de RvC. Deze controles richten zich op het aanpakken van risico's die mogelijk het behalen van organisatiedoelstellingen verhinderen. Het richt zich met name op de derde lijn zoals beschreven in het 'Three Lines' model. De combinatie van interne en externe controle is gericht op risicobeheersing maar zeker ook op leren en verbeteren. Controle gaat daarmee niet alleen over terugkijken maar ook over kijken naar de toekomst, hoe kunnen processen verbeterd worden en actief risicomanagement.

Interimcontrole Q-concepts

De accountant voert jaarlijks in het najaar een interim-controle uit. De controle over 2024 leverde geen bijzonderheden op. Het gros van de verbeterpunten die in 2023 waren vastgesteld zijn in 2024 al dan niet gedeeltelijk (voor onderdelen die worden meegenomen na de implementatie van het nieuwe primaire systeem). Alleen de aanbevolen leveranciers-evaluatie is in 2024 niet opgepakt. De verbeterpunten 2024 betreffen o.a. aandacht voor leveranciersevaluatie, de interne fraude risicoanalyse en cybersecurity.

Externe afspraken

De agenda én risico's van woningcorporaties worden beïnvloed door externe ontwikkelingen. We zijn sterk afhankelijk van overheidsbeleid en daarmee onderhevig aan de politieke waan van de dag. Toch slagen we erin een lange termijnvisie op te stellen en onze volkshuisvestelijke opgave naar de toekomst toe in beeld te brengen.

De externe risico's houden we in het oog door de Rijksoverheid, de brancheorganisaties, de gemeenten, Aw en WSW goed te volgen en deel te nemen aan expertbijeenkomsten waar de laatste ontwikkelingen worden toegelicht. Nieuwe ontwikkelingen worden besproken in MT en RvC, waar nodig stellen we ons beleid bij.

Portefeuillerisico's

Het vastgoed van Woonik is over het algemeen van goede kwaliteit. Dat neemt niet weg dat er aandacht is voor ontwikkelingen en mogelijke risico's die hieraan onderhevig zijn.

De woningmarkt en de maatschappelijke context waarin wij als woningcorporatie opereren, zijn voortdurend in beweging. Er zijn veranderingen gaande in de wet- en regelgeving, er is sprake van een groeiende vraag naar betaalbare woningen en duurzaamheid wordt steeds belangrijker. Om hier goed op in te spelen en onze huurders ook in de toekomst goed te kunnen huisvesten, is een wensportefeuille bepaald. Hieruit vloeide strategisch voorraadbeleid dat is doorgerekend in de meerjarenbegroting van Woonik.

Het strategisch voorraadbeleid dat vastgesteld betreft een lightversie en zal in 2025 verder ontwikkeld gaan worden middels o.a. facetbeleid en complexbeheerplannen.

Het herkennen en tijdig kunnen anticiperen op veranderingen en risico's in het voorraadbeleid blijft een belangrijk aandachtspunt.

Belastingen en heffingen

Ook als corporatie worden we geconfronteerd met belastingen en heffingen.

ATAD heeft tot gevolg dat het bedrag dat aan vennootschapsbelasting wordt betaald toeneemt. Op middellange termijn heeft dit invloed op de investeringscapaciteit.

De overspanne woningmarkt leidt tot aanzienlijke stijging van de WOZ-waarde van onze portefeuille en derhalve tot hogere aanslagen.

Internationale ontwikkelingen

De gevolgen voor Nederland van de nog steeds woedende oorlog in Oekraïne zijn bekend: hoge energieprijzen, hoge inflatie en verontrustende wereldpolitiek.

Mede vanwege deze ontwikkelingen maken we bij het opstellen van de begroting een aantal risicoscenario's waarin we de impact analyseren van zaken als, stijgende bouwkosten, lagere huuraanpassing, aanpassingen van de aftoppen op nieuwbouw en stijgende rentelasten, die zowel afzonderlijk als gezamenlijk kunnen optreden. Er is ook een kans-scenario doorgerekend (afschaffing ATAD). Ook bij relatief extreme scenario's zien we dat Woonik niet direct in de problemen komt mits deze verschijnselen niet op lange termijn blijvend zijn.

Eventuele toekomstige verplichte verdere huurmatigingen of -bevriezingen zijn een potentieel risico voor financieel gezond te blijven. In de begroting 2025 is gerekend met de maximaal toegestane huurverhoging op basis van uitgangspunten zoals deze in de NPA waren vastgelegd..

Governance

Er is een Governancekalender opgesteld met daarin een planning voor herijking van de belangrijkste documenten en beleidsstukken.

Governance is een vast onderdeel in het overleg met de RvC en jaarlijks vindt een integriteitsgesprek plaats over integriteit en Governance met de Manager Bedrijfsvoering.

De Governancecode woningcorporaties is mede leidend voor de wijze waarop het functioneren van bestuur en toezicht wordt getoetst en besproken.

Compliance en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Met compliance bedoelen we het geheel van maatregelen dat zich richt op signalering, implementatie, naleving, toetsing en handhaving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels. Dit wordt gedaan om te volkomen dat de integriteit en daarmee de reputatie van Woonik wordt aangetast. Compliance is voor iedereen in de gehele organisatie, onder verantwoordelijkheid van de bestuurder en het MT.

Als woningcorporatie erkennen we de verantwoordelijkheid die we dragen tegenover zowel onze huurders als overige belanghebbenden. In dit besef staat het naleven van wet- en regelgeving centraal. We zien compliance niet louter als een verplichting, maar als een fundament onder onze inzet voor transparantie, integriteit en duurzaamheid in al onze bedrijfsactiviteiten. Deze toewijding vormt een belangrijke pijler voor ons streven naar maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Marktwaaarde en beleidswaarde

De in 2018 ingevoerde beleidswaarde is de grondslag voor de waardering van het vastgoed. De beleidswaarde wordt bepaald vanuit een modelmatige benadering van de marktwaaarde in verhuurde staat. Na toepassing van een aantal afslagen, mede op basis van het eigen beleid is de beleidswaarde bekend. Deze methode maakt inzichtelijk welke inkomsten de corporatie niet realiseert als gevolg van haar maatschappelijke doelstelling. Hiermee wordt ook het verschil met commerciële, op winstmaximalisatie gerichte verhuur duidelijk.

De afslagen op de (modelmatige) marktwaaarde hangen samen met:

- Beschikbaarheid: er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Daarom kiezen we voor doorexploiteren daar waar commerciële verhuurders hun woningen na bepaalde tijd verkopen om hun winsten te realiseren.
- Betaalbaarheid: de huurprijs van sociale huurwoningen is begrensd, onder andere door passend toewijzen en genormeerde maximale huurverhogingen, waardoor de werkelijke huurprijs veel lager is dan de maximaal toegestane huur. De hoogte van deze afslag is afhankelijk van de portefeuille. Een portefeuille met veel woningen met een hoog aantal WWS-punten en een gemiddelde sociale huurprijs leidt tot een grotere afslag dan een portefeuille met gemiddeld lagere puntenaantallen maar met gemiddeld vergelijkbare huren.
- Onderhoudsbeleid: Wanneer het uitgangspunt beschikbaarheid leidt tot doorexploiteren zal het onderhoudsbeleid ook gericht zijn op de lange termijn. Dit leidt tot hogere onderhoudslasten dan bij een commercieel scenario en derhalve tot een hogere afslag op de marktwaaarde. Heeft een corporatie toch lagere onderhoudslasten zoals bij de fusiecorporaties het geval was, dan leidt het onderhoudsbeleid tot een opslag.
- Beheerlasten: Ook de beheerlasten van een corporatie zijn hoger in vergelijking met een commercieel scenario. Dit wordt o.a. veroorzaakt door kosten in sociaal beheer en hoge administratieve lasten als gevolg van de verantwoordingsregels.

Marktwaaarde

De berekening van de beleidswaarde start bij het bepalen van de marktwaaarde. Hier zien we de hectiek op de woningmarkt in terug en is eens te meer duidelijk dat marktwaaarde een volatiel begrip is, ook tijdens het proces van de jaarrekening 2024 verschenen er meerdere versies van het handboek.

De woningen zijn gewaardeerd volgens de basisversie van het waarderingshandboek. Het maatschappelijk en bedrijfsvastgoed (MOG en BOG) is vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.

Ten opzichte van 2023 is de marktwaaarde van onze woningen gestegen met € 33,9 miljoen naar € 313 miljoen. Een stijging van 12%.

Deze stijging wordt veroorzaakt door:

- Vastgoedgegevens + € 15,1 miljoen
- Validatie handboek - € 5,9 miljoen
- Voorraadmutaties - € 3,3 miljoen
- Methodische ontwikkelingen + € 1,9 miljoen
- Marktontwikkelingen + € 26,1 miljoen

Beleidswaarde

De beleidswaarde is, net als de marktwaaarde, berekend voor de totale portefeuille van de corporatie en is voor Woonik dan ook een startpunt voor de vergelijking met de komende jaren.

Ten opzichte van de beleidswaarde 2023 is de beleidswaarde in 2024 gestegen met € 125,5 miljoen naar € 238,3 miljoen. Een stijging van 111%.

De ontwikkeling van de beleidswaarde is beïnvloed door onze eigen beleidskeuzes, externe niet beïnvloedbare factoren en veranderingen in rekenmethodieken.

Totstandkoming beleidswaarde 2024 (x € 1.000)

Marktwaaarde per 31 december 2024	312.936
Afslag beschikbaarheid	-43.054
Afslag betaalbaarheid	-67.979
Afslag onderhoud	-41.099
Afslag beheerlasten	-932
Disconteringsvoet	78.437
Beleidswaarde per 31 december 2024	238.311

Vermogen en financiële middelen

Vermogenspositie

Het vermogen van Woonik ziet er per ultimo 2024 als volgt uit:

Vermogenspositie		
Balanspost	Werkelijk ultimo 2024	Werkelijk ultimo 2023
Eigen vermogen	€ 241.386.913	€ 208.402.308
Schulden lange termijn	€ 70.184.870	€ 66.095.652
DAEB-Vastgoed in exploitatie	€ 307.246.553	€ 273.939.355
Niet DAEB-Vastgoed in exploitatie	€ 5.689.912	€ 5.109.099
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	€ 2.462.860	€ 2.054.524
Financiële activa	€ 384.858	€ 453.713

Uit het vorige hoofdstuk zou men kunnen concluderen dat Woonik een vermogende organisatie is. Ons vermogen zit echter in de stenen en staat niet op de bank. Eind 2024 bedroeg ons liquiditeitssaldo € 250.926.

Wij hanteren het uitgangspunt dat de liquide middelen voldoende moeten zijn om te kunnen voldoen aan de verplichtingen en ambities zoals opgenomen in onze meerjarenbegroting. We bewaken dit uitgangspunt door de kasstroom te monitoren en indien nodig corrigerende maatregelen te treffen. Via de tertiaire rapportage informeren wij onze RvC hierover.

Het kunnen voldoen aan de liquiditeitseis op korte termijn is maar één aspect van de financiële continuïteit. Ook op lange termijn willen wij ons bezit in stand houden om onze maatschappelijke opgave uit te kunnen voeren. In hoeverre wij hier daadwerkelijk in slagen wordt getoetst door de Aw en het WSW.

De diverse ratio's die door de toezichthouders worden gehanteerd zijn:

- Interest Coverage Rate (ICR); in hoeverre kan men met de operationele kasstroom de renteverplichtingen voldoen
- Loan to Value (LTV); verhouding vreemd vermogen ten opzichte van beleidswaarde bezit
- Solvabiliteit; verhouding eigen vermogen ten opzichte van activa (bezit)
- Dekkingsratio; vreemd vermogen ten opzichte van marktwaarde bezit

In onderstaand schema zijn de realisatie van deze kengetallen en normen opgenomen die Aw en WSW hanteren:

Financiële kengetallen

Naast Eigen Vermogen heeft Woonik in het verleden leningen aangetrokken om vastgoedbezit te

	Realisatie 2024	Norm
ICR (bedrijfsresultaat/rentelasten)	1,7	> 1,4
Loan to Value (vreemd vermogen/beleidswaarde)	29,5%	< 85%
Solvabiliteit (eigen vermogen/activa beleidswaarde)	68%	> 15%
Dekkingsratio (schuld/marktwaarde verhuurde staat)	22%	< 70%

verwerven. In 2024 hebben we totaal € 8.000.000 aan nieuwe leningen aangetrokken voor nieuwbouwprojecten en woningverbeteringen. Daarentegen losten we ook € 3.163.070 af op bestaande leningen. Ons vreemd vermogen is per einde 2024 € 70.184.870. Omgerekend per gewogen verhuureenheid bedraagt de nominale schuld € 35.717 (2023 € 33.294).

Via de LTV wordt getoetst of onze vastgoedportefeuille op de lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van onze schuldpositie.

De dekkingsratio laat zien of, indien de woningvereniging haar activiteiten staakt, de marktwaarde van ons onderpand voldoende is om onze schulden af te lossen.

Met de ICR wordt gemonitord of de woningvereniging op korte en middellange termijn voldoende kasstromen genereert om de renteverplichtingen van onze leningen te kunnen voldoen. Deze ratio voldoet in 2024 aan de norm. En ligt voor de periode 2025-2029 gemiddeld op 1,7.

De beoordeling van het Aw/WSW is positief.

Meerjarenperspectief

Woonik zet de thema's uit het ondernemingsplan om in een meerjarenbegroting. Hierbij houdt zij rekening met de actualiteiten zoals bijvoorbeeld wet- en regelgeving en belastingen. Het doel is om dit op een financieel gezonde manier te doen.

Het meerjarenperspectief ziet er als volgt uit:

Meerjarenperspectief (x € 1.000)

	2025	2026	2027	2028	2029
Bedrijfsopbrengsten	€ 15.225	€ 16.102	€ 16.764	€ 17.440	€ 18.191
Bedrijfslasten	€ -10.214	€ -10.496	€ -10.642	€ -10.560	€ -11.082
Saldo financiële baten en lasten	€ 9.148	€ -6.344	€ -3.565	€ -2.952	€ -2.229
Vennootschapsbelasting	€ -254	€ -409	€ -497	€ -622	€ -654
Jaarresultaat na belasting	€ 13.905	€ -1.147	€ 2.060	€ 3.306	€ 4.226



Bestuur en toezicht

Woonik

Woonik is een vereniging. Iedere huurder van Woonik die 18 jaar of ouder is kan lid worden. De Algemene Ledenvergadering heeft middels haar goedkeurende en vaststellende bevoegdheden invloed op het beleid in algemene zin.

De dagelijkse leiding van Woonik is in handen van de directeur-bestuurder die zowel bestuurlijke als directietaken heeft.

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat ultimo 31 december 2024 uit vier leden. De RvC houdt toezicht op het bestuur, is klankbord, werkgever, deskundige gesprekspartner en verbinder in het netwerk. Twee leden van de RvC zijn “huurderscommissaris” wat wil zeggen dat zij in de RvC zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

De taken en bevoegdheden van de verschillende organen zijn vastgelegd in de statuten van Woonik. Voor het functioneren van de vereniging is er een huishoudelijk reglement.

Het bestuur en de RvC hechten groot belang aan een open cultuur. Zij staan open voor de huurders en werknemers van Woonik maar ook voor de inwoners van en belanghebbenden in ons werkgebied. Daarbij worden de verschillende rollen van bestuur en RvC altijd goed in het oog gehouden.

Bij een laagdrempelige corporatie past herkenbaarheid en bereikbaarheid. Alle medewerkers, de bestuurder en leden van de RvC zijn terug te vinden op de website van Woonik.

Bestuur

De directeur-bestuurder, Paul Sebregts, is eindverantwoordelijk voor het reilen en zeilen van Woonik en voor het realiseren van de doelstellingen. Hij legt verantwoording af aan de RvC. De bestuurder, de Manager Wonen, Manager Bedrijfsvoering en de Manager Maatschappelijke Waarde en Participatie vormen samen het MT.

Naam	Paul Sebregts
Geboortejaar	1964
Functie	Directeur-bestuurder
In dienst	1-07-2021
Bezoldiging	Ingedeeld in grootteklasse C
Nevenfuncties	Lid RvC A-Zorg (Eindhoven) m.i.v. januari 2024

PE-verplichting (108 per 3 jaar)

2022	59,5
2023	66
2024	61

De directeur-bestuurder heeft een functiecontract voor vier jaar maar een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De bezoldiging is door de RvC ingedeeld in grootteklasse C. Met de bestuurder is binnen deze klasse een groeipad afgesproken. Over 2024 bedroeg de bezoldiging (inclusief bepaalde premies, belastbare vergoedingen en werkgeverslasten, waaronder o.a. het werkgeversdeel van de pensioenpremie) € 130.438.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Jaarverslag Raad van Commissarissen

Inleiding

De wereld verandert snel en de uitdagingen zijn groot, vooral in de volkshuisvesting. De afgelopen jaren heeft Woonik hard gewerkt om betaalbare en goede woningen te bieden. Maar de wereld staat niet stil: de woningmarkt staat onder druk, het klimaat verandert en technologie, zoals kunstmatige intelligentie, gaat vaak sneller dan we kunnen bijhouden. Dit biedt niet alleen uitdagingen, maar ook kansen om ons werk te verbeteren en onze huurders tevreden te houden.

De spanningen in de maatschappij laten zien hoe belangrijk een stabiel en veilig thuis is. Mensen willen daarnaast duurzame en energiezuinige woningen in een vertrouwde omgeving. We zien deze uitdagingen als een kans om onze diensten te verbeteren en onze impact op de samenleving te vergroten.

In 2024 had Woonik de handen vol met de invoering van een nieuw ERP-systeem. Dit systeem stelt Woonik in staat om sneller en beter te reageren op de behoeften van onze huurders. De implementatie is met succes afgerond. We zijn trots op dit resultaat.

In dit jaarverslag vertellen we meer over de prestaties, wat we hebben geleerd en onze plannen voor de toekomst. We nodigen jullie uit om mee te denken over hoe we samen een betere toekomst kunnen bouwen voor al onze huurders en de gemeenschappen waarin we werken. Samen maken we het verschil!

Onze visie op toezicht

De RvC toetst op relevante aspecten van sturing, beheersing en verantwoording toetsen. Dat doen we om ervoor te zorgen dat Woonik haar missie en visie kan waarmaken én de continuïteit van de organisatie is geborgd. De missie/visie van de organisatie is vertaald naar concrete doelstellingen en resultaten; uiteraard wordt hier -en over de voortgang- samen met de RvC regelmatig over gediscussieerd.

In de roloppvatting van de RvC wordt niet alleen waarde gehecht aan het vervullen van de formele rollen. De eigen meerwaarde wordt ook actief benadrukt. In relatie tot de bestuurder en de organisatie zien we daarbij onze meerwaarde in:

- Het bieden van nieuwe perspectieven: door onze diverse achtergronden bekijken we vraagstukken vanuit verschillende invalshoeken.
- Dekking en borging van bestuur en beleid: we waarborgen dat de bijdrage van huurders aan de doelstellingen voldoende is verankerd in het bestuur en het beleid.
- Aanjaagfunctie voor lerend vermogen: we stimuleren het lerend vermogen binnen de organisatie.
- Buiten naar binnen brengen: als relatieve buitenstaander brengen we externe ontwikkelingen, kennis en lessen uit andere sectoren in.
- Bijdragen aan de legitimatie van huurders en stakeholders: we staan in verbinding met huurders en stakeholders, zoeken hun input en brengen hun vraagstukken in.



- Bijdragen aan de maatschappelijke doelstelling en het realiseren van maatschappelijk rendement: we houden een scherp oog op de kerntaak en dragen actief bij aan het realiseren van deze doelstelling en het maatschappelijk rendement.

Governance

Governance is een belangrijk aandachtsveld van de Raad en gaat over goed bestuur en goed toezicht; we onderschrijven de landelijke Governancecode Woningcorporaties 2020 en nemen deze als uitgangspunt voor ons functioneren. In de jaarlijkse kalender staan de belangrijkste principes uit deze codes. Deze zijn vertaald naar concrete acties, afspraken en vast te stellen stukken. In 2024 zijn een aantal reglementen en jaarplannenaangepast dit om beter aan te sluiten bij deze Governancecode en de eigen principes en waarden van zowel de RvC als de organisatie.

Het toezicht is verder versterkt door de start van een externe controller in 2024, die onder andere rechtstreeks rapporteert aan de RvC. Deze externe controller heeft een onafhankelijke positie ten opzichte van de organisatie. Begin 2025 is deze externe controller gestopt en momenteel wordt onderzocht hoe deze rol in de toekomst ingevuld gaat worden.

Toeziethouder

Strategie, beleid en maatschappij

De RvC heeft stilgestaan bij diverse strategische thema's, zoals ontwikkelingen en mogelijkheden rond circulariteit, Woonik als netwerkorganisatie én als onderdeel van een organisatienetwerk, alsmede dilemma's rond het verhuur- en toewijzingsbeleid. Ook zijn de biedingen op de woonvisies van de gemeenten besproken. Vanuit de rolbewustheid ligt de focus met name op de uitwerking van de ambities uit het ondernemingsplan, alsmede de te realiseren nieuwbouw- en renovatieopgaves/ In 2024 heeft de RvC zes reguliere vergaderingen belegd, waaronder een themabijeenkomst. Onder ander onderstaande thema's en besluiten zijn aan de orde gekomen:

- Verbindingenstatuut 2024;
- Organisatieontwikkelingen, alsmede toelichting op het strategisch personeelsplan;
- Begroting 2025 en meerjarenbegroting 2025-2029;
- Vastgoedontwikkelingen;
- Maatschappelijke ontwikkelingen en betrokkenheid Woonik;
- Jaarstukken 2023 (incl. accountantsverslag);
- Controleplan en Management Letter accountant 2024;
- Bezoldigingsbeleid Bestuurder en RvC 2025;
- Treasuryjaarplan 2024 & Treasuryjaarplan 2025;
- Investeringsvoorstel t.b.v. vastgoedproject.

De RvC volgt de projecten via fasedocumenten en de tussentijdse rapportages. In 2024 keurden we een investeringsbesluit t.w.v. € 4,13 miljoen voor een sloop-nieuwbouwproject aan de Harrie Carisstraat te Nederweert goed.

De beschreven themabijeenkomst helpt ons om stil te kunnen staan bij ontwikkelingen die van belang zijn voor het uitoefenen van de diverse rollen. En niet onbelangrijk: om feeling te houden met relevante ontwikkelingen. Ook heeft een afvaardiging van de RvC een bezoek gebracht aan door Woonik deelgenomen duurzaamheidsmarkt in Nederweert.

Financieel, operationeel en risicobeheersing

Aan de hand van trimester rapportages toetst de RvC de voortgang van activiteiten, financiën en risicobeheersing. De auditcommissie adviseert de RvC over deze thema's. In 2024 heeft de auditcommissie driemaal vergaderd. De verslagen van deze commissie en de adviezen worden gerapporteerd aan de gehele RvC. Het toezicht op financiën en bedrijfsvoering vindt onder andere plaats aan de hand van genoemde rapportages, waarin de bedrijfsvoering wordt vergeleken met de begroting, financiële afspraken en benchmarks.

Grote (vastgoed)investeringen en zaken op het gebied van treasury worden eerst besproken in de auditcommissie. Daarnaast is de auditcommissie het eerste aanspreekpunt namens de RvC voor de accountant en wordt het controleplan daar (voor)besproken. Verder wordt de correspondentie van uit het WSW, zoals het risicoprofiel en de borgingsbrieven, behandeld door de auditcommissie.

Werkgever

Invulling werkgeversrol voor bestuurder en RvC

De selectie-en remuneratiecommissie vervult namens de RvC de werkgeversrol voor de bestuurder. De beoordeling van de bestuurder vindt plaats aan de hand van jaarafspraken, voortgangs- en beoordelingsgesprekken. Daarin komen onderwerpen over zowel inhoud als vorm en gedrag aan bod. Ook in 2024 stond daarbij de organisatie(door-)ontwikkeling van Woonik centraal, met daarbij de uitdagingen en bijbehorende workload met betrekking tot de implementatie van het nieuwe primaire systeem..

De bestuurder van Woonik voert regelmatig gesprekken met de voorzitter van de RvC en de remuneratiecommissie. De reflectie van de RvC biedt inzicht en richting bij de te nemen besluiten over de doorontwikkeling van organisatie en bestuurder. In 2024 hebben 4 gesprekken plaatsgevonden tussen de remuneratiecommissie en de bestuurder,

Enkele onderwerpen die aan de orde kwamen in 2024: de ontwikkeling in de organisatie, het 360-graden feedback traject van de bestuurder, de impact van de implementatie van het primaire systeem op de organisatie. Alsook beoordeling- en planningsgesprekken met de bestuurder, beoordelingsbeleid, bezoldiging, en het traject voor de benoeming van een nieuwe commissaris.

Beoordelingskader en bestuurder en RvC

Volgens de wet normering topinkomens (WNT) voor woningcorporaties valt Woonik formeel onder bezoldigingsklasse D. Voor zowel de bezoldiging van de bestuurder als van de RvC zelf gaan we uit van de beroepsrichtlijnen en de maxima horend bij de lagere bezoldigingsklasse C. We vinden dit beter passen bij de aard en omvang van Woonik en dit biedt nog voldoende groeiperspectief voor de bestuurder. Jaarlijks beoordeelt de RvC of dit uitgangspunt nog passend is, of dat er aanleiding is om dit te wijzigen.

Bezoldiging RvC



De door VTW aanbevolen jaarlijkse bezoldiging voor een RvC-lid is 8% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum in de passende grootteklasse C (het WNT-maximum is 10%) Voor een RvC-voorzitter is de door VTW aanbevolen bezoldiging 12% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum (WNT-maximum ligt op 15%). De RvC van Woonik volgt de adviesregel van de VTW. In 2024 voldeed de bezoldiging van de RvC-leden aan de door de VTW geadviseerde bezoldiging. De uitwerking van de bezoldiging is terug te vinden in de jaarrekening.

Bezoldiging bestuurder

In het bezoldigingsbeleid voor de bestuurder is meegenomen dat de bezoldiging een realistisch perspectief biedt. En aansluit bij zichtbare persoonlijke groei, de ontwikkeling van de corporatie, de te verwachten uitdagingen in de komende jaren, de complexiteit en verantwoordelijkheid van de functie, en in overeenstemming is met de omvang van zowel de corporatie als de organisatie. Gekozen is voor een jaarlijkse groei in percentages binnen de bezoldigingsklasse C. De uitwerking van de bezoldiging is terug te vinden in de jaarrekening.

Organisatie, cultuur en integriteit

Een integere en open cultuur binnen de organisatie, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak, is essentieel. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling bieden hiervoor een belangrijke basis en gelden voor iedereen binnen Woonik. Bestuurder en RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie.

Woonik heeft een integriteitscode vastgesteld die aansluit bij het DNA van de organisatie en rekening houdt met de nieuwste inzichten binnen de sector. Het biedt hiermee praktische richtlijnen om adequaat te reageren op potentiële incidenten. Ook RvC-leden erkennen het belang hiervan en hebben deze code ondertekend.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de raad niet alleen contact met de bestuurder, maar ook periodiek met de ondernemingsraad. In 2024 zijn er drie van zulke overleggen geweest. Mede op basis van de in 2023 gehouden Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO) heeft er in 2024 een 360-graden feedback van de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Aan dit traject hebben, naast de bestuurder, ook MT-leden en de OR deelgenomen.

Uit benchmarks blijkt dat Woonik vrij gemiddeld scoort ten opzichte van het gemiddelde uit de sector. Een aantal punten vragen aanvullende aandacht. Zo scoort de organisatie op *doelmatigheid* en *duidelijkheid in werkzaamheden* beneden gemiddeld. Ook zien we spanningen en werkdruk in de organisatie. Uiteindelijk is het zaak de uitkomsten van het MTO te vertalen in concrete acties waarmee de organisatie vooruit kan. De RvC blijft dit nauwlettend volgen. De RvC ziet tot tevredenheid dat er bij Woonik wordt geïnvesteerd in een duidelijke taak- en rolverdeling, meer zelfstandigheid en eigen verantwoordelijkheid.

Op andere onderdelen, zoals de werktijden en de toekomstzekerheid, scoort Woonik beter. Net als de stappen die worden gezet ten aanzien van processturing en samenwerking tussen de kleine en compacte teams. Ook de mensgerichtheid naar zowel medewerker, huurder als 'vrienden van' staan hoog in het vaandel. De interne en externe trots op Woonik groeit en het vernieuwde MT kent een mooie dynamiek.

Klankbord

De RvC heeft ook een rol als klankbord voor de bestuurder. Hiervoor heeft de RvC zowel formeel als informeel overleg met de bestuurder. Ieder RvC-lid heeft de mogelijkheid om agendapunten voor stellen voor de reguliere vergaderingen om zo een thema aan te dragen en/of te vragen hoe Woonik met een bepaalde situatie omgaat. Daarnaast is er ook periodiek overleg met de voorzitter van de RvC, om informeel te kunnen sparren over thema's die de bestuurder bezighouden.

De overleggen met de bestuurder zijn prettig en zakelijk, waarbij er een positieve kritische houding is vanuit beide kanten. Daarbij zijn de bestuurder en de RvC goed benaderbaar en zorgen we er als RvC ervoor de juiste afstand te bewaren tot de werkorganisatie. Niet te ver weg, niet te dichtbij.

Verbinder

Woonik, en ook de RvC, opereert niet op een eiland. Gesprekken met relaties (zoals gemeenten, leden, huurdersorganisaties, zorg- of maatschappelijke partners) helpen bij de uitoefening van onze taken als volkshuisvester. En voor het functioneren van de RvC. Het Bestuur informeert de RvC periodiek over omgang en participatie met stakeholders en andere belanghebbenden.

De vereniging

Als vereniging is Woonik goed ingebed in de samenleving. Door de aanwezigheid van alle commissarissen bij ledenvergaderingen en activiteiten op het gebied van "de Vrienden van Woonik" hebben RvC-leden regelmatig contact met de leden. De twee ledenvergaderingen in 2024 waren druk bezocht, waarvan één vergadering met actieve deelname van alle medewerkers en RvC-leden van Woonik. Dit maakt dat zowel bestuurder als RvC dicht bij onze leden staan en daarmee ook makkelijker de verbinding leggen met de lokale maatschappij.

Huurders

De RvC vindt een goed contact met de huurdersorganisatie(s), die de huurders van Woonik vertegenwoordigen, erg belangrijk. De beide huurderscommissarissen overleggen minimaal twee keer per jaar met deze huurdersorganisatie(s), over uiteenlopende zaken. De agendapunten voor deze overleggen worden samen met de huurdersorganisaties bepaald. De overleggen verlopen prettig en de onderlinge contacten zijn goed. Dit waarderen we enorm.

In de loop van 2024 heeft de Huurders Advies Groep (Stramproy) te kennen gegeven zichzelf per direct op te heffen. Dit betekent dat ultimo 2024 Woonik maar één huurdersorganisatie heeft: het Huurdersoverleg Nederweert (HON). Inmiddels heeft Woonik geschakeld om een vertegenwoordiging van huurders uit Stramproy om tafel te hebben, over de oprichting van een nieuwe huurdersorganisatie Stramproy.

De gehele RvC is zichtbaar en benaderbaar voor de huurders en laat dit ook zien door het bezoeken van complexen en projectontwikkelingslocaties. Daarnaast vinden gesprekken plaats met huurders tijdens ledenvergaderingen.

Overige stakeholders

Alhoewel huurders en leden de primaire focus hebben van de RvC, zijn er meer partners die Woonik nodig heeft om uitvoering te geven aan haar missie en haar taken. We vinden het daarom van belang

om met de brede maatschappij in dialoog te zijn en blijven. Dit doen we onder andere door deelname aan het Maatschappelijk Platform, waarbij een (delegatie van) de RvC periodiek aanschuift en als toehoorder aanwezig is. In 2024 is dit door Woonik vormgegeven middels deelname aan de duurzaamheidsmarkt in Nederweert.

Samenstelling en functioneren RvC

Per 31 december 2024 bestaat de Raad van Commissarissen van Woonik uit vier personen:

Naam	Deskundigheid	Beroep/nevenfuncties	PE-punten
R.H.A. (Richard) Hijlkema* (1967)	Bedrijfsvoering	Eigenaar bureau Hijlkema auditing & advies	51
Voorzitter RvC		Penningmeester Gemengd Koor Da Capo (onbezoldigd)	
Lid auditcommissie			
K.J.J.I.J. (Karen) van Mulken (1969)	Personeel- en organisatie	Zelfstandig interimmanager/consultant mens- en organisatieontwikkeling Inter-M	2
Vicevoorzitter RvC		Lid Nederlandse Orde van Beroepscoaches	
Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie			
D.A.H. (Doenja) Urlings (1971)	Volkshuisvesting	Eigenaar advies-, organisatie- en ontwerp bureau Jadoen	23
Lid	Vastgoed-ontwikkeling	Lid RvC Woonwenz (Venlo)	
	Governance	Vertrouwenspersoon IVN	
Lid selectie- en remuneratiecommissie			
J. (Jeroen) Band* (1978)	Vastgoed-ontwikkeling	Vastgoedstrateeg Tiwos (Tilburg)	7
Lid		Lid redactieraad Cast	
Voorzitter auditcommissie			

*benoemd op voordracht huurdersorganisaties

Rooster van aftreden RvC

Naam	Datum aantreden	Datum einde termijn	Herbenoembaar	Einde termijn bij herbenoeming
R.H.A. Hijlkema*	16-12-2019	16-12-2027	Nee	-
K.J.J.I.J Van Mulken	01-06-2021	01-06-2025	Ja	01-06-2029
D.A.H. Urlings	01-01-2017	01-01-2025	Nee	-
J. Band*	01-09-2023	01-09-2027	Ja	01-09-2031

*benoemd op voordracht huurdersorganisaties

De RvC hanteert een profielschets waaraan elk lid dient te voldoen. Daarnaast is ook aandacht voor specifiekere kwaliteitsprofielen voor een diverse samenstelling. Niet alleen om zo een breed mogelijke blik te kunnen houden op het functioneren van Woonik, ook de RvC heeft baat bij een goede teamsamenstelling en diversiteit.

Werving en selectie commissarissen

In verband met het aftreden van Doenja Urlings per 1 januari 2025 als lid van de RvC, is een nieuwe commissaris geworven Dit onder begeleiding van een extern bureau. De werving en selectie is prettig doorlopen. Van de Aw is een positieve zienswijze ontvangen en op 1 januari 2025 is Ellen Janssen benoemd. In voorbereiding naar 1 januari 2025 heeft Ellen kunnen meelopen en -kijken en zich verder verdiepen in de organisatie door het voeren van gesprekken met verschillende relevante stakeholders; zij heeft deelgenomen aan de ledenvergadering die in december 2024 is georganiseerd en is ze als toehoorder aanwezig geweest bij de vergadering van de RvC in november.

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC voldoet aan de vereisten die aan een evenwichtig en deskundig intern toezicht worden gesteld. De commissarissen zijn onafhankelijk. Dit betekent dat zij geen belangen in Woonik hebben en niet in een zodanige relatie tot Woonik of tot de bestuurder en elkaar staan dat de onafhankelijkheid in het geding is.

De leden van de RvC zijn niet betrokken geweest bij transacties waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. De integriteitscode van Woonik wordt door alle leden van de RvC onderschreven en nageleefd; het thema heeft ook voortdurende aandacht van de gehele raad. Geen van de RvC-leden vervult een functie, die niet verenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC.

Beoordeling vastgoedbezit

Op basis van de handreiking 'Opnieuw beoordelen vastgoedbezit' hebben Bestuur en RvC gesproken over de situatie bij Woonik met betrekking tot vastgoedbezit. De situatie in vergelijking met het voorgaande jaar is daarbij niet gewijzigd. Dit is ook onderzocht bij het nieuw lid van de RvC.

Zelfevaluatie

De RvC onderneemt een kritische zelfevaluatie aan het einde van elk kalenderjaar, met als doel een grondige terugblik op het voorgaande jaar. De zelfevaluatie heeft in 2024 plaatsgevonden in twee fasen: in februari 2024 is intern geëvalueerd met een vragenlijst gericht op governance,

samenstelling en organisatie van de RvC. In de tweede fase heeft een analyse van team- en individueel functioneren met behulp van een drijfverenprofiel (DISC) plaatsgevonden. Mede op basis van deze evaluaties heeft de RvC een aantal keuzes/overwegingen gemaakt:

- Samenstelling van de RvC en Governance: de RvC heeft de bemensing van commissies gewisseld, mede door het vertrek van een RvC-lid eind 2024. Ze benadrukt het belang van scherpere sturing vanuit de toezichtvisie als basis voor besluitvorming.
- Vergaderingen en afstemming: de RvC constateert pieken in de jaarplanning die meer tijd vergen; hiermee wordt in de organisatie van deze vergaderingen rekening gehouden. Verder is de organisatie gevraagd uitgebreidere informatie over vastgoedprojecten – voorafgaand aan vergaderingen – te verstrekken in onderbouwde notities; mondelinge toelichtingen worden daarmee vervangen door schriftelijke documenten.
- De organisatie: de RvC is voldoende betrokken bij de ontwikkelingen van de organisatie Woonik vanuit verschillende perspectieven (ALV, huurdersorganisaties en OR) en wil dit voortzetten. De RvC wil verder niet verrast worden met belangrijke besluiten en grote financiële uitgaven. Het blijft belangrijk om goed vinger aan de pols te houden rondom grootschalige lopende projecten.

Vakkennis en permanente educatie

Om goed toezicht te kunnen houden is het noodzakelijk om – naast goede communicatieve vaardigheden – te beschikken over voldoende vakkennis. Voor leden van de RvC geldt, net als voor de bestuurder, een verplichting tot permanente educatie. In 2024 is voldaan aan de eisen die zijn gesteld.

Vooruitblik en slotverklaring

Komend jaar staat weer genoeg op de agenda: er wordt een themabijeenkomst over duurzaamheid georganiseerd, de RvC zal samen met de huurdersorganisatie(s) een bezoek brengen aan een renovatieproject en er zullen twee vergaderingen worden belegd met de leden; tijdens deze vergaderingen zullen de jaarrekening 2024 en de begroting 2026 worden behandeld.

Diverse bouwprojecten, verduurzaming van woningen en het bijstellen van de koers zijn enkele thema's die in het komend jaar regelmatig terug zullen komen. Uiteraard wordt daarbij ook gekeken naar de interne organisatie en de financiële impact. Kortom, er zijn genoeg uitdagingen, waar we als RvC graag de schouders onder zetten.

Deelnemingen

Algemeen

Woonik heeft geen deelnemingen in dochtermaatschappijen of besloten vennootschappen.

Verklaring besteding middelen

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting

Nederweert, 18 juni 2025

Het bestuur van Woningvereniging Woonik

P.J.J. Sebregts
Directeur-bestuurder

Financiële jaarrekening

Inhoud

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2024	56
2. Winst-en-verliesrekening over 2024	58
3. Kasstroomoverzicht 2024	59
4. Toelichting op de balans en winst- en Verliesrekening	61
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	64
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	80
7. Toelichting op de balans per 31 december 2024	86
8. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	98

Overige gegevens

Ontbreken van de verklaring	115
Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat	115

1. Balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming, in euro's)

ACTIVA	31-12-2024	31-12-2023
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa (1)		
Software (licenties)	528.696	-
Vastgoedbeleggingen (2)		
DAEB-vastgoed in exploitatie	307.246.553	273.939.355
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.689.912	5.109.099
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.462.860	2.054.524
	315.399.325	281.102.978
Materiële vaste activa (3)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	832.614	884.141
Financiële vaste activa (4)		
Latente belastingvordering(en)	384.858	453.713
SOM DER VASTE ACTIVA	317.145.493	282.440.832
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	105.636	71.104
Belastingen en premies sociale verzekeringen	231.113	-
Overlopende activa	393.236	287.742
	729.985	358.846
Liquide middelen (6)	250.926	437.231
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	980.911	796.077
TOTAAL ACTIVA	318.126.404	283.236.909

PASSIVA	31-12-2024	31-12-2023
EIGEN VERMOGEN (7)		
Herwaarderingsreserve	160.852.546	132.817.597
Overige reserves	80.534.367	75.584.711
	241.386.913	208.402.308
VOORZIENINGEN (8)	7.910	2.886.608
SCHULDEN (9)		
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	70.184.870	66.095.652
Kortlopende Schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	3.880.537	3.647.460
Schulden aan leveranciers	822.753	315.985
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	400.724	551.967
Overlopende passiva	1.442.697	1.336.929
	6.546.711	5.852.341
TOTAAL PASSIVA	318.126.404	283.236.909

2. Winst- en Verliesrekening 2024

(in euro's)

	2024	2023
Huuropbrengsten (10)	13.798.640	13.375.566
Opbrengsten servicecontracten (11)	284.816	264.793
Lasten servicecontracten (12)	-273.559	-258.622
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (13)	-885.371	-618.224
Lasten onderhoudsactiviteiten (14)	-5.207.893	-4.152.915
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (15)	-1.094.284	-994.139
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.622.349	7.616.459
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (16)	947.458	403.224
Toegerekende organisatiekosten (17)	-9.056	-8.588
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (18)	-477.587	-338.947
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	460.815	55.689
Overige waardeveranderingen i.o. (19)	530.112	-1.394.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen (20)	30.093.193	-1.250.205
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.623.305	-2.644.826
Opbrengst overige activiteiten (21)	171.725	149.249
Kosten overige activiteiten (22)	-90.951	-66.414
Netto resultaat overige activiteiten	80.774	82.835
Overige organisatiekosten (23)	-1.461.849	-1.468.750
Leefbaarheid (24)	-291.936	-279.907
	-1.753.785	-1.748.657
Andere rentebaten / soortgelijke opbrengsten (25)	48.168	38.180
Rentelasten en soortgelijke kosten (26)	-2.705.378	-2.687.828
Saldo financiële baten en lasten	-2.657.210	-2.649.648
Resultaat voor belastingen	33.376.249	711.853
Belastingen (27)	-391.644	-1.254.876
RESULTAAT NA BELASTINGEN	32.984.605	-543.023

3. Kasstroomoverzicht 2024

(in euro's)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele ontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen	13.206.672	12.594.701
Onzelfstandige wooneenheden	540.042	522.432
Maatschappelijk onroerend goed	37.895	37.094
Bedrijfsmatig onroerend goed	106.701	104.721
Parkeervoorzieningen	110.131	105.174
Vergoedingen	288.356	383.596
Overige bedrijfsontvangsten	-	6.578
Ontvangen interest	-	23.000
Saldo ingaande kasstromen	14.289.797	13.777.296
Operationele uitgaven		
Lonen en salarissen	-1.097.960	-957.043
Sociale lasten	-179.592	-157.764
Pensioenen	-139.853	-136.292
Onderhoudsuitgaven	-4.366.828	-3.632.487
Overige bedrijfsuitgaven	-3.061.358	-2.783.319
Betaalde interest	-2.665.120	-2.668.811
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-131.146	-113.054
Vennootschapsbelasting	-845.445	-925.196
Saldo uitgaande kasstromen	-12.487.302	-11.373.966
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.802.495	2.403.330

	2024	2023
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	960.713	408.000
MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-2.462.805	-2.473.216
Verbeteruitgaven	-4.326.567	-1.920.548
Investerings overig	-483.813	-21.187
Externe kosten bij verkoop	-13.255	-4.776
Verwerving van materiële vaste activa	-7.286.441	-4.419.727
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.325.728	-4.011.727
FVA Uitgaande kasstroom		
Uitgaven overig	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.325.728	-4.011.727
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering ingaande kasstromen		
Nieuwe te borgen leningen	8.000.000	7.400.000
Financiering uitgaande kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.663.072	-5.910.898
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.336.928	1.489.102
Mutatie geldmiddelen	-186.305	-119.295
Liquide middelen		
Liquide middelen per 1 januari	437.231	556.526
Liquide middelen per 31 december	250.926	437.231
	-186.305	-119.295

4. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

Activiteiten

Woonik is een vereniging met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Nederweert, de feitelijke vestigingsplaats is Gutjesweg 6 te Nederweert en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 13021011.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode;

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

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

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 38.277 positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Presentatiewijzigingen

In 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonik zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Uitgangspunten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB- huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten

- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de huuropbrengst. De belastinglatentie voor leningenportefeuille wordt toegerekend aan de DAEB-tak.

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs vermindert met de cumulatieve afschrijvingen.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Algemene uitgangspunten

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

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking groot onderhoud

Woonik verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

DAEB en NIET-DAEB Vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien: De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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

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

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

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

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

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

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 15-9-2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woonik als DAEB-vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB- portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonik voornemens is om deze in de toekomst als DAEB-vastgoed te verhuren en

maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonik waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024').

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

Woonik past voor woonegelegenheden, maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Voor bedrijf onroerend goed hanteert zij de verplichte full versie.

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

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

Woonik past voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe:

- Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De 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 prestatieafspraken) 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).

- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

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

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

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de 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.

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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Parameters						
woongelegenheden						
Prijsinflatie	3.60%	3.20%	2.70%	2.00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6.60%	4.30%	3.80%	3.80%	3.80%	2.50%
Bouwkostenstijging	6.60%	4.30%	3.80%	3.80%	3.80%	2.50%
Leegwaardestijging	13.20%	2.00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Onderhoud per vhe	2024	2023
EGW	€ 1.077	€ 1.063
MGW	€ 1.122	€ 1.128
Studenteneenheid	€ 1.248	€ 1.174

Beheerskosten per vhe	2024	2023
EGW	€ 542	€ 509
MGW	€ 532	€ 499
Studenteneenheid	€ 502	€ 471
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,10%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0.07%	0.07%
Huurderving (% van de huursom)	1.00%	1.00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,59%	7,24%
Mutatiekans bij uitponen	7,70%	7,36%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet EGW	7,16%	6,77%
Disconteringsvoet MGW	7,36%	6,83%
Disconteringsvoet Studenteneenheid	7,98%	7,78%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk OG	2024	2023
Onderhoud per m2 bvo-BOG	€ 7,33	€ 7,57
Onderhoud per m2 bvo-MOG	€ 8,91	€ 9,20
Beheerskosten % vd markthuur-BOG	3,00%	3,00%
Beheerskosten % vd markthuur-MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% vd WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet-BOG	8,67%	8,42%
Disconteringsvoet-MOG	8,89%	8,64%

Woonik heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters gebruikt. De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Disconteringsvoet

Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan het afwijkende risicoprofiel van de complexen, en heeft derhalve voor de objecten een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De disconteringsvoet op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bedraagt 7,32%. De taxateur heeft voor de objecten een disconteringsvoet bepaald van 8,67% (BOG) en 8,89% (MOG).

Exit Yield

Taxateur is van mening dat de exit yield die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan het afwijkende risicoprofiel van de complexen, en heeft derhalve voor de objecten een inschatting gemaakt van de exit yield. De exit yield op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bedraagt 6,2 - 7,75%. De taxateur heeft voor de objecten een exit yield bepaald van 8,80% - 9,25% afhankelijk van het type vastgoed en specifieke kenmerken.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een externe aannemelijkheidsverklaring/ taxatie-update bepaald.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonik en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningvereniging Nederweert. 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.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. 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. Woonik hanteert in haar beleid een streefhuur van ca. 70 % van de maximaal redelijke huur.
4. 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. Woonik hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonik hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten worden bepaald o.b.v. de meerjarenbegroting
 - b. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn voor ieder waarderingscomplex gelijk
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

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

	2024	2023
Streefhuur (70% van de maximaal redelijke huur EGW/MGW)	€ 723	€ 610
Onderhoudsnorm	€ 2.625*	€ 3.626
Beheerlasten	€ 894*	€ 757
(Sociale) Disconteringsvoet	4,17% DAEB 4,70% Niet-DAEB	6,34%

**Dit zijn de normen vanaf jaar 46, hiervoor zijn de daadwerkelijke kasstromen ingerekend zoals ontleend aan de vastgestelde begroting 2025 en de daarin opgenomen financiële meerjarenprognoses.*

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 demeerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderingen

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

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

Voor Woonik bestaan voor een aantal activa en passiva een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering welke van tijdelijke aard zijn.

De vastgoed gerelateerde latenties die zijn berekend voor dit waarderingsverschil kunnen als volgt worden weergegeven.

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie

Ultimo 2024 bestaat een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de vastgoedportefeuille, die worden aangemerkt voor doorexplotatie. De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Er zal aan het einde van de exploitatie sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor in beginsel geen fiscale afwikkeling van het waarderingsverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen. Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening opgenomen.

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Voor het bezit van Woonik is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Hierbij is voor de bodemwaarde uitgegaan van de WOZ-waarde 2024 (peildatum 1 januari 2023), zijnde de laatst gepubliceerde WOZ-waarde. Het totale afschrijvingspotentieel van eenheden waarvan de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde bedraagt € 473.981. De contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 105.286

De niet-vastgoed gerelateerde waarderingsverschillen zijn als volgt:

Rookmelders

In 2022 werden de verplichte rookmelders geplaatst. Deze rookmelders worden fiscaal onder voorwaarden als zelfstandig bedrijfsmiddel aangemerkt, zodat de volledige aanschafwaarde voor afschrijving in aanmerking komt. De afschrijving gebeurt over 5 jaar, commercieel wordt er niet afgeschreven. De fiscale waardering van de rookmelders per 31 december bedraagt € 71.999, de latentie die hier bij hoort bedraagt € 17.710. Het waarderingsverschil wordt binnen een redelijke termijn gerealiseerd en derhalve wordt deze latentie in de jaarrekening opgenomen.

(Dis)agioreserve leningenportefeuille

Omdat Woonik de vaststellingsovereenkomst voor woningcorporaties VSO2 heeft ondertekend, zijn bij het opstellen van de fiscale openningsbalans op 1 januari 2008 de leningen gewaardeerd op de marktwaarde. Deze marktwaarde is destijds bepaald door alle kasstromen tegen een voorgeschreven rentepercentage contant te maken. Het verschil tussen de berekende marktwaarde en nominale waarde van de leningen, het (dis)agio, is op 1 januari 2008 gewaardeerd en wordt gedurende de looptijd van de onderliggende leningen vermindert. Het waarderingsverschil op de leningen is tijdelijk en wordt binnen afzienbare tijd gerealiseerd, gedurende de resterende looptijd van de leningen. De mutaties zijn goed in te schatten.

Ultimo 2024 is het waarderingsverschil € 1.190.011. Hiervoor is een latentie gewaardeerd van € 261.862.

Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woonik 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 Woonik 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 waardeverminderingverlies 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.

VORDERINGEN

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

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

LIQUIDE MIDDELEN

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

EIGEN VERMOGEN

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de [verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde rekeninghoudend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen].

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde (op basis van de boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen). 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 verminderd met afschrijvingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht(en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

VOORZIENINGEN

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

LANGLOPENDE SCHULDEN

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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 Woonik 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 Woonik. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Opbrengstverantwoording

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

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

Huuropbrengsten

In 2024 is de maximale huursom vastgesteld op 5,3%, de maximale huurverhoging per woning was 5,8%. Woonik heeft haar woningen in 2024 verhoogd tussen de 0% en 5,3%. Bij woningen met een energielabel D of slechter is de huur niet verhoogd, net als de woningen waarover een sloopbesluit is genomen.

Het was mogelijk om woningen met een huurprijs lager dan € 300,- te verhogen met maximaal € 25,-. Voor vrijesectorwoningen was de maximale huurverhoging 5,5%. Woonik heeft in 2024 gebruik gemaakt van deze mogelijkheden.

De huursom komt in 2024 uit op 5,1%. Gemiddeld is de huur verhoogd met € 30,72 en de gemiddelde huurprijs na de huurverhoging is € 630,28.

In 2024 zijn er 7 aanvragen voor een huurverlaging gedaan. Na berekening voldeden 4 aanvragen aan alle vereisten om in aanmerking te komen voor de huurverlaging. De gemiddelde huurverlaging van deze 4 adressen was € 81,33. Voor Woonik betekent dit op jaarbasis een daling van de huuropbrengsten van €4.000,-.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- Overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

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

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

BEDRIJFSLASTEN

Lastenverantwoording algemeen

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

• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	28,9%
• Onderhoudsactiviteiten	17,1%
• Leefbaarheid	9,2%
• Verkoopresultaat Vastgoed	0,3%
• Overige organisatiekosten	44,5%

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie 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 boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot 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 blijkenende verplichtingen.

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling .
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonik die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Rentebaten en rentelasten

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

Waardevermindering vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in ontwikkeling

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Belastingen

Corporaties zijn sinds 2008 verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. Het verwachte effect van de opzegging van de VSO is voor Woonik beperkt.

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.

7. Toelichting op de balans per 31-12-2024

ACTIVA

1. IMMATERIËLE ACTIVA (in euro's)

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve Verkrijgingsprijs	60.673	60.673
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-60.673	-59.315
Stand per 1 januari	-	1.358
Mutaties		
Investeringsen	528.696	-
Afschrijvingen	-	-1.358
Totaal mutaties	528.696	-1.358
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve Verkrijgingsprijs	589.369	60.673
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-60.673	-60.673
Stand per 31 december	528.696	-

De immateriële vaste activa hebben een geschatte economische levensduur van 5 jaar. Gedurende deze economische levensduur worden de immateriële vaste activa naar tijdsgelang lineair afgeschreven.

De investering in 2024 betrof de implementatie van het nieuwe ERP-systeem Dynamics Empire Online. De Go-Live vindt plaats per 1-1-2025, zoals ook de start van de afschrijvingen.

2. VASTGOEDBELEGGINGEN (in euro's)

Vastgoed in exploitatie

	DAEB	DAEB	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	2024	2023	2024	2023
Waardering per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	146.372.642	142.331.987	6.435.857	5.867.314
Cumulatieve herwaardering	134.673.497	136.122.535	628.358	429.527
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-7.106.784	-7.106.784	-1.955.116	-1.955.116
Marktwaaarde 1 januari	273.939.355	271.347.738	5.109.099	4.341.725
Mutaties				
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	4.272.405	2.003.424	-	-
Investerings – nieuwbouw	-	2.274.173	-	568.543
Boekwaarde verkopen	-276.761	-236.942	-	-
Realisatie uit verkopen	-	-	-	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	29.311.554	-1.449.038	580.813	198.831
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling		-		-
Totaal mutaties	33.307.198	2.591.617	580.813	767.374
Waardering per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	150.368.286	146.372.642	6.435.857	6.435.857
Cumulatieve herwaardering	163.985.051	134.673.497	1.209.171	628.358
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-7.106.784	-7.106.784	-1.955.116	-1.955.116
Marktwaaarde 31 december	307.246.553	273.939.355	5.689.912	5.109.099

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 165.194.222

Woonik maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing.

WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2.067 verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 80 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden met peildatum 1 januari 2024 (aanslag 2025) bedraagt € 403.866.599.

Verzekering en zekerheden

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

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

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

Verklaring Marktwaardemutaties (vastgoed in exploitatie)

	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde per 1 januari 2024	273.939.356	5.109.098
Vorraadmutaties	-3.313.344	0
Vastgoedgegevens	14.890.730	260.197
Methodische wijzigingen	1.901.976	10.539
Validatie	-5.889.417	-79.156
Marktontwikkelingen	25.717.252	389.237
Totaal aanpassingen	33.307.197	580.814
Marktwaarde per 31 december 2024	307.246.553	5.689.912

BELEIDSWAARDE (in euro's)

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 238 miljoen.

Onderstaand wordt aangegeven welk effecten (positief of negatief) de hierboven gemelde uitgangspunten hebben op beleidswaarde van Woonik.

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

Vastgoed in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde per 31 december 2024	307.246.553	5.689.912
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-42.025.074	-1.028.716
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-67.673.136	-305.518
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Woonik	-40.567.182	-532.070
Aanpassing beheerskosten naar beleid Woonik	-966.464	34.863
Disconteringsvoet	77.701.306	736.030
Totaal aanpassingen	-73.530.550	-1.095.411
Beleidswaarde per 31 december 2024	233.716.003	4.594.501

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Streefhuur +€ 50.-	€ 23.583.000
Streefhuur -€ 50.-	-/-€ 25.519.000
Onderhoudsnorm +1% indexatie	-/-€ 2.184.000
Onderhoudsnorm -1% indexatie	€ 2.183.000
Beheernorm +€ 100,-	-/- € 7.686.000
Beheernorm -€ 100.-	€ 7.685.000

OVERIGE VASTGOEDBELEGGINGEN (in euro's)

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2024	2023
Waardering per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.667.450	4.104.976
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-1.612.926	-2.540.117
Stand per 1 januari	2.054.524	1.564.859
Mutaties		
Investerings	2.756.922	2.405.191
Investerings – oplevering nieuwbouw	-	-2.842.717
Waardeverschillen	-2.348.586	927.191
Totaal mutaties	408.336	489.665
Waardering per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.424.374	3.667.450
Herwaarderingen	-3.961.512	-1.612.926
Stand per 31 december	2.462.860	2.054.524

Ultimo 2024 betreft de ontwikkeling van vastgoed projectkosten voor het Carisplan, Bredeweg II, en Julianastraat-Ospelseweg.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen wordt in de jaarrekening 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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

3. MATERIËLE VASTE ACTIVA (in euro's)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.147.472	2.065.446
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-1.263.332	-1.117.557
Stand per 1 januari	884.140	947.889
Mutaties		
Investerings	29.048	21.355
Afschrijvingen	-80.574	-85.103
Totaal mutaties	-51.526	-63.748
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.176.520	2.086.801
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-1.343.906	-1.202.660
Stand per 31 december	832.614	884.141

Afschrijvingen

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal: lineair 50 jaar
- Inventaris: lineair 5 jaar
- Bedrijfsauto: lineair 6 jaar

4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA (in euro's)

Latente belastingvorderingen

	2024	2023
Belastinglatentie voor leningenportefeuille	261.862	280.923
Latentie rookmelders	17.710	24.471
Latentie afschrijvingspotentieel	105.286	148.319
Stand per 31 december	384.858	453.713

De latentie is opgenomen voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering met betrekking tot het afschrijvingspotentieel van de materiële vaste activa en de waardering van de leningenportefeuille. De onder de financiële vaste activa opgenomen latentie is gewaardeerd tegende contante waarde, waarbij uit is gegaan van een vennootschapsbelastingtarief van 25,8% en een netto-disconteringsvoet van 2,7%.

Per 31 december 2024 zijn de volgende latente belastingvorderingen gewaardeerd.

	Waarderingsverschil	Nominaal waarde	Contante waarde
Afschrijvingspotentieel	473.981	122.287	105.286
(Dis)agio leningenportefeuille	1.190.011	307.023	261.862
Rookmelders	71.999	18.576	17.710
Totaal	1.735.991	447.886	384.858

5. VLOTTENDE ACTIVA (in euro's)

Vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	89.695	72.808
Vertrokken huurders	26.716	12.653
	116.411	85.461
Voorziening wegens oninbaarheid	-10.775	-14.357
	105.636	71.104
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	231.113	-
Overlopende activa		
Handelsdebiteuren	-	6.520
Rente	24.892	-
Verzekeringen	79.923	33.886
Diversen	278.099	218.069
Pensioenen	6.934	5.800
Nog te ontvangen facturen	-	11.856
Vordering onderhoud	3.388	11.611
	393.236	287.742

6. LIQUIDE MIDDELEN (in euro's)

	31-12-2024	31-12-2023
Rabobank rekening-courant	246.194	57.477
Spaarrekeningen	901	298.002
Rabobank G-rekening	3.077	3.077
ING zakelijke rekening	306	77.862
Kas	448	813
Gelden onderweg	-	-
	250.926	437.231

Per

balansdatum heeft men de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de Rabobank, tot een bedrag van € 750.000. Voor deze kredietfaciliteit is een 1e hypotheek groot € 2.268.901 gevestigd op de appartementen aan de Burgemeester Hobusstraat 4 tot en met 50 gelegen te Nederweert.

Alle gelden, behalve de gelden op de G-rekening, staan vrij ter beschikking voor de organisatie.

PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN (in euro's)

In de statuten van Woonik is geen artikel opgenomen ten aanzien van de bestemming van het Eigen Vermogen.

	2024	2023
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	132.817.597	134.691.469
Realisatie uit hoofde van verkoop	477.587	338.947
Af-/Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	27.557.362	-2.212.819
Stand per 31 december	160.852.546	132.817.597
Overige reserves		
Stand per 1 januari	75.584.711	74.253.865
Resultaatbestemming boekjaar	32.984.605	-543.023
	108.569.316	73.710.842
Toename/afname uit hoofde van mutatie van de marktwaarde	-27.557.362	2.212.816
Realisatie uit hoofde van verkoop	-477.587	-338.947
Stand per 31 december	80.534.367	75.584.711

De bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de Algemene Leden Vergadering gehouden op 18 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024;

Het bestuur stelt aan de ALV voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 32.984.605 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 32.984.605 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 2.891.412 gerealiseerd resultaat en € 30.093.193 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

8. VOORZIENINGEN (in euro's)

	2024	2023
Onrendabele investeringen en herstructurering		
Stand per 1 januari	2.886.608	564.797
Dotatie	2.665.461	4.171.161
Onttrekking	-5.544.159	-1.849.350
Stand per 31 december	7.910	2.886.608

Dit betreft een voorziening ORT voor het renovatieproject Ospel-Oud

9. SCHULDEN (in euro's)

Langlopende schulden

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd >1 jaar <5 jaar	Resterende looptijd >5 jaar
Schulden aan kredietinstellingen	74.065.407	3.880.537	18.286.369	51.898.501

	2024	2023
Schulden		
Stand per 1 januari	69.743.112	64.763.395
Opgenomen gelden kredietinstellingen	8.000.000	4.000.000
Aflossing kredietinstellingen	-3.654.762	-2.511.049
Agio Vestialening	-22.943	-20.283
Stand per 31 december	74.065.407	69.743.112
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.880.537	-3.647.460
Langlopend deel per 31 december	70.184.870	66.095.652

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

De marktwaarde van de (geborgde) leningen per 31-12-2024 zoals bepaald door het WSW bedraagt: € 86.026K.

De gemiddelde rentevoet van de langer dan één jaar uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 3,67% (2023: circa 3,92%).

De leningen van de kredietinstellingen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem.

Op de leningen is voor de resterende looptijd geen renteherziening van toepassing.

Voor het schuldrestant ultimo 2024 geldt een borging van € 74.532.000 door het WSW.

Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.880.537	3.647.460
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	822.753	315.985
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	345.388	234.959
Loonheffing	55.336	36.932
Vennootschapsbelasting	-	280.076
	400.724	551.967
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	1.126.729	1.096.982
Vakantiedagen	81.209	81.031
Accountantskosten	25.114	21.292
Rente- en bankkosten	1.107	-
Vooruit ontvangen huur	74.060	78.547
Afrekening servicekosten met huurders	3.201	11.309
Nog te ontvangen facturen	124.914	-
Nog te betalen afkoop onderhoud	5.350	-
Nog te betalen planmatig onderhoud	-661	41.594
Overige posten	1.674	6.174
	1.442.697	1.336.929

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningvereniging Woonik een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woningvereniging Woonik opgenomen, door het WSW geborgde leningen.

Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 0,1 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt €1,8 miljoen per 31 december 2024 (€ 1,8 miljoen per 31 december 2023).

Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woonik het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woonik verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Woonik is jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd over het niet opgenomen deel van het maximumbedrag. Deze wordt jaarlijks vastgesteld, voor het eerst per november 2022.

Investeringsverplichtingen

Verplichtingen renovatie nieuwe stijl

Er zijn per einde 2024 geen “niet in de balans opgenomen verplichtingen” voor grootschalige renovaties van woningen.

Verplichtingen nieuwbouw

Per einde 2024 loopt er nog een “niet in de balans opgenomen verplichting” voor de nieuwbouw van het Carisplan ter hoogte van 1,2 miljoen. Dit nieuwbouwproject is in 2024 in realisatie gegaan en zal medio 2025 worden opgeleverd en in exploitatie worden genomen.

8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE (in euro's)

10. HUROPBRENGSTEN

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB-vastgoed in exploitatie	13.378.934	12.963.152
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB-vastgoed in exploitatie	190.982	184.860
Woningen en woongebouwen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	170.200	149.339
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	137.265	134.692
	13.877.381	13.432.043
Huurderving wegens leegstand DAEB-vastgoed in exploitatie	-70.496	-64.657
Huurderving wegens oninbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	-376	42
Huurderving wegens leegstand niet-DAEB-vastgoed In exploitatie	-51	-181
Mutatie Voorz. Dub. Deb. DAEB-vastgoed in exploitatie	-7.818	8.319
	13.798.640	13.375.566
Nederweert	10.166.531	9.880.147
Weert	3.579.604	3.444.967
Haler	52.505	50.452
	13.798.640	13.375.566

11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2024	2023
Overige goederen, leveringen en diensten	285.626	265.589
Vergoedingsderving wegens leegstand	-810	-796
	284.816	264.793

12. LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2024	2023
Servicekosten	273.559	258.622

13. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

	2024	2023
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	91.490	75.994
Toegerekende personeelskosten	409.926	284.292
Toegerekende overige organisatiekosten	360.645	238.286
Toegerekende afschrijvingen	23.310	19.652
	885.371	618.224

Lonen, salarissen en sociale lasten

	2024	2023
Lonen en salarissen	1.097.960	957.043
Sociale lasten	179.592	157.764
Pensioenlasten	139.408	136.292
	1.416.960	1.251.098

Personeelsleden

Bij Woonik waren in 2024 gemiddeld 16,74 (fte's) personeelsleden werkzaam (2023: 16,27fte)

	2024	2023
Onderverdeeld naar:		
Directie	1	1
Staf	2,90	2,97
Wonen	7,32	6,46
Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing	5,52	5,81
	16,74	16,24

14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	2024	2023
Reparatieverzoeken	1.664.875	1.013.198
Mutatieonderhoud	326.975	511.425
Planmatig onderhoud	2.671.722	2.141.005
Toegerekende personeelskosten	242.442	227.384
Toegerekende overige organisatiekosten	288.093	244.185
Toegerekende afschrijvingen	13.786	15.718
	5.207.893	4.152.915

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	2024	2023
Belastingen	991.072	878.715
Verzekeringen en contributies	68.105	62.873
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	35.107	52.551
	1.094.284	994.139

	2024	2023
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa		
Immateriële vaste activa	-	1.358
Materiële vaste activa	80.547	85.103
	80.547	86.461

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE (in euro's)

16. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
Opbrengst verkopen bestaand bezit	960.713	408.000
Directe verkoopkosten	-13.255	-4.776
	947.458	403.224

17. TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

	2024	2023
Af: toegerekende organisatiekosten	9.056	8.588

18. BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
Boekwaarde verkopen bestaand bezit	477.587	338.947

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (in euro's)

19. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
Overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in ontwikkeling	530.112	-1.394.621

20. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	580.813	198.833
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	29.512.380	-1.449.038
	30.093.193	-1.250.205

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN (in euro's)

21. OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

	2024	2023
Inschrijfgelden	7.588	6.350
Vergoedingen	164.137	142.899
	171.725	149.249

22. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	2024	2023
Kosten vergoedingen	90.951	66.414

23. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2024	2023
Kosten betalingsverkeer/financieringskosten/Obligheffing WSW	34.447	110.053
Kosten externe controle/fiscale werkzaamheden	83.936	69.393
Advieskosten	114.526	121.649
Bijdrage Heffing Aw	9.984	9.483
Toegerekende personeelskosten	629.414	607.232
Toegerekende overige organisatiekosten	553.745	508.966
Toegerekende afschrijvingen	35.791	41.976
	1.461.843	1.468.750

Accountantshonoraria	2024	2023
Controle van de jaarrekening; Q-Concepts	69.516	59.000

Dit betreft de aan het boekjaar toegerekende honoraria. De vermelde honoraria zijn inclusief BTW.

24. LEEFBAARHEID

	2024	2023
Leefbaarheid	39.200	37.060
Toegerekende personeelskosten	130.502	127.325
Toegerekende overige organisatiekosten	114.813	106.720
Toegerekende afschrijvingen	7.421	8.802
	291.936	279.907

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN (in euro's)

25. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2024	2023
Rente liquide middelen	24.882	17.844
Vrijval agio Vestia-lening	22.943	20.283
Rente diversen	343	53
	48.168	38.180

26. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2024	2023
Rente leningen kredietinstellingen	-2.692.651	-2.672.993
Rente liquide middelen	-	-
Borgstelling WSW	-8.990	-11.157
Bereidstellingsprovisie	-3.737	-3.678
Rente diversen	-	-
	-2.705.378	-2.687.828

27. BELASTINGEN

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2024	2023
Vennootschapsbelasting	-322.789	-1.017.332
Mutatie actieve belastinglatentie	-68.855	-237.544
	-391.644	-1.254.876

Berekening belastbaar bedrag 2024 (in euro's)



2024

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	19.035.887
Opbrengst woningverkoop	-470.621
Geactiveerde productie eigen bedrijf	135.816
Afschrijvingen	-99.837
Afwaardering sloop	-
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	-
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-570.112
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-15.712.828
Lasten onderhoud	-2.705.087
Overige bedrijfslasten	-
Waardeverandering financiële vaste activa	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39.749
Rentelasten en soortgelijke kosten	-104.811
Correcties Fiscale winst	-190.487.731
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	5.600
Mutatie herinvesteringsreserve	
Investeringsaftrek	-8.167
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	1.758.627
Extra comptabele correcties	1.756.060
Compensabele verliezen	-
Compensabel verlies	-
Belastbaar bedrag	1.304.216
Acute belastingdruk 2024	322.887
Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-98
Mutatie latente vennootschapsbelasting 2024	68.856
Overige effecten op belastinglast	68.758
Totale belastinglast/belastingdruk	391.644

Er zijn geen compensabele verliezen aanwezig.

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (2) voor woningcorporaties. Het belastbare bedrag over 2024 bedraagt € 1.304.216 De acute vpb-last voor het jaar 2024 is bepaald op € 322.887

De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2023. De aangifte vennootschapsbelasting 2024 zal voor 1 mei 2025 worden ingediend. Tot en met aangiftejaar 2020 zijn definitieve aanslagen opgelegd.

GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING (in euro's)

	2024		2023	
	DAEB	N-DAEB	DAEB	N-DAEB
Huuropbrengsten	13.491.382	307.257	13.091.549	284.017
Opbrengsten servicecontracten	279.120	5.696	259.497	5.296
Lasten servicecontracten	-268.088	-5.471	-253.449	-5.172
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-869.495	-15.878	-607.336	-10.889
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.188.368	-19.525	-4.109.654	-43.261
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.074.479	-19.804	-978.770	-15.368
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.370.072	252.275	7.401.837	214.623
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	947.458	-	408.000	-
Toegerekende organisatiekosten	-8.875	-181	-8.416	-172
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-477.587	-	-343.723	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	460.996	-181	55.861	-172
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	530.112	-	-1.394.621	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.512.380	580.813	-1.449.038	198.833
Opbrengst overige activiteiten	79.158	1.615	81.179	1.656
Overige organisatiekosten	-1.432.806	-29.037	-1.439.377	-29.375
Leefbaarheid	-286.097	-5.839	-274.308	-5.598
Bedrijfsresultaat	35.233.815	799.646	2.981.533	379.967
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34.734	707	22.879	467
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.692.651	-	-2.672.993	-
Saldo financiële baten en lasten	-2.657.917	707	-2.650.114	467
Resultaat voor belastingen	32.575.898	800.353	331.419	380.434
Belastingen	-383.811	-7.833	-1.229.778	-25.098
RESULTAAT NA BELASTINGEN	32.192.087	792.520	-898.359	355.336

GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT (in euro's)

	2024		2023	
	DAEB	N-DAEB	DAEB	N-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Zelfstandige huurwoningen	13.036.472	170.200	12.447.415	149.158
Onzelfstandige wooneenheden	540.042	-	522.432	-
Maatschappelijk onroerend goed	37.895	-	37.094	-
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	106.701	-	104.721
Parkeervoorzieningen	79.618	30.512	76.766	28.408
Vergoedingen	282.589	5.767	375.924	7.672
Overige bedrijfsontvangsten	-	-	6.446	132
Ontvangen interest	-	-	22.540	460
Saldo ingaande kasstromen	13.976.616	313.180	13.488.617	290.551
Operationele uitgaven				
Lonen en salarissen	-1.076.001	-21.959	-937.902	-19.141
Sociale lasten	-176.000	-3.592	-154.608	-3.156
Pensioenen	-137.056	-2.797	-133.566	-2.726
Onderhoudsuitgaven	-4.359.009	-7.819	-3.599.149	-33.338
Overige bedrijfsuitgaven	-3.000.131	-61.227	-2.807.157	-57.289
Betaalde interest	-2.665.120		-2.668.811	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-131.146	-	-113.054	-
Vennootschapsbelasting	-828.536	-16.909	-906.692	-18.504
Saldo uitgaande kasstromen	-12.372.999	-114.303	-11.320.939	-134.153
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.603.617	198.877	2.167.678	156.398

	2024		2023	
	DAEB	N-DAEB	DAEB	N-DAEB
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	960.713	-	408.000	-
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-2.462.805	-	-2.111.707	-361.509
Verbeteruitgaven	-4.326.567	-	-1.920.548	-
Investeringen overig	-483.813	-	-21.187	-
Externe kosten bij verkoop	-13.255	-	-4.776	-
Verwerving van materiële vaste activa	-7.286.440	-	-4.058.218	-361.509
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.325.727	-	-3.650.218	-361.509
FVA Uitgaande kasstroom				
Uitgaven overig	-	-	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.325.727	-	-3.650.218	-361.509
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	8.000.000	-	7.400.000	-
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-3.663.072	-	-5.910.898	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.336.928	-	1.489.102	-
Mutatie geldmiddelen	-385.182	198.877	6.562	-205.111

WNT-VERANTWOORDING 2023 WONINGVERENIGING WOONIK

WNT-verantwoording 2024 Woonik

De WNT is van toepassing op Woonik. Het voor Woonik toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 140.000 (klasse D).

1. Bezoldiging op topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking en leidinggevende vanaf de 13^e maand van de functievervulling. Inclusief diegene die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2024
(in euro's)

P.J.J. Sebregts

Directeur-bestuurder

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.838
Beloningen betaalbaar op termijn	16.600
Subtotaal	130.438
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	146.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	130.438
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.



Directeur-bestuurder

Functiegegevens

Aanvang en einde functieervulling in 2021	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.509
Beloningen betaalbaar op termijn	15.404
Subtotaal	122.913
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	140.000
Bezoldiging	122.913

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024	R.H.A. Hijlkema	D.A.H. Urlings	J. Band	K.J.J.I.J. van Mulken
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging	16.440	10.960	10.960	10.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.900	14.600	14.600	14.600
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	16.440	10.960	10.960	10.960
Het bedrag van de overschrijding en de reden overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Gegevens 2023	R.H.A. Hijlkema	R.H.A. Hijlkema	D.A.H. Urlings	K.J.J.I.J. van Mulken	J. Band	G.J.I. van Hulzen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functieervulling in 2023	01/07 – 31/12	01/01 – 30/06	01/01-31/12	01/01-31/12	01/09-31/12	01/01-30/06
Bezoldiging	5.175	3.450	6.900	6.900	2.300	5.175
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.586	6.942	14.000	14.000	4.679	10.414

2. 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.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.



Ondertekening van de jaarrekening

Nederweert, 18 juni 2025

Directie voor akkoord

P.J.J. Sebregts, Directeur-Bestuurder

Raad van commissarissen voor akkoord

R.H.A. Hijlkema

K.J.J.I.J. van Mulken

J. Band

E.H.J. Janssen

Overige gegevens

Ontbreken van de verklaring

Aangezien de werkzaamheden in het kader van de door u verstrekte opdracht nog niet zijn afgerond mogen wij nog geen verklaring verstrekken.

Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat

In de statuten van Woonik is geen statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningvereniging Woonik

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van woningvereniging Woonik te Nederweert gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningvereniging Woonik op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van woningvereniging Woonik zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, 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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "Fraude risicoanalyse" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of dat deze frauderisico's reeds in lijn liggen met onze analyse zoals hieronder opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd. / Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van verkochte onroerende zaken.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2025-2034.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;

- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2025 tot en met 2034, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat woningvereniging Woonik een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

's-Hertogenbosch, 25 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA