

# Jaarverslag 2024

Eerst zaaien, om straks te oogsten



## Inhoudsopgave

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>JAARVERSLAG 2024</b>                                                                                                      |           |
| <b>Kerncijfers 2024</b>                                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>Woord vooraf</b>                                                                                                          | <b>7</b>  |
| Woord vooraf van directeur-bestuurder                                                                                        | <b>8</b>  |
| <b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b>                                                                                | <b>10</b> |
| Woord vooraf van voorzitter RvC                                                                                              | <b>11</b> |
| Verslaglegging RvC                                                                                                           | <b>12</b> |
| Verklaring Raad van Commissarissen                                                                                           | <b>15</b> |
| <b>BESTUURSVERSLAG</b>                                                                                                       |           |
| <b>Welkom in ons HUIS</b>                                                                                                    | <b>16</b> |
| <b>Missie, visie en strategie van Woonforte</b>                                                                              | <b>19</b> |
| 'Oog voor mensen, hart voor wonen'                                                                                           | <b>20</b> |
| <b>Doel 1: Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen binnen 1 jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.</b> | <b>22</b> |
| 2.1 Ambities en aanpak                                                                                                       | <b>23</b> |
| 2.2 Woningbezit                                                                                                              | <b>24</b> |
| 2.3 Nieuwbouw                                                                                                                | <b>25</b> |
| 2.4 Woningtoewijzing                                                                                                         | <b>28</b> |
| 2.5 Urgent woningzoekenden en statushouders                                                                                  | <b>30</b> |
| 2.6 Partners in Wonen en Zorg                                                                                                | <b>30</b> |
| 2.7 Verkoop                                                                                                                  | <b>31</b> |
| <b>Doel 2: Mensen met een laag (of midden-) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.</b>                      | <b>32</b> |
| 3.1 Ambities en aanpak                                                                                                       | <b>33</b> |
| 3.2 Huurbeleid                                                                                                               | <b>33</b> |
| 3.3 Aanpak                                                                                                                   | <b>34</b> |
| <b>Doel 3: Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.</b>                                                          | <b>35</b> |
| 4.1 Ambities en aanpak                                                                                                       | <b>36</b> |
| 4.2 Uitgaven in onderhoud                                                                                                    | <b>36</b> |
| <b>Doel 4: Onze woningen zijn energiezuinig: lagere woonlasten en tegen klimaatverandering.</b>                              | <b>38</b> |
| 5.1 Ambities en aanpak                                                                                                       | <b>39</b> |
| 5.2 Verduurzamen in een hogere versnelling                                                                                   | <b>39</b> |
| 5.3 Prestaties duurzaamheid                                                                                                  | <b>40</b> |
| 5.4 Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)                                                                      | <b>40</b> |
| <b>Doel 5: Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waarin zij deel kunnen zijn van een gemeenschap.</b>                  | <b>42</b> |
| 6.1 Doelen en ambities                                                                                                       | <b>43</b> |
| 6.2 Onze aanpak (2021 - 2031)                                                                                                | <b>43</b> |
| 6.3 Zelfredzaamheid en samenwerking                                                                                          | <b>43</b> |

|                                                                                                                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Doel 6: Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.</b> | <b>44</b>  |
| 7.1 Doelen en ambities                                                                                                   | 45         |
| 7.2 Onze aanpak (2021 - 2031)                                                                                            | 45         |
| 7.3 Meer focus op missie, visie en strategie                                                                             | 45         |
| 7.4 Klanttevredenheid                                                                                                    | 46         |
| 7.5 Ontwikkeling van de organisatiestructuur                                                                             | 48         |
| 7.6 Samenwerking                                                                                                         | 49         |
| 7.7 Medewerkers                                                                                                          | 49         |
| 7.8 Personeelsmanagement                                                                                                 | 50         |
| <b>8 Duurzaam business model</b>                                                                                         | <b>52</b>  |
| Financiën                                                                                                                | 53         |
| <b>9 Risico's 2024</b>                                                                                                   | <b>58</b>  |
| 9.1 Risicomanagement                                                                                                     | 59         |
| 9.2 Prestaties in 2024                                                                                                   | 60         |
| 9.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (o.b.v. Richtlijn 400)                                                  | 62         |
| <b>10 Verbindingen</b>                                                                                                   | <b>67</b>  |
| Verbindingen                                                                                                             | 68         |
| <b>B Bijlagen Raad van Commissarissen</b>                                                                                | <b>69</b>  |
| B1: Samenstelling Raad van Commissarissen                                                                                | 70         |
| B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2024                                                                               | 71         |
| <b>JAARREKENING</b>                                                                                                      |            |
| <b>Jaarrekening 2024</b>                                                                                                 | <b>73</b>  |
| 1. Balans per 31 december 2024 voor resultaatbestemming                                                                  | 74         |
| 2. Winst- en verliesrekening over 2024                                                                                   | 76         |
| 3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling                                                                              | 77         |
| 4. Algemene toelichting                                                                                                  | 80         |
| 5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling                                                                | 84         |
| 6. Toelichting op de balans                                                                                              | 98         |
| 7. Toelichting op de winst- en verliesrekening                                                                           | 125        |
| 10. WNT-verantwoording                                                                                                   | 143        |
| <b>Bijlage 1: Verbindingen</b>                                                                                           | <b>146</b> |
| <b>Ondertekening van het Jaarverslag 2024</b>                                                                            | <b>149</b> |
| <b>Overige gegevens en controleverklaring</b>                                                                            | <b>151</b> |
| <b>Colofon</b>                                                                                                           | <b>153</b> |

## Kerncijfers 2024

## Kerncijfers 2024

# Kerncijfers 2024



## Woningen

DAEB-woningen

**9.731**

Niet-DAEB-woningen

**452**

Nieuwe verhuringen DAEB-woningen

**565**



## Beschikbaarheid

Huurwoningen in uitvoering

**423**

Huurwoningen in voorbereiding/in ontwikkeling

**449**

Verkoop woningen

**54**



## Betaalbaarheid

Aantal woningen onder 1e aftoppingsgrens (€ 650,00)

**6.982**

Gemiddelde huur

**€ 541,84**

Percentage woningen verhuurd onder de 2e aftoppingsgrens (€ 697,07)

**89,1%**

Gemiddelde huur sociale huurwoningen

**€ 604,50**

Gemiddelde huur niet-DAEB

**€ 907,15**

Gemiddeld percentage maximale huur

**62,1%**

Gemiddelde huurverhoging sociale huurwoningen

5,8% energielabel A++++ - A

5% energielabel B en C

4% energielabel D

0% energielabel E-G



## Klanttevredenheid

Klanttevredenheid

**8,3**



## Waardering vastgoed

DAEB en niet-DAEB in exploitatie

**€ 2.093 mln**

Beleidswaarde

**€ 1.070 mln**

Maatschappelijk offer

**€ 1.023 mln**

WOZ waarde (waardepeildatum 1-1-2022, aanslag 2023)

**€ 2.600 mln**



## Kwaliteit en duurzaamheid

Gemiddeld WWS punten

**161**

Renovaties (Totaal uitgegeven voor renovatiekosten en verbeteringsinvestering)

**€ 10,2 mln**

Onderhoud (Totaal uitgegeven voor onderhoudskosten en verbeteringsinvestering)

**€ 29 mln**



## Organisatie

Aantal fte

**107,83 fte**

Aantal medewerkers

**120**

Aantal leden Raad van Commissarissen per 31-12-2024

**5**



## Leefbaarheid en participatie

Aantal buurtbeheerders

**6**

Kosten leefbaarheid

**€ 1,1 mln**

Ontruiming op basis van huurachterstand in combinatie met woonfraude/overlast)

**13**

## Woord vooraf



## Woord vooraf van directeur-bestuurder

### Eerst zaaien, om straks te oogsten

*2024 zal de geschiedenis ingaan als het jaar waarin de wooncrisis steeds harder om zich heen greep. Een groeiende groep Nederlanders heeft moeite om een plek op de woningmarkt te vinden. Dat geldt zeker voor mensen met een lager inkomen. Woonforte zet alle zeilen bij om de druk op de woningmarkt te verlichten, maar dat gaat helaas niet van de ene dag op de andere. Voor onze investeringen balanceren we tussen de dringende vraag op de korte termijn en duurzame keuzes voor de lange termijn. Dat vergt een grotere flexibiliteit van onze organisatie, en een heldere koers waarop we kunnen varen. Daartoe hebben we in 2024 al grote stappen gezet: we zijn aan het zaaien, om straks te kunnen oogsten.*

### Bouwen: de tijd dringt

Wie een blik op onze website werpt, ziet een lange lijst van nieuwbouwprojecten die we in voorbereiding hebben. Van sommige is de bouw al gestart of zelfs vergevorderd. We zijn trots op de daadkracht die we daarmee tonen. Andere nieuwbouwprojecten bevinden zich nog in de ontwerpfase. Wat daarbij opvalt, is dat we vaker dan vroeger stuiten op bezwaren van slechts één of enkele omwonende(n). Die werden in alle gevallen of door de Raad van State, of in een eerder stadium afgewezen, maar het levert veel gedoe op en neemt kostbare tijd in beslag. Tijd die we nu juist zo hard nodig hebben om aan de grote vraag naar betaalbare huurwoningen te voldoen. Het debat over de wenselijkheid van nieuwbouw op een bepaalde plek, en dus ook de vertraging die eruit voortvloeit, wordt veelal bepaald door mensen die al een woning hebben. Dat is zuur, want we zouden juist moeten luisteren naar de stem van al die inwoners die dringend wachten op een woonkans. Aan ons de opdracht om potentiële bewoners én omwonenden aan de voorkant nóg beter mee te nemen in het proces en de verwachtingen. Aan de samenleving als geheel de vraag om voorbij het eigenbelang te kijken en solidair te blijven met elkaar.

### Renovatie: ook dat is verduurzaming

Naast nieuwbouw investeert Woonforte een deel van haar financiële middelen in de verbetering en verduurzaming van bestaande woningen. Een goed voorbeeld uit 2024 is de Lange Diamant. Over dit complex werd al zo'n tien jaar gedebatteerd: slopen of niet? En ja, zo'n galerijflat is misschien niet meer helemaal van deze tijd, maar hij bestaat wel uit goede, grote woningen. Daarbij laat sloop-nieuwbouw altijd weer een paar jaar op zich wachten, dus op de korte termijn vormt zo'n traject geen oplossing voor het woningtekort. Vanuit die gedachte hebben we in 2024 de knoop doorgehakt en besloten om dit gebouw een tweede leven te geven. Er ligt een mooi verbeterplan, waarmee we het de komende jaren kunnen behouden voor onze huurders. Dat we met die blik naar een gebouw kijken en het niet 'zomaar' slopen, is financieel een verstandige zet en ook een vorm van duurzaamheid.

### Ingrijpende incidenten: snelheid geboden

In 2024 heeft één specifieke gebeurtenis veel aandacht opgeëist: de problemen aan de Julianastraat en Oranjestraat in Boskoop. Van deze 46 eengezinswoningen van zo'n honderd jaar oud bleek de fundering verzakt en het casco onbetrouwbaar. Om erger te voorkomen, besloot Woonforte de woningen versneld te slopen. Bewoners moesten op stel en sprong uit hun woning. Dat was ingrijpend, zeker in deze hechte buurt waar sommigen al hun leven lang woonden. Een heftig incident en een moeilijke beslissing, waarover vele gesprekken zijn gevoerd. Dat die zorgvuldigheid vervolgens door een politieke partij werd betwist met desinformatie en onwaarheden, heeft ons geraakt. Ook dat mag wel eens gezegd worden, in ons jaarverslag.

### Samenwerken: waar wel en waar niet?

De grote opgaven waar de woningmarkt voor staat, kunnen we uiteraard niet alleen oplossen. Daarom investeren we actief in de samenwerking met gemeente, zorg- en welzijnspartijen en collega-corporaties in de regio.

- Op gemeentelijk niveau vinden we het erg jammer dat we afscheid moesten nemen van burgemeester Liesbeth Spies. Zij heeft zich verbonden aan Aedes, onze landelijke koepelorganisatie, en we hopen dat we haar in die rol weer even positief en daadkrachtig zullen tegenkomen.

- Met Activite hebben we in 2024 afspraken gemaakt over een nieuw te bouwen seniorencomplex aan de Klompenmaker. Daarnaast gaan we met Activite en Participe nog intensiever samenwerken op praktisch niveau, om zo het sociale netwerk van onze bewoners te versterken. Onze consultants sociaal beheer overleggen regelmatig met deze zorg- en welzijnspartners over vragen en problemen die zich ‘achter de voordeur’ voordoen. Met de gemeente werken wij samen bij het bestrijden van illegaal gebruik van de woning. Woningen die wij weer vrijmaken voor rechtmatige huurders.
- Met de twaalf corporaties die samen Holland-Rijnland vormen, hebben we afspraken gemaakt over de thema’s die we gezamenlijk willen oppakken; aanpak wooncrisis, woonruimteverdeling, het vinden, boeien en binden van medewerkers, en wonen en zorg. Met deze thema’s hebben wij een stevige basis waarop we verder kunnen bouwen aan onze samenwerking.

## Strategie: een nieuw ondernemingsplan

Intern hebben we ons in 2024 gefocust op ons nieuwe ondernemingsplan voor de komende jaren. Daarin komen we niet tot een volledig nieuwe koers, maar we verzetten wel enkele bakens.

2024 was vooral het jaar van de voorbereiding. Vanaf 2025 zullen wij projecten echt tot bloei gaan brengen. Het zaaien is gedaan, maar er moet nog veel werk worden verricht om de oogst binnen te kunnen halen. Daar zijn we klaar voor!

Monique Brewster, Directeur-bestuurder Woonforte

### Bestuursverklaring directeur-bestuurder

Het bestuur verklaart dat het met zijn functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt ‘uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van volkshuisvesting’, en dat hij zijn financiële middelen alleen heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting. Woonforte onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Woonforte heeft ontplooid zijn getoetst aan die Governancecode Woningcorporaties en zijn daarmee in overeenstemming.

*Monique Brewster*

*Mei 2025*

## Verslag van de Raad van Commissarissen



## Woord vooraf van voorzitter RvC

### 2024 heeft opnieuw bevestigd hoe nodig woningcorporaties zijn

*Terugkijkend op 2024, ziet de Raad van Commissarissen (RvC) een jaar waarin de toegevoegde waarde van woningcorporaties opnieuw werd gezien en gewaardeerd. Zij doen belangrijk werk, en dat zij in die rol worden bevestigd, stemt enerzijds tot tevredenheid. Anderzijds is er ook een bepaalde teleurstelling, ook bij Woonforte, omdat het niet lukt om de ambities te verwezenlijken in het tempo dat zij voorstaat. Gezien de enorme krapte op de woningmarkt wil én moet de corporatie vaart maken, maar “tussen droom en daad staan wetten in de weg, en praktische bezwaren”, zoals schrijver en dichter Willem Elsschot het ooit zo treffend formuleerde.*

### Spagaat tussen ambitie en realiteit

Over die ‘wetten en praktische bezwaren’ kunnen we kort zijn. De ongunstige rente op de kapitaalmarkt, de stikstofcrisis, hoge bouwkosten en trage procedures hebben een vertragende en soms zelfs verlamdende invloed op de woningmarkt. Woonforte heeft de beschikbaarheid van huurwoningen als haar eerste prioriteit omarmd, maar bovengenoemde factoren maken het moeilijk om meer woningen toe te voegen. In die spagaat tussen ambitie en realiteit is het goed om te merken dat er vanuit Den Haag steeds vaker een ondersteunende hand in de rug wordt gevoeld. Jarenlang was de volkshuisvesting slechts een sluitstuk op de politieke agenda, maar die tijd lijkt voorbij. Corporaties doen weer volop mee in het spel van gemeenten, huurders en de markt, en de RvC juicht het toe dat dat geluid nu beter doorklinkt dan voorheen. Immers, het Rijk kan naar believen plannen maken, maar uiteindelijk bouwt de overheid geen huizen: dat doen de corporaties en marktpartijen, in nauwe samenwerking met gemeenten. Dat die samenwerking in Alphen aan den Rijn zeer constructief is, letterlijk en figuurlijk, draagt bij aan de daadkracht van Woonforte.

### Rechte rug, eerlijk verhaal

De RvC herkent in Woonforte een gekwalificeerde organisatie die haar plek in de Alphenense samenleving inneemt en die levert, ook wanneer het tegenzit. In 2024 werd dat bijvoorbeeld duidelijk toen woningen aan de Julianastraat in Boskoop eerder dan voorzien ontruimd en gesloopt moesten worden. Rondom die gebeurtenis ontstond veel reuring en politiek rumoer, en in die lastige omstandigheden lukte het Woonforte om te bewijzen wat zij met mond al zo vaak beleden had. Voor de getroffen bewoners werden alle woningen die beschikbaar waren, beschikbaar gemaakt. Met open communicatie en met een rechte rug vertelde Woonforte het eerlijke verhaal aan huurders en betrokken partijen. Daarmee bouwde zij, als oprechte volkshuisvester, krediet en vertrouwen op. De RvC heeft bijzonder veel waardering voor de manier waarop de bestuurder en het team van Woonforte deze bijzondere uitdaging tot een goed einde hebben gebracht. In zo’n storm zie je pas wat de bemanning van een zeilschip waard is.

### Focus op beschikbaarheid

In 2024 zijn er weer projecten voorbereid en opgestart. In 2024 is geen nieuwbouwproject opgeleverd. Er hebben verbeterprojecten plaatsgehad in de vorm van renovaties en verduurzaming. Ook daarbij geldt meer beschikbaarheid van woningen als eerste prioriteit. Dus ja, er zijn bijvoorbeeld 3.000 zonnepanelen aangebracht als bijdrage aan de energietransitie, maar in de woningen die duurzaam genoeg zijn, wordt vooralsnog niet extra geïnvesteerd. De nadruk ligt op uitfasen van woningen met een E, F of G energielabel, in de vorm van de isolatie van daken en gevels. De RvC ondersteunt Woonforte in deze duidelijke focus op beschikbaarheid, en fungeert als slijpsteen voor de strategische plannen voor de toekomst. Als het niet nodig is, bemoeit de RvC zich niet met de gang van zaken, maar de leden willen wel goed geïnformeerd zijn en blijven. Zij stellen kritische vragen om goed toezicht te houden en om zo de bestuurder te ondersteunen in haar verantwoordelijkheden.

### Grote waardering

Tot slot: de RvC hecht er veel belang aan om haar grote waardering voor de bestuurder en het voltallige team van Woonforte uit te spreken. Medewerkers blijven investeren in hun ontwikkeling en dragen zo in sterke mate bij aan de organisatie en de tevredenheid van huurders. In 2024 is door het managementteam een stevige basis gelegd voor de

toekomst, met een heldere strategische visie en een gedegen koersplan. Daarbij werden huurders betrokken als actieve partners, bijvoorbeeld met participatietrajecten via Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) en andere initiatieven. De RvC zal blijven waken over de verdere uitbouw van dat fundament, en over de juiste balans tussen koersvastheid en flexibiliteit: zó broodnodig in een woningmarkt die om daadkrachtige oplossingen vraagt. Als herbenoemd voorzitter zal ik daartoe in de komende vier jaar al mijn kennis en ervaring met volkshuisvesting inzetten, net als de andere leden.

Eric Kemperman

Voorzitter Raad van Commissarissen

## Verslaglegging RvC

### Inleiding van het verslag

De Raad van Commissarissen (RvC) van Woonforte houdt toezicht op het bestuur van Stichting Woonforte, is de werkgever van de bestuurder en is klankbord voor het bestuur. Raad en bestuur werken samen op basis van vertrouwen en empathie, en vanuit het “no surprise” beginsel. Dit betekent dat de bestuurder tijdig de Raad van Commissarissen van alle relevante ontwikkelingen binnen, maar ook buiten de organisatie, op de hoogte houdt. De Raad van Commissarissen en bestuur hebben hun visie op besturen en toezichthouden beschreven en vastgelegd in een toezichtvisie.

In de toezichtvisie staan ook de gemeenschappelijke waarden op basis waarvan de leden van de Raad en bestuur samenwerken. De Raad van Commissarissen streeft er bij het uitvoeren van het toezicht naar:

- voortdurend te kijken naar de ontwikkelingen in de samenleving en daarmee in verbinding te zijn;
- kritisch te zijn vanuit betrokkenheid en wederzijds vertrouwen, zowel naar elkaar als in het samenspel met de bestuurder;
- ruimte te behouden voor reflectie en tegenspraak, moeilijke gesprekken worden niet gemeden;
- als team te acteren met onderling respect, loyaliteit en humor;
- bestuur en medewerkers van Woonforte te stimuleren zo goed mogelijk maatschappelijk te presteren, binnen de gestelde kaders en met afweging van eventuele risico's.

### Werkwijze

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden zoals die zijn opgenomen in de statuten van Woonforte. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming, en het ontslag van de bestuurder en stelt de beloning van de bestuurder vast. Toetsing van beleid van Woonforte en besluitvorming door de bestuurder vindt plaats op basis van de wettelijke kaders, de interne statuten en reglementen, en het eerder vastgestelde beleid van Woonforte. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de vierjaarlijkse visitatie.

In de statuten is opgenomen voor welke besluiten het bestuur de (voorafgaande) goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig heeft. In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn de spelregels voor het toezicht nader uitgewerkt. De statuten, integriteitscode, klokkenluidersregeling, de beschrijving van de governancestructuur, de reglementen van de audit- en selectie- en remuneratiecommissie, het bestuursreglement, het verbindingsstatuut, de samenstelling en het schema van aftreden voor de Raad van Commissarissen, het beloningsbeleid van RvC en bestuur en het jaarverslag met de jaarrekening zijn gepubliceerd op [www.woonforte.nl](http://www.woonforte.nl).

### Governancecode

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonforte onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. De principes en uitwerkingen van deze code worden nageleefd. De Raad van Commissarissen en het bestuur van Woonforte zijn in 2024 niet afgeweken van de code.

## Onafhankelijkheid en integriteit

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen allen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen als geheel beschouwt zich daarmee eveneens als volstrekt onafhankelijk, zoals bedoeld in de Governancecode.

In 2024 hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van leden van de Raad van Commissarissen. Ook ten aanzien van de bestuurder is de Raad van Commissarissen niet gebleken dat tegenstrijdige belangen aan de orde waren. Woonforte verstrekt geen leningen dan wel garanties aan leden van de Raad van Commissarissen of aan de bestuurder.

De Bestuurder heeft in 2024 nevenfuncties bekleed waarover zij de Raad heeft geïnformeerd.

## Samenstelling van de Raad

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2024 uit 5 leden; 2 van hen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie: Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart. Dit zijn mevrouw B. de Maar en de heer A. Azouz.

In bijlage 1 is het overzicht opgenomen van de functies die de leden van de Raad in de Raad van Commissarissen en in de verschillende commissies hebben vervuld.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen streeft naar een evenwichtige spreiding over de leden van de kennis van volkshuisvesting, maatschappelijke ontwikkelingen, politiek-bestuurlijke verhoudingen, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, digitalisering, ondernemerschap, zorg en welzijn, veiligheid en organisatieontwikkeling. Een onafhankelijke opstelling, aantoonbare adviesvaardigheden en een breed en adequaat netwerk zijn aanvullende vereisten.

De Raad van Commissarissen is van mening dat alle relevante deskundigheden in de Raad zijn vertegenwoordigd en verwijst voor een beschrijving van de achtergronden, expertises en zittingstermijnen van de individuele leden naar de bijlage 1 bij dit verslag.

## Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen over zijn (financiële) taak en bereidt de besluitvorming daarover voor. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerking en –verschaffing en contact en toezicht op de externe accountantsdiensten. Daarnaast wordt besluitvorming van de Raad van Commissarissen over investeringen in vastgoed voorbereid. De commissie heeft de werkzaamheden in 2024 volgens de taakopdracht zoals beschreven in het reglement auditcommissie uitgevoerd.

De belangrijkste onderwerpen die in de auditcommissie zijn besproken, zijn de jaarstukken 2023, de begroting 2025, de managementletter van de accountant, het controleplan 2024, het treasuryjaarplan 2025 en een aantal voorgenomen vastgoedinvesteringen.

## Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie gaat over de aanstelling, beoordeling en beloning van de bestuurder en verzorgt de werving en selectie van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

Op 1 januari 2025 liep de eerste benoemingstermijn af van de heer M. Souverijn, RvC-lid en voorzitter auditcommissie van Woonforte. In juni 2024 heeft de Raad van Commissarissen besloten om onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting de heer M. Souverijn te herbenoemen. De Raad van Commissarissen

heeft hiermee de procedure tot herbenoeming in gang gezet. In september 2024 heeft de AW een positieve zienswijze afgegeven en per 1 januari 2025 is de tweede termijn van vier jaar voor van de heer Souverijn gestart.

Naast de herbenoeming waren de belangrijkste onderwerpen van gesprek in de remuneratiecommissie het functioneren en beloning van het bestuur en de honorering van de RvC.

### **Remuneratierapport**

Het gehele jaar is Woonforte geleid door bestuurder M.F. Brewster. De remuneratiecommissie heeft twee keer formeel vergaderd met de bestuurder. Ook de samenwerking met de Raad van Commissarissen kwam aan de orde.

De beloning van de bestuurder voor 2024 valt binnen de toepasselijke grenzen van de WNT. De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen valt eveneens binnen de vigerende wettelijke kaders en is in het jaarverslag vermeld. Het jaarverslag, waarin het remuneratierapport deel van uit maakt, wordt op de website van Woonforte gepubliceerd.

### **Zelfevaluatie**

De zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen vond plaats op 25 januari 2024. De zelfevaluatie wordt om het jaar extern begeleid, dit jaar was er geen externe begeleiding aanwezig. Er is gesproken over de invulling van de verschillende rollen van de Raad van Commissarissen, de samenwerking binnen de Raad van Commissarissen zoals de individuele leden die ervaren en de invloed van de economische en maatschappelijke ontwikkelingen op Woonforte en de rol van de Raad van Commissarissen hierin. De algemene conclusies waren over het algemeen positief. Als aandachtspunt kwam naar voren dat de RvC er baat bij kan hebben om een breder inzicht te krijgen in de mening, wensen en zorgen van huurders. Het overleg met de huurdersvertegenwoordiging HOGH verloopt goed, en het kan waardevol zijn om aanvullende informatie uit andere bronnen, zoals klantenpanels, mee te nemen in de toezichtrol. Daarnaast is er behoefte aan een bredere bespreking van de strategische opgaven van Woonforte, zodat de RvC haar toezichthoudende taak en agenderende rol optimaal kan invullen.

### **Deskundigheidsbevordering**

#### *Toezichthouder*

Interne toezichthouders bij woningcorporaties ontwikkelen zich voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven, zowel in de praktijk van *good governance* als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder.

Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Commissarissen van woningcorporaties zijn verplicht om per jaar minimaal vijf uren aan PE-activiteiten te besteden. Alle leden van de Raad van Commissarissen van Woonforte hebben hieraan voldaan. Een volledig overzicht staat in bijlage 1 van dit jaarverslag van de Raad van Commissarissen.

### **Overleg met stakeholders**

Voor de Raad van Commissarissen staat maatschappelijk presteren voorop. Van belang is niet alleen 'wat' we doen en 'hoe', maar vooral ook de vraag "waarom"? Woonforte is een organisatie met een maatschappelijke opdracht en een volkshuisvestelijk doel. Met de bijbehorende wettelijke en morele verplichtingen. Het bestuur is daar verantwoordelijk voor. De Raad van Commissarissen houdt daar toezicht op. Het bestuur en de Raad van Commissarissen zijn zich daarvan bewust, hanteren waarden en normen die daarbij passen en geven daarin het goede voorbeeld. Zij beijveren zich voor een bijbehorende effectieve en efficiënte organisatie, met een open cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In dat licht wordt veel belang gehecht aan contact met en inbreng van de verschillende stakeholders.

In 2024 is een afvaardiging van de leden van de Raad van Commissarissen in gesprek geweest met de Huurdersorganisatie Groene Hart. Tijdens deze openhartige bijeenkomst werd onder andere gesproken over de relatie met het bestuur en de organisatie.

Een aantal RvC leden bezocht de bijeenkomsten van het regionale samenwerkingsverband HollandRijnlandWonen. Deze bijeenkomsten zijn voor de RvC leden van de samenwerkende corporaties. Het doel is ontmoeten en kennis delen.

Met de accountant vindt één keer per jaar overleg plaats door de auditcommissie (op basis van het auditplan) en minstens één keer per jaar met de gehele Raad van Commissarissen. Normaliter bij de behandeling van de jaarstukken, waarvan een deel zonder bestuurder. Dat is ook in 2024 gebeurd.

Jaarlijks vindt een stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij de gehele Raad van Commissarissen aanwezig tracht te zijn. Op 26 juni 2024 vond deze plaats. Het thema van deze boeiende bijeenkomst was kwetsbare wijken. Ook woonde de Raad van Commissarissen een informele stakeholderbijeenkomst in december 2024 bij.

#### *Visitatie*

Bureau Procorp heeft in 2023 de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd bij Woonforte. In vervolg hierop vond in oktober 2024 een ontwikkelgesprek plaats met de visitatiecommissie, een deel van de RvC en bestuurder. In dit gesprek werd teruggekeken op de visitatie en is besproken hoe aanbevelingen door Woonforte worden opgepakt.

### **Inhoud van het toezicht**

De Raad van Commissarissen heeft in 2024 6 keer regulier vergaderd. Een overzicht van de besluiten is opgenomen in bijlage 2.

De auditcommissie is in 2024 6 keer bijeengewees. Eén bijeenkomst stond vooral in het teken van de jaarstukken en de bevindingen van de accountant. Daarnaast heeft een bijeenkomst met name in het teken gestaan van de begroting 2024. Andere onderwerpen die veel aandacht hebben gevraagd, zijn het vaststellen en het volgen van het interne controleplan en enkele voorgenomen bestuursbesluiten met betrekking tot investeringen in vastgoed.

De remuneratiecommissie is twee keer formeel bijeengewees. Dit betrof bijeenkomsten met de bestuurder, met onder andere het beoordelingsgesprek. Daarnaast is overlegd over de herbenoeming van een lid van de Raad van Commissarissen. Ook zijn voorstellen gedaan voor de aanpassing van de honorering en het studiebudget van de Raad van Commissarissen.

### **Goedkeuring operationele en strategische doelstellingen**

In de vergaderingen met de Raad van Commissarissen heeft – conform de statuten – de bestuurder de onderdelen over de planning- en control-cyclus ter goedkeuring voorgelegd. Dit betreft de Kaderbrief, het jaarverslag en de jaarrekening, het jaarplan en de begroting 2024, het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting (inclusief een treasury- en risicoparaagraaf). Deze zijn vastgesteld en goedgekeurd.

Daarnaast is ieder kwartaal de Balanced Scorecard van Woonforte waarin opgenomen de bedrijfsresultaten over het afgelopen kwartaal en de afwijkingen van begroting en jaarplan, besproken.

### **Verklaring Raad van Commissarissen**

De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart hiermee in overeenstemming te hebben gehandeld.

Namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. E. Kemperman  
Voorzitter

# Welkom in ons HUIS

” Onze missie: Wij zorgen voor een passend thuis voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen.



### 1. Energiezuinig wonen

[Ga direct naar de pagina 'energiezuinig wonen'](#) >

### 2. Passende woning binnen 1 jaar

[Ga direct naar de pagina over 'passende woning binnen 1 jaar'](#) >

### 3. Betaalbaar wonen

[Ga direct naar de pagina 'betaalbaar wonen'](#) >

### 4. Kwalitatief goede woningen

[Ga direct naar de pagina 'kwalitatief goede woningen'](#) >

### 5. Fijne woonomgeving

[Ga direct naar de pagina 'fijne woonomgeving'](#) >

## 6. Duurzaam businessmodel

[Ga direct naar de pagina 'Financiën'](#) >

## 7. Wendbare organisatie met goede dienstverlening

[Ga direct naar de pagina 'organisatie en dienstverlening'](#) >

## 8. Missie, visie en strategie

[Ga direct naar de pagina 'Missie, visie en strategie'](#) >

## **Missie, visie en strategie van Woonforte**

Woonforte is een organisatie die zich inzet voor de verbetering van de woonomgeving en de kwaliteit van de leefomgeving.

Woonforte heeft een missie, visie en strategie die de basis vormen van haar activiteiten.

De missie van Woonforte is om de woonomgeving te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen.

De visie van Woonforte is om een woonomgeving te creëren die geschikt is voor alle mensen.

De strategie van Woonforte is om de woonomgeving te verbeteren door middel van innovatie en samenwerking.

Woonforte werkt samen met andere organisaties om de woonomgeving te verbeteren.

Woonforte heeft een aantal projecten die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal initiatieven die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal maatregelen die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal maatregelen die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal maatregelen die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal maatregelen die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal maatregelen die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal maatregelen die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal maatregelen die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal maatregelen die de woonomgeving verbeteren.

Woonforte heeft een aantal maatregelen die de woonomgeving verbeteren.

” Onze droom is een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen, om in vrijheid en veiligheid te leven en om deel te nemen aan de samenleving.

## Maatschappelijke meerwaarde van Woonforte

Als woningcorporatie zit het leveren van maatschappelijke meerwaarde in ons DNA. Al meer dan 100 jaar zorgen wij voor een goed en betaalbaar (t)huis, een basisbehoefte voor ieders leven. Daarnaast hebben wij geïnvesteerd in de renovatie en verduurzaming van onze woningvoorraad, waardoor wij niet alleen het wooncomfort hebben verbeterd, maar ook hebben bijgedragen aan een vermindering van de CO2-uitstoot. Via de nieuwbouw dragen we ook bij aan verduurzaming en aan het bieden van betaalbare woningen voor mensen die anders niet in betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Dit alles is geheel in lijn met onze missie en visie. In september 2024 zijn wij gestart met de herijking van de vigerende missie, visie en strategie met de bedoeling hier in het voorjaar van 2025 over te kunnen beschikken.

### 1.1 Onze missie

Onze droom is een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen, in vrijheid en veiligheid te leven en om deel te nemen aan de samenleving. Een passende betaalbare woning, is de basis voor al die dingen.

Een huis, laat staan een passend thuis is niet zomaar voor iedereen weggelegd. Als woningcorporatie is het onze missie om een passend thuis te bieden voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Wij werken aan (beter) wonen dat aan de basis staat van (beter) leven. Wij willen dat huidige en toekomstige generaties goed kunnen wonen en leven in een duurzaam en inclusief Alphen aan den Rijn.

### 1.2 Onze opgave: bijdragen aan maatschappelijke opgaven

1. Wooncrisis: Wij hebben een belangrijke rol in het oplossen van de wooncrisis door nieuwe woningen te bouwen en doorstroming te bevorderen.
2. Klimaatopgave: Wij verduurzamen onze woningvoorraad en nemen maatregelen om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.
3. Economische opgave: de stijgende energieprijzen en inflatie vragen om aandacht voor de betaalbaarheid van wonen.
4. Toename van kwetsbare bewoners en de veranderende samenleving vragen om nieuwe woonvormen, ander beheer en intensieve samenwerking met huurders en partners. We handelen ieder vanuit onze eigen rol en kerntaak, maar wel vanuit een gezamenlijke visie.

### 1.3 Onze zes doelen

Vanuit onze missie en de uitdagingen die voor ons liggen, hebben wij onszelf zes doelen gesteld:

1. Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen gemiddeld binnen een jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.
2. Mensen met een laag of (midden-) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.
3. Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.
4. Onze woningen zijn energiezuinig, waardoor wij zorgen voor lagere woonlasten en klimaatverandering tegengaan.
5. Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waar zij naar mogelijkheden en behoefte deel uitmaken van de gemeenschap.
6. Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte en toekomstbestendige organisatie met goede dienstverlening.

## 1.4 Het fundament

### Samen met partners

Deze opgaven en doelen kunnen we alleen in samenwerking met onze stakeholders realiseren. De gemeente is een zeer belangrijke partner als het gaat om de warmtetransitie, verduurzaming en de nieuwbouw. Maar ook Huurdersorganisatie Groene Hart, zorg- en welzijnsorganisaties, aannemers en huurders spelen een belangrijke rol. Wij hechten daarom veel belang aan een goede relatie met onze partnerorganisaties. We zijn samenwerkingsgericht, transparant, open, empathisch en respectvol. Wij denken vanuit onze gezamenlijke doelen, zijn oplossingsgericht en streven naar win-win-situaties.

We geven onze partners invloed op ons beleid. Bijvoorbeeld door jaarlijks stakeholdersbijeenkomsten te houden om een of meerdere opgaven te bespreken en om de prioriteiten te bepalen. In 2024 stond de bijeenkomst in het voorjaar in het teken van het veerkrachtiger maken van kwetsbare buurten door samen na te denken waar een gezamenlijke inzet het meest nodig is.

### Financieel gezonde en wendbare organisatie

De opgaven waar we voor staan zijn zeer groot en vragen veel van de organisatie. Wij houden daarom voortdurend oog voor onconventionele oplossingen, zowel op technologisch als organisatorisch vlak.

Om al ons werk goed te kunnen doen, is een goedlopende organisatie nodig. We hebben doorgewerkt aan het meer op orde krijgen van de processen, zodat we doelmatig kunnen werken aan onze maatschappelijke opgave. Woonforte zorgt voor een gezonde financiële huishouding zodat we ook in de toekomst maatschappelijke waarde kunnen blijven leveren. Wij noemen dit ons duurzaam businessmodel.

## 1.5 Realisatie opgave onder druk

De rente, belastingen, bouw- en organisatiekosten zijn afgelopen twee jaar enorm gestegen en de inkomsten staan onder druk door de huurverlaging uit 2022. Dat heeft gevolgen voor de haalbaarheid van onze ambities en opgaven. Waar Woonforte eind 2022 de opgave van de lokale en nationale prestatieafspraken financieel nog aankon, hebben wij als gevolg van de stijgende kosten in 2024 scherpe keuzes moeten maken in onze programma's. Vooralsnog kunnen wij de lokale prestatieafspraken 2022 - 2027 nog realiseren. Zo bouwen we 1000 nieuwe woningen in deze periode.

In 2024 troffen we verder voorbereidingen voor een aantal nieuwbouwprojecten en vanwege bezwaarprocedures moesten we enkele projecten uitstellen tot 2025. We verduurzamen meer woningen dan afgesproken, maar niet op het niveau van de standaard (lager niveau). Wel isoleren we alle E,F en G woningen uiterlijk in 2028 tijdig naar minimaal energielabel B, met uitzondering van enkele complexen die wij in de periode daarna gaan vervangen.

**Doel 1: Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen binnen 1 jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.**



## 2.1 Ambities en aanpak

### Ambities

- Wij breiden onze portefeuille uit naar in totaal 11.060 sociale huurwoningen in 2030, in combinatie met betaalbare verkoop van 850 woningen en bevordering van de doorstroming.
- Wij halen de taakstellingen voor huisvesting van mensen uit de contingentregeling, urgentieregeling en voor huisvesting van vergunninghouders.
- Woningzoekenden met een urgentieverklaring vinden binnen een half jaar woonruimte.

### Aanpak

Wij werken aan een gespreide en evenwichtige woningportefeuille om zo te voldoen aan de vraag nu en in de toekomst. Onze portefeuille moet groeien naar ruim 11.060 sociale huurwoningen en bijna 600 vrijesectorwoningen in 2031. Dit omvat de volgende transformaties:

- bouwen van zo'n 2.500 nieuwe huurwoningen;
- vervangen van bijna 300 verouderde woningen en daarbij waar mogelijk meer woningen terugbouwen (verdichten);
- transformeren van zorgvastgoed en kantoren;
- groeien naar 600 woningen voor niet-DAEB om doorstroming op gang te brengen;
- verkopen van zo'n 850 huurwoningen waarmee we de eenzijdigheid van onze woningvoorraad bestrijden, geld genereren voor de nieuwbouw en bovenal woningzoekenden met een middeninkomen een unieke kans bieden op een betaalbaar koophuis. Wij kijken daarbij ook naar (nieuwe) koopvormen en -instrumenten.
- We brengen doorstroming op de woningmarkt op gang via een voorrangsregeling voor senioren die uit een eengezinswoning willen verhuizen. Door vervolgens de eengezinswoning toe te wijzen aan huurders van Woonforte die beter passend gaan wonen, komt ook een woning vrij voor een (her)starter op de woningmarkt. Zo maken we efficiënt gebruik van onze woningvoorraad.
- Wij bieden startende jongeren kansen op een woning via een voorrangsregeling voor  $\pm$  1.900 woningen.
- Wij bestrijden dak- en thuisloosheid. Wij reserveren woningen voor bijzondere doelgroepen. Wij reserveren ook woningen voor spoedzoekers in de flexibele schil. Dit zijn kleine woningen in een voormalig verzorgingshuis, wat binnenkort gesloopt zal worden. Doorgaans bieden wij deze aan in combinatie met een tijdelijke huurcontract. Met dit type aanbod doen wij ook recht aan de overige woningzoekenden die lang staan ingeschreven.
- Wij leveren woningen voor zorg en wonen (door derden).
- Wij maken gebruik van het regionale woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland.
- Wij zoeken naar nieuwe contract- en woonvormen om de wooncrisis te bestrijden en/of aan te sluiten bij de woonwensen van onze huurders en woningzoekenden.
- Wij bestrijden woonfraude zodat woningen beschikbaar blijven voor de mensen die hier recht op hebben.

### Activiteiten en resultaat 2024

Onze ambitie om ervoor te zorgen dat mensen die op ons zijn aangewezen binnen één jaar een woning vinden vanaf 2030, verwachten we niet te halen. De druk op de woningmarkt is verder toegenomen. De nieuwbouw verloopt trager dan gewenst, en de vraag naar woningen blijft stijgen. Deze factoren hebben bijgedragen aan het niet realiseren van onze doelstelling.

## Prestatieafspraken 2022-2026

Woonforte heeft voor de jaren 2022-2026 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente, collega-corporatie Habeko wonen en met beide huurdersorganisaties Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw). De focus van deze prestatieafspraken ligt op vier thema's:

- voldoende bereikbare woningen;
- senioren en bijzondere doelgroepen in passende woningen;
- gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking;
- verduurzaming.

Ook zijn afspraken gemaakt over de samenwerking en de manier van meten en evalueren. De afspraken zijn SMART.

## Portefeuille woningvoorraad

We hebben ons in 2024 actief ingezet voor

- leefbare buurten zonder segregatie;
- transitie naar een CO2-neutrale woningvoorraad (2050);
- het aanbod betaalbare koop voor middeninkomens;
- betaalbare huurwoningen via gematigde huurverhoging.

## 2.2 Woningbezit

### Activiteiten en resultaat 2024

We willen zorgen dat mensen met een lager inkomen snel een passende woning vinden. Huishoudens met een middeninkomen hebben het ook zwaar bij het vinden van een andere huurwoning. Daarom bieden wij huurwoningen in de middenhuur aan, waardoor zij kunnen doorstromen naar een meer passende huurwoning.

#### SOCIALE HUURWONINGEN (DAEB)

**9.731**

In 2023: 9.890 / Huurprijs gemiddeld € 604,50

#### HUURWONINGEN ONDER DE 1E AFTOPPINGSGRENS (TOT MAXIMAAL € 650,44)

**6.982**

In 2023: 7.681 / Huurprijs gemiddeld € 541,84

#### HUURWONINGEN ONDER DE 2E AFTOPPINGSGRENS (TOT MAXIMAAL € 697,08)

**7.850**

In 2023: 8.413 / Huurprijs gemiddeld € 556,80

#### GEMIDDELD AANTAL WWS PUNTEN

**161**

In 2023: 151

**WONINGEN ONDER GRENS KWALITEITS-  
KORTING (TOT MAXIMAAL € 454,47)****1.029**

In 2023: 1.289

**WONINGEN VRIJE SECTOR (NIET-DAEB)****452**

In 2023: 458 / Huurprijs gemiddeld € 907,17

**NETTOHUUR T.O.V. MAXIMALE HUUR****62,1 %**

2023: 64,7% / Gemiddeld over het woningbezit

**2.3 Nieuwbouw****Activiteiten en resultaat 2024****Vorbereidingen voor de komende vijf jaar: 1.000 nieuwe woningen**

Woonforte heeft veel nieuwbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering. We kunnen onze ambitie grotendeels realiseren met concrete plannen. Dit is mede mogelijk dankzij de inzet van de gemeente Alphen aan den Rijn en de voorwaarde dat 30% van de nieuwbouwontwikkelingen moet bestaan uit sociale huurwoningen. In 2024 zijn we gestart met de nieuwbouw van Magnolia en de Klompenmaker. Deze complexen bieden senioren de kans om vanuit eengezinswoningen van Woonforte door te stromen, wat de verhuisketen bevordert.

## Nieuwbouw

### IN VOORBEREIDING

177

woningen Noorderkeerkring

### IN VOORBEREIDING

23

woningen Mendelweg (q2 2025)

### IN VOORBEREIDING

257

woningen Noorderlicht  
(stationslocatie)

### IN VOORBEREIDING

60

woningen in Waterrijk West te Boskoop, zowel eengezinswoningen als appartementen

### SLOOP/NIEUWBOUW IN VOORBEREIDING

45

woningen Julianastraat/Oranjestraat. We slopen 46 woningen en bouwen 45 woningen terug.

### SLOOP/NIEUWBOUW IN VOORBEREIDING

64

woningen A.P van Neslaan/Wonen op de Tuin. We slopen 20 woningen en bouwen 64 terug.

### SLOOP/NIEUWBOUW IN UITVOERING

58

woningen herontwikkeling Rode Dorp fase 3. We bouwen 12 woningen extra.

### SLOOP/NIEUWBOUW IN UITVOERING

135

woningen herontwikkeling Magnoliastraat/Bosparkweg. 28 bungalows en 58 oude appartementen maken plaats voor 135 nieuwe appartementen.

### IN UITVOERING

10

woningen Koopse Glorie (koopwoningen)

### IN UITVOERING

43

woningen in Klompenmaker



*Onze nieuwbouw in voorbereiding en uitvoering*

## Sloop en nieuwbouw

Woonforte heeft vier sloop/nieuwbouwprojecten in ontwikkeling.

### Rode Dorp

In het Rode Dorp bouwen we 172 nieuwe eengezinswoningen terug. Fase 1 en 2 zijn afgerond en opgeleverd. Fase 3 is gestart met sloop van de oude woningen.

- fase 3: Sloop afgerond in 2024

### Magnolia

In het Boskoop bouwen we 135 woningen. Dit doen we in twee fasen:

- fase 1: 28 oude huurbungalows zijn gesloopt. Hier komt het eerste woongebouw (fase 1) met 67 huurwoningen. Gestart in 2024.
- fase 2: Na de oplevering van fase 1 (2026/2027) begint de sloop van het huidige appartementengebouw. Hier komen 68 appartementen.

### A.P van Neslaan

In Boskoop tussen de straten A.P. van Neslaan en de Provincialeweg N207 komt in 2025 een hele nieuwe wijk. Er komt een appartementencomplex waar Woonforte 18 huurappartementen en 6 eengezinswoningen in afneemt. Ook het bestaande woongebouw aan de A.P van Neslaan nummers 8-46 wordt meegenomen in dit project. Het bestaande woongebouw van Woonforte is aan vervanging toe en wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw. Eind 2025 start de bouw op de kavel. In 2026 worden de 20 woningen aan de A.P van Neslaan gesloopt. het totale project krijgt 64 huurwoningen.

### Julianastraat

In de Julianastraat en Oranjestraat in Boskoop vervangen we 46 eengezinswoningen. De woningen voldoen niet meer aan de eisen van de wet en de veiligheid kan op termijn niet worden gegarandeerd. Uit een grondig onderzoek door een constructeur en bouwkundige specialisten blijkt dat de staat van de woningen slechter is dan gedacht. Daarom is in februari 2024 het besluit genomen om de woningen te slopen. Huurders van de woningen kregen een passende, tijdelijke woning aangeboden en mogen terugkeren naar de nieuwbouw in de straat, als zij dat wensen.

## 2.4 Woningtoewijzing

### Activiteiten en resultaat 2024

#### AANTAL NIEUWE VERHURINGEN

**565**

In 2023: 823

#### AANTAL DAEB-WONINGEN PASSEND TOEGEWEZEN

**97,5 %**

In 2023: 97,9%. Aan huurders met een inkomen tot € 47.699,- (2023: € 44.035,-) bij éénpersoons-huishoudens. Bij meer-persoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671,- (2023: €48.625,-)

#### GEMIDDELDE INSCHRIJFTIJD BIJ TOEWIJZING

**90,39 maanden**

In 2023: 72,3 maanden

#### GEMIDDELDE ZOEKTIJD

**41,79 maanden**

In 2023: 34,4 maanden

#### KORTSTE INSCHRIJFTIJD BIJ TOEWIJZING ALPHEN AAN DEN RIJN

**12 maanden**

In 2023: 0,9 maanden. Onder starters: 1 maand (loting). Boskoop: 3 jaar en 7 maanden, Zwammerdam: 4 jaar en 4 maanden, Aarlanderveen: 2 jaar en 1 maand.

#### WONINGEN VERHUURD MET EEN HUUR TOT DE 2E AFTOPPINGSGRENS IN 2024: € 697,07 (2023: € 693,60)

**89,1 %**

In 2023: 84,3%

### Maatwerk in de kleine kernen

Voor Aarlanderveen en Zwammerdam is maatwerk toegepast. Woningzoekenden met lokale binding krijgen voorrang bij de woningtoewijzing.

### Spoedzoekers en dak- en thuisloosheid

In woongebouw De Jozef zijn 96 studio's en 10 tweekamerwoningen beschikbaar. Hier kunnen spoedzoekers (zonder huisdieren, zonder kinderen) voor maximaal twee jaar wonen. Bij toewijzing behouden ze hun inschrijftijd als woningzoekende. In De Jozef wonen ook cliënten van Prodeba. Daarnaast krijgt in De Jozef ook een aantal thuislozen (via De Binnenvest) een kans om onder begeleiding te wonen in een eigen woning. In de vestiging van De Binnenvest in de Prins Bernhardlaan 8a is dagopvang voor daklozen mogelijk (het Open Venster).

## Passend (t)huis

Sinds medio 2020 bieden we via Huren in Holland Rijnland onder verschillende labels huurwoningen aan voor specifieke groepen woningzoekenden. Dit doen we om meer beweging in de verhuisketen te krijgen zodat meer mensen kunnen verhuizen naar een beter passende woning. De primaire focus ligt hierbij op de doorstromers (50+) die een eengezinswoning of een maisonnette leeg achterlaten.

### Passend thuis labels

#### Label Doorstroomer sociaal en middeninkomen

Huurders van 50+ met een sociaal inkomen die in een eengezinswoning of maisonnette wonen kunnen met voorrang verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning en daarbij hun huidige kale huurprijs meenemen. Huurders met een middeninkomen kunnen ook met voorrang verhuizen maar gaan dan de reguliere sociale huurprijs betalen. Beide groepen krijgen daarnaast de eerste 10 dagen huurvrij.

#### Label Doorstroomer vrije sector

Huurders 50+ met een hoog inkomen die een eengezinswoning of maisonnette leeg achterlaten kunnen ook met voorrang verhuizen. Zij betalen dan een maandhuur vanaf de liberalisatiegrens en groeien dan in 5 jaar naar een vooraf afgesproken eindhuur. Ook deze groep krijgt de eerste 10 dagen huurvrij.

#### LABEL DOORSTROMER

## 18 woningen toegewezen

61 beschikbaar: 33 label doorstroomer (waarvan 18 Passend Thuis en 14 regulier)

#### LABEL DOORSTROMER

## 0 woningen toegewezen

5 beschikbaar: 2 label vrije sector, 0 succesvol toegewezen, 2 regulier toegewezen

## 2.5 Urgent woningzoekenden en statushouders

### Taakstellingen 2024

Taakstelling voor gemeente Alphen aan den Rijn: huisvesting 225 statushouders.

Urgent woningzoekenden: minimaal 90% huisvesten.

Taakstelling contingentenregeling: 34 (+5 van vorig jaar).

### Activiteiten en resultaat 2024

#### Taakstellingen

AANTAL WONINGEN  
AANGEBODEN AAN  
STATUSHOUDERS

62

AANTAL STATUSHOUDERS  
GEHUISVEST

138

(incl. gezinshereniging)

AANTAL WONINGEN  
TOEGEWEZEN AAN URGENT  
WONINGZOEKENDEN

23

(exclusief stadsvernieuwing en  
bijzondere doelgroepen)

WONINGEN  
STADSVERNIEUWINGS-  
URGENTIE

42

(toegewezen aan mensen met een  
stads-vernieuwingsurgentie - in geval  
van sloop)

BIJZONDERE TOEWIJZINGEN

60

(woningen die buiten 'Huren in  
Holland Rijnland' om zijn toegewezen  
aan mensen in noodsituaties o.a  
bewoners Julianastraat)

CONTINGENTREGELING

28

(woningen toegewezen, verdeeld  
over cliënten van diverse instellingen)

## 2.6 Partners in Wonen en Zorg

### Zorgvastgoed

Woonforte zocht ook in 2024 met zorgpartijen naar alternatieven voor passende woonruimte voor cliënten. We kijken zowel naar bestaande (zorg)complexen als mogelijkheden voor nieuwbouw. Voor de nieuwbouw aan de Klompenmaker en de nieuwbouw Noorderkeerkring zijn contracten afgesloten met zorgpartijen Activite, Prodeba en GGZ-Rivierduinen.

## 2.7 Verkoop

### Resultaten 2024

VERKOCHTE WONINGEN

54

In 2023: 71

---

VERKOCHT BEDRIJFS-/MAATSCH.  
ONROERENDGOED

9

---

VERKOCHTE KELDERS EN GARAGES

5

---

**Doel 2: Mensen met een laag (of midden-) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.**



### 3.1 Ambities en aanpak

- Wij wijzen woningen passend toe: mensen die aangewezen zijn op huurtoeslag kunnen alleen een woning huren onder de voor hen geldende aftoppingsgrens.
- Huishoudens met een middeninkomen bieden wij een vrijesectorhuurwoning. Wij stellen hiervoor 5% van onze woningen beschikbaar. Dit verlicht de ergste nood voor deze groep. Onze focus ligt wel voornamelijk bij doorstroming van middeninkomens vanuit sociale huurwoningen.
- Huishoudens met een middeninkomen kunnen ook een voormalige huurwoning bij ons kopen. Huurders hebben hierbij voorrang.
- Wij laten de huren jaarlijks gemiddeld niet meer stijgen dan de inflatie, maar in 2023, 2024 en 2025 hanteren we een gemiddelde maximale stijging gelijk aan CAO-loonontwikkeling van het jaar ervoor min 0,5%.
- Wij bieden maatwerk aan huurders die de huur niet kunnen betalen.
- De verduurzaming van onze woningen draagt bij aan lagere woonlasten voor onze huurders.

#### Aftoppingsgrenzen

Wij houden 95% van onze woningen bereikbaar voor de sociale doelgroep. Daarvan labelen wij 80% van de woningen voor mensen die zijn aangewezen op huurtoeslag:

- 10% tot 2e aftoppingsgrens
- 55% tot 1e aftoppingsgrens
- 15% tot kwaliteitskortingsgrens (jongeren).

### 3.2 Huurbeleid

#### Activiteiten en resultaat 2024

##### Huurverhoging

###### Huurverhoging sociale huur

Label A++++ - A: 5,8%

Label B – C: 5%

Label D: 4%

Label E – G: 0%

###### Geliberaliseerd segment 5,5%

###### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Hoge middeninkomens: € 50

Hoge inkomens: €100

0% Diamantflat

0% voor sloop aangemerkte woningen

##### Aantal huishoudens inkomensafhankelijke huurverhoging

985

### 3.3 Aanpak

#### Onze aanpak

Woonforte pakt betalingsproblemen zo vroeg mogelijk aan en probeert huisuitzetting te voorkomen. We voorkomen ontruiming op basis van alleen huurschuld.

#### Activiteiten en resultaat 2024

##### HUURACHTERSTAND

**0,61 %**

In 2023: 0,96%

##### ONTRUIMINGEN VANWEGE HUURACHTERSTAND, WOONFRAUDE EN OVERLAST

**9**

In 2023: 6

#### Convenant Voorkomen Huisuitzetting

In dit convenant slaan de gemeente Alphen aan den Rijn, GGD Hollands Midden en Woonforte de handen ineen om schuldensituaties en dreigende huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen. Dit maakt dat het aantal ontruiming al jarenlang heel laag is. Omdat het bij huurders vaak gaat het om meer uitstaande schulden, melden wij betaalachterstanden bij de gemeente (vroegsignalering).

**Doel 3: Onze huurders wonen in  
een kwalitatief goede woning.**



## 4.1 Ambities en aanpak

### Ambities

- Wij streven naar het behouden van een gemiddelde conditiescore van minimaal 3.
- Onze huurders zijn net zo tevreden over hun huis als huurders van vergelijkbare corporaties in Nederland. Hiervoor gebruiken we de Aedes Benchmark.

### Aanpak

- Wij voeren adequaat onderhoud uit aan onze woningen.
- Huurders kunnen via klantgestuurd onderhoud hun keuken, badkamer en toilet vernieuwen als de afschrijvingstermijn is verstreken.
- Wij renoveren en moderniseren woningen die verouderd zijn. Wanneer de kosten niet in verhouding staan tot de mogelijk te halen kwaliteit kan sloop een betere optie zijn.
- Als iets stuk is, nemen onze huisaanemers binnen 48 uur contact op voor het maken van een afspraak op een door de huurder gewenst moment.
- Wij nemen maatregelen om bovenmatige hitte in woningen te voorkomen. Dit doen wij bijvoorbeeld door het plaatsen van warmtewerende raamfolie.
- Wij nemen maatregelen om wateroverlast door hevige regen te voorkomen.

## 4.2 Uitgaven in onderhoud

### Activiteiten en resultaat 2024

Onderstaande bedragen gaan over kosten plus investeringen.

### Onderhoud

#### PLANMATIG ONDERHOUD

**€ 11,2 miljoen**

In 2023: € 10,1 mln

#### CONTRACTONDERHOUD

**€ 4,8 miljoen**

In 2023: € 4,2 mln

#### REPARATIEONDERHOUD

**€ 4,9 miljoen**

In 2023: € 5,0 mln

#### MUTATIEONDERHOUD

**€ 3,6 miljoen**

In 2023: € 4,2 mln

#### RENOVATIEONDERHOUD

**€ 10,2 miljoen**

In 2023: € 0,3 mln

#### KLANTGESTUURD ONDERHOUD

**€ 4,5 miljoen**

in 2023: € 3,9 mln

## Klantgestuurd onderhoud

We hebben een deel van huurders aangeschreven waarvan het afschrijvingstermijn van badkamer, keuken en/of toilet verloopt. Huurders hadden de mogelijkheid zich aan te melden voor een vervangingstraject van deze onderdelen, waarbij zij zelf ook invloed hebben in de uiteindelijke uitvoering, volgens vooraf gedefinieerde mogelijkheden. In het vierde kwartaal van 2024 is dit traject stopgezet.

**Doel 4: Onze woningen zijn energiezuinig:  
lagere woonlasten en tegen klimaatverandering.**



## 5.1 Ambities en aanpak

### Ambities

- Wij realiseren 55% afname van CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 t.o.v. 1990.
- In 2030 zijn minimaal 3.500 van onze woningen op het niveau van de nieuwe Standaard of beter.
- In 2028 hebben wij alle woningen met energielabel E, F en G geïsoleerd tot minimaal energielabel D, tenzij de woningen binnen vijf jaar worden gesloopt. Daarnaast begeleiden wij VvE's in verduurzamen.
- Extra doelstellingen vanaf 2030, voor 2050: wij gebruiken uitsluitend hernieuwbare grondstoffen en energiebronnen.

## 5.2 Verduurzamen in een hogere versnelling

### Activiteiten en resultaat 2024

Het uitvoeren van dak-, vloer- en gevelisolatie is voor de komende jaren opgenomen in de projecten planmatig onderhoud. De (vervangende) nieuwbouw (recent gebouwd en nog op te leveren) draagt bij aan een duurzame woningvoorraad. Nieuwbouwwoningen zijn duurzaam gebouwd en aardgasvrij.

### Op weg naar de Standaard

#### Vorbereiden van isolatie naar de Standaard

Vanuit het klimaatakkoord moeten in 2050 alle woningen voldoen aan de 'Standaard voor isolatie'. De Standaard geeft aan of de woning goed genoeg is geïsoleerd. In veel gevallen kan de woning daarmee aangesloten worden op een warmtepomp of een warmtenet en afgekoppeld van het aardgas.

AANTAL WONINGEN

VERDUURZAAMD NAAR DE  
STANDAARD IN 2024

591

IN VOORBEREIDING

WONINGEN

VERDUURZAAMD NAAR DE  
STANDAARD IN 2025

886

#### Energie neutraal en isoleren huurwoningen

Woonforte heeft de ambitie om zoveel mogelijk huurwoningen energieneutraal te maken voor 2050. We hebben een plan voor de isolatie van alle woningen die meegaan naar de toekomst op het niveau van De Standaard. Dit doen wij stapsgewijs. Woningen die niet of onvoldoende toekomstbestendig zijn, gaan we slopen. Als we woningen op (iets) langere termijn gaan slopen, nemen we nog wel enkele isolerende maatregelen.

Het verbeteren van de energiezuinigheid van huurwoningen binnen een VvE is lastiger te realiseren. We vinden het belangrijk dat ook deze huurders een beter geïsoleerde woning huren. Wij zetten ons daarom in om duurzaamheid op de agenda van de VvE te krijgen en hiervoor een plan te laten uitwerken.

#### Samenwerking Transitievisie Warmte

De gemeente is bezig met het opstellen van een plan voor de warmtetransitie om woningen van het gas af te halen. Bijvoorbeeld door een warmtenet of via warmtepompen. Er zijn voor het uitwerken van deze plannen vijf verkenningsschakels benoemd. In vier daarvan hebben wij woningbezit en willen we de komende jaren aanhaken bij de

planning van de gemeente. Voor de verkenningsbuurt Zeeheldenbuurt is een intentieovereenkomst afgesloten voor aanleg van een warmtenet.

Klimaatadaptatie

De klimaatverandering zorgt voor hogere temperaturen in de zomer. In een aantal complexen klagen bewoners nu al over hitte. We hebben in 2024 proeven uitgevoerd met zonwerende folie. Verder moeten we ons voorbereiden op wateroverlast door hevige regenval. Ook in het PVE-nieuwbouw en PVE-onderhoud nemen we noodzakelijke klimaatadaptieve maatregelen op.

5.3 Prestaties duurzaamheid

Activiteiten en resultaat 2024

Verdeling in energielabel-categorieën woningbezit 2024

| Energielabel | DAEB  | Niet-DAEB | Eindtotaal |
|--------------|-------|-----------|------------|
| A++++        | 133   |           | 133        |
| A++          | 74    | 10        | 84         |
| A+           | 185   | 17        | 202        |
| A            | 2.957 | 160       | 3.117      |
| B            | 2.016 | 97        | 2.113      |
| C            | 2.529 | 146       | 2.675      |
| D            | 899   | 11        | 910        |
| E            | 543   | 5         | 548        |
| F            | 191   | 4         | 195        |
| G            | 204   | 2         | 206        |
| Totaal       | 9.731 | 452       | 10.183     |

Vergroenen van tuinen

Vergroening van tuinen

In alle nieuwe huurcontracten staat dat huurders een bepaald percentage van de tuin groen moeten houden (20-40% moet groen zijn). Als een woning leegkomt bij mutatie en de tuin is versteend, dan verwijderen wij een groot deel van de stenen zodat er weer tuin is voor de volgende huurder (minimaal 20%).

5.4 Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

In 2024 is de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ingevoerd, een nieuwe Europese richtlijn die bedrijven verplicht om uitgebreid te rapporteren over hun duurzaamheidsprestaties.

Voor Woonforte betekent dit dat we transparant zijn over onze impact op het milieu en de samenleving. Dit omvat rapportages over CO2-uitstoot, energieverbruik en sociale aspecten zoals mensenrechten en arbeidsomstandigheden. Door deze rapportages kunnen we onze duurzaamheidsdoelen beter monitoren en verantwoording afleggen aan onze stakeholders Onze inzet voor duurzaamheid is een integraal onderdeel van onze strategie. We streven ernaar om onze

ecologische voetafdruk te verkleinen en bij te dragen aan een rechtvaardige en duurzame samenleving. Dit doen we door energie-efficiënte woningen te bouwen, duurzame materialen te gebruiken en samen te werken met partners die onze duurzaamheidswaarden delen. Woonforte voldoet aan de CSRD op onder andere de volgende aspecten:

**Environment (milieu):**

- Bij de uitvoering van onze bedrijfsactiviteiten verbruiken we energie. De CO2 uitstoot meten wij in de zogeheten CO2 prestatieladder. Deze is te vinden in hoofdstuk 5.5.
- Bij nieuwbouw en renovatie wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. Onze nieuwe woningen zijn aardgasvrij. De bestaande voorraad wordt in hoge versnelling verduurzaamd. Zie hoofdstuk 5.4 voor meer informatie.
- Woonforte is zich bewust van de impact op de biodiversiteit en indien nodig worden maatregelen getroffen.

**Social (sociaal):**

- Bij Woonforte is iedereen welkom. Woonforte streeft naar een divers en inclusief personeelsbestand. Dat komt ons werk ten goede. In onze werving- en selectieprocedure is omschreven welke keuzes wij meewegen bij het aannemen van nieuwe medewerkers.
- Woonforte valt als woningcorporatie onder de cao Woondiensten en verbindt zich aan de daarin vastgelegde arbeidsvoorwaarden en beloning. We streven naar optimale arbeidsomstandigheden voor onze medewerkers. Onderwerpen als hybride werken, beoordelingssystematiek en ontwikkelmogelijkheden zijn uitgewerkt in specifiek beleid.
- Er vindt 2-jaarlijks een werkbelevingsonderzoek plaats (zie personeelstevredenheid hoofdstuk 7.7.). De resultaten worden in de organisatie besproken en indien nodig worden verbeteracties gedaan.
- Het belang om toegankelijk te zijn voor iedereen blijft groot. Daarom werken we aan het gemakkelijk leesbaar maken van berichten voor laaggeletterde huurders.
- Onze organisatie zet zich actief in om een werkomgeving te creëren waarin iedereen, ongeacht achtergrond, geslacht, leeftijd of andere kenmerken, gelijke kansen krijgt en zich gewaardeerd voelt.

**Governance (bestuur):**

- Woonforte vindt goede governance heel belangrijk. Wij zijn een transparante organisatie
- Woonforte heeft een integriteitsbeleid met een heldere gedragscode voor medewerkers. Daarnaast is er een meldregeling misstanden en zijn er externe vertrouwenspersonen. Incidenten worden jaarlijks geëvalueerd. Indien nodig vinden interventies plaats of wordt beleid bijgesteld. Zie hoofdstuk 7.8. Integriteit.

## CO2 prestatieladder Woonforte

De gegevens van de CO2 prestatieladder lopen een jaar achter. Voor de bedrijfsvoering is in 2023 ons CO2-beleid vernieuwd. We zetten onze ambities kracht bij door hier intern bewust mee aan de slag te gaan. Dit doen we volgens de methodiek van de CO2 Prestatieladder. Op basis van de CO2 footprint werken we aan meer reductie zowel bedrijfsmatig als in ons woningbezit. Voor ons woningbezit geldt dat we maatregelen nemen in de algemene ruimten om CO2 te reduceren. Voor onze bedrijfsvoering hebben we in 2023 ons wagenpark deels vernieuwd. Hierdoor rijden we nu niet meer op diesel. Daarnaast hebben we de trend naar ledverlichting bij vervanging doorgezet. Zo nemen we telkens een stap in onze CO2-reductie. In 2023 hebben we onze uitstoot met 33% weten te reduceren ten opzichte van 2019. In 2025 werken we de rapportage over 2024 uit. De ingezette dalende trend heeft zich ook in 2024 voortgezet.

**Doel 5: Onze huurders hebben een  
fijne woonomgeving waarin zij deel  
kunnen zijn van een gemeenschap.**



## 6.1 Doelen en ambities

- Onze buurten scoren gemiddeld minimaal een 7 op vitaliteit in de vitaliteits- en veerkrachtmeting van VNG of groen op de veerkrachtmeting van Aedes.
- De huurders zijn tevreden over de wijze waarop wij hen betrekken bij ons beleid en bij de plannen voor hun complex. Ze waarderen dit gemiddeld met minimaal een 7.
- In 2024 is besloten om het Groene Dorp aan te merken als veerkrachtwijk. Onder leiding van Circusvis is de wijk met knelpunten in kaart gebracht. In 2025 gaan wij verder met de uitwerking van de plannen.

## 6.2 Onze aanpak (2021 - 2031)

- Wij zetten huismeesters, buurtbeheerders en sociaal beheerders in die samen met bewoners en partnerorganisaties zorgdragen voor de leefbaarheid in de wijk. Wij letten op het schoon, heel en veilig zijn van de buurt en waar nodig nemen wij hiervoor fysieke maatregelen in- of rondom onze gebouwen. Wij stimuleren huurders deel te nemen aan het prettig en veilig maken en/of houden van hun woonomgeving.
- Huurders kunnen meedenken en/of meebeslissen over plannen voor hun complex en omgeving.
- Wij stimuleren verbondenheid tussen bewoners door ontmoeting te faciliteren en stimuleren.
- Wij stimuleren waar nodig participatie in buurten door het werven en faciliteren van Buurtkanjers.
- Wij constateren multi-problematiek, schulden, overlast of eenzaamheid snel en bieden samen met partners een passende oplossing.
- Wij melden criminele activiteiten bij de politie.
- Wij houden bij toewijzing en vastgoedsturing rekening met een evenwichtige samenstelling van buurten en dragen daarmee bij aan een ongedeelde stad.

## 6.3 Zelfredzaamheid en samenwerking

### Activiteiten en resultaat 2024

#### Buurtbeheerders en huismeesters

##### BUURTBEHEERDERS

6

zorgen voor buurten en complexen die schoon, heel en veilig zijn

##### HUISMEESTERS

5

houden zich bezig met technische zaken rond complex en/of gebouw

**Doel 6: Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.**



## 7.1 Doelen en ambities

- Wij willen dat onze huurders onze dienstverlening gemiddeld met ten minste een 8 waarderen.
- Wij streven ernaar dat onze partnerorganisaties tevreden zijn over de samenwerking (gemiddeld minimaal een 8, bij de visitatie).
- We willen qua bedrijfslasten minimaal de B-categorie (het gemiddelde) in de Aedes Benchmark scoren.

## 7.2 Onze aanpak (2021 - 2031)

- Wij zorgen dat wij duidelijke afspraken maken en dat wij onze afspraken nakomen. Wij communiceren helder over wat kan en wat we doen. We monitoren de opvolging van klantcontacten.
- Wij signaleren wat er in de samenleving, ons werkveld en onze directe omgeving speelt. We verplaatsen ons in onze huurders en relaties en hun belangen. Bij samenwerking streven wij zoveel mogelijk wederkerigheid na.
- Wij betrekken huurders en de gemeente bij het opstellen en uitvoeren van ons beleid.
- Wij maken prestatieafspraken met de gemeente en huurderorganisatie en zorgen dat wij deze halen.
- Wij willen dat Woonforte een organisatie is waar mensen met plezier werken. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er een goede energiebalans wordt ervaren. Door aandacht te geven aan persoonlijke ontwikkeling, afwisselend, uitdagend werk en de samenwerking binnen en tussen de teams, proberen we de juiste balans te houden.
- Wij trainen, coachen en sturen op handelen volgens de bedoeling van onze missie en visie, en onze kernwaarden 'STOER'.
- Wij streven diversiteit en inclusiviteit in onze eigen organisatie na, zodanig dat deze een afspiegeling is van de samenleving.
- Wij zorgen dat wij talent aantrekken en aanwezig talent in de organisatie optimaal benutten.
- Wij investeren in ontwikkeling, opleiding en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.
- Wij zijn een lerende organisatie. Wij gebruiken fouten als een waardevolle les. We bespreken casussen met elkaar om samen nieuwe oplossingen te bedenken.
- We werken doelmatig. Wij houden voortdurend voor ogen dat wij met maatschappelijke middelen werken en dat wij daar zorgvuldig mee moeten omgaan.
- We houden ons aan wet- en regelgeving.
- Wij zorgen dat onze organisatie adequaat en efficiënt ingericht is en blijft. Daartoe herijken wij regelmatig onze processen.
- Wij digitaliseren, gebruiken data en nieuwe technologieën om onze dienstverlening, en bedrijfsvoering te optimaliseren en om onze woningen te verduurzamen.
- Via ons financieel beleid zorgen wij dat Woonforte nu, en op de lange termijn, een financieel gezonde organisatie is.

## 7.3 Meer focus op missie, visie en strategie

### Activiteiten en resultaat 2024

#### Handelen volgens de bedoeling

Door de basisprocessen meer te standaardiseren, is meer tijd en ruimte om 'maatwerk' bij klanten toe te passen waar nodig. Dit betekent meer ruimte om aandacht te geven aan overlast of woonfraude aan te pakken. In 2024 zijn er 9 huurcontracten ontbonden door een actieve aanpak van woonfraude.

## 7.4 Klanttevredenheid

### Activiteiten en resultaat 2024

Wij zorgen dat wij duidelijke afspraken maken en dat wij onze afspraken nakomen. Wij communiceren helder over wat kan en wat we doen.

#### Klanttevredenheid

GEMIDDELD (BEREKENING  
AEDES BENCHMARK 2024)

8,3

In 2023: 7,8

#### NIEUWE KLANT

7,6

In 2023: 7,3

#### VERTREKKENDE KLANT

7,8

In 2023: 7,5

#### REPARATIEVERZOEKEN

8,8

In 2023: 8,2

#### Klantcontacten

##### VIA MIJN WOONFORTE

13.450

2815 via het huurdersportaal en  
3228 via reparatieverzoeken. 24%  
van het totaal aantal  
reparatieverzoeken. In 2023:  
4.155/3.308

##### TOTAAL

63.369

alle contacten via telefoon, balie,  
whatsapp, digitaal (In 2023:  
62.000)

## Klachtencommissie

### BEHANDELING DOOR DE ONAFHANKELIJKE KLACHTENCOMMISSIE

## 7 klachten

waarvan 2 gegrond, 3 ongegrond,  
2 niet ontvankelijk verklaard (in  
2023: 8)

---

Een klacht komt voort uit onvrede over de afhandeling van een eerste melding/vraag. Woonforte heeft een klachtenregeling, welke te vinden is op de website.

In 2024 zijn 55 klachten ingediend bij de organisatie:

- 44 x over dienstverlening
- 4 x over communicatie
- 3 x over onderhoud
- 2 x over aannemer
- 1 x over beleid
- 1 x over een medewerker

## Regionale klachtencommissie

Woonforte is aangesloten bij de regionale klachtencommissie Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH).

## Overleg met bewonerscommissies

### AANTAL (INFORMELE) BEWONERSCOMMISSIES WAARMEE WOONFORTE OVERLEG HEEFT GEVOERD

## 13

31 overleggen met 13  
bewonerscommissies. 2023: 12  
overleggen

---

## Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

Woonforte hecht veel waarde aan de Huurdersorganisatie Groene Hart als vertegenwoordiger van alle huurders en als gesprekspartner.

Besproken onderwerpen

- Werkplan 2025 HOGH
- Advies huuraanpassing 2024
- Ondertekening Samenwerkingsovereenkomst WF/HOGH
- Aanpassen Verkoopproces
- Nw. Huurbeleid/ toewijzingsbeleid
- Servicekostenbeleid
- Advies sloop Julianastraat
- Advies sloop/nieuwbouw AP van Neslaan

**AANTAL X OVERLEG MET  
HUURDERSORGANISATIE  
GROENE HART**

**4**

In 2023: 3

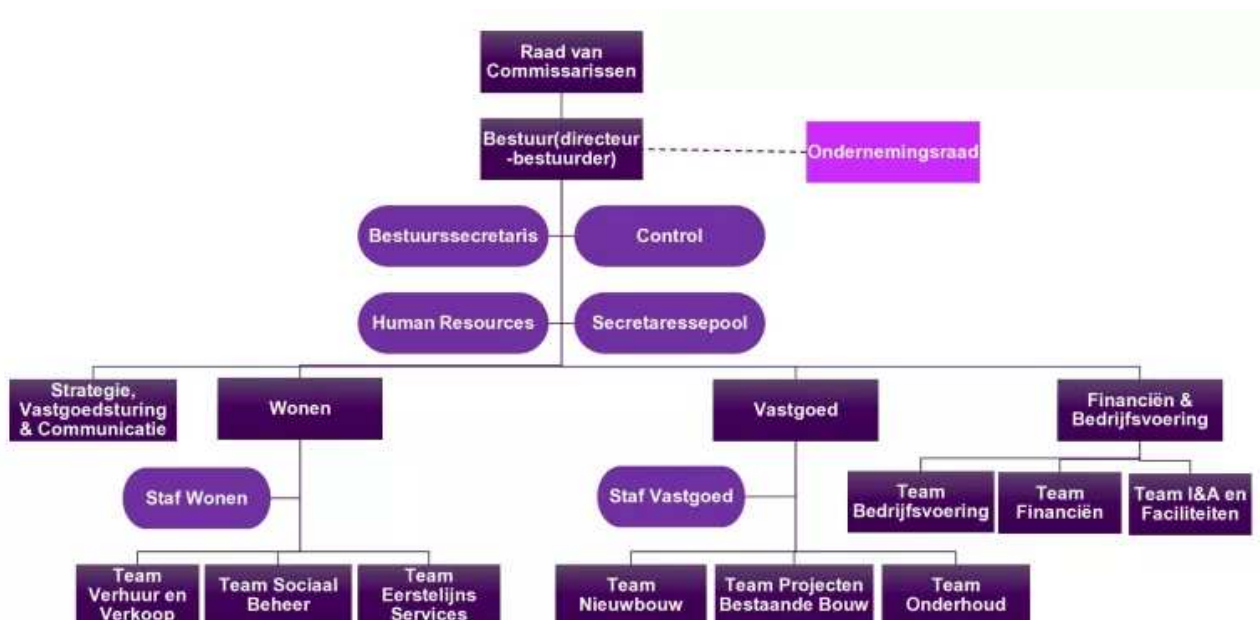
## Relatie en communicatie met stakeholders

De relatie met de huurdersorganisatie en de gemeente is goed. We schenken door het jaar heen aandacht aan het meenemen van onze omgeving in het kader van integrale beleidsvorming. We letten er daarbij opdat het sociaal domein hierin een duidelijke positie heeft.

## 7.5 Ontwikkeling van de organisatiestructuur

### Organisatiestructuur

Het organigram ziet er als volgt uit:



## 7.6 Samenwerking

### Activiteiten en resultaat 2024

#### Huren in Holland Rijnland

Samen met de andere woningcorporaties in regio Holland Rijnland biedt Woonforte haar vrijkomende huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. We werken binnen de samenwerking samen aan gemeente-overstijgende zaken waarbij de partijen elkaar versterken en ondersteunen.

Zo zijn er verschillende programma's:

- Versnellen woningbouw
- BLOEI en arbeidsmarktcampagne
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Gemeenschappelijke inkoop

## 7.7 Medewerkers

### Resultaat 2024

#### AANTAL FTE

**107,8**

2023: 107,9

#### AANTAL MEDEWERKERS

**120**

2023: 122

#### VERHOUDING MAN/VROUW

**42% / 58%**

2023: 67% / 33 %. Directie/MT bestaat voor bijna 60% (2023: 33%) uit vrouw per jaareinde.

## 7.8 Personeelsmanagement

### Activiteiten en resultaat 2024

- In 2024 is een tweede vertrouwenspersoon aangetreden namens ROTS vertrouwenspersonen (waarmee we sinds 2023 samenwerken). Alle medewerkers hebben in een introductiebijeenkomst kennis kunnen maken.
- Organisatiebreed is in 2024 ingezet op een security awareness training om cyberdreigingen en -incidenten te herkennen en de beveiliging van de organisatie te verbeteren.
- Tijdens de personeelsdag is aandacht besteed aan- en input opgehaald voor de nieuwe integriteitscode en het nieuwe ondernemingsplan.

### Integriteitscode

De laatste jaren is het thema integriteit en ongewenst gedrag veel in het nieuws. Woonforte vindt het belangrijk om hierover heldere richtlijnen te geven en duidelijke afspraken te maken. In 2024 is, in samenwerking met onze medewerkers, een nieuwe integriteitscode geformuleerd. Daarin staat oa. wat we qua gedrag van elkaar verwachten, hoe onze kernwaarden (STOER) hierin zichtbaar zijn en wat je als medewerker moet doen als je er niet uitkomt. We gaan uit van ieders gezonde verstand en eigen verantwoordelijkheid. De gedragscode is afgeleid van het, ook nieuwe, integriteitsbeleid dat tevens een sanctiebeleid en onderzoeksprotocol bevat.

### Agressieprotocol en agressieprocedure

Woonforte heeft een agressieprotocol. Deze wordt ook behandeld bij de introductie van nieuwe medewerkers. Er is veel aandacht voor preventie en opleidingen.

#### INCIDENTMELDINGEN

**17**

(2023: 13)

---

### Asbestincidenten

We blijven aandacht besteden aan asbestherkenning bij medewerkers en aan een heldere communicatie naar bewoners toe.

#### GEMELDE INCIDENTEN

**0**

(2023: 6)

---

### Integriteitsmeldingen

De controller houdt een register bij met integriteitsmeldingen.

#### AANTAL MELDINGEN INTEGRITEIT

**1**

In 2023: 2

---

## Personeelstevredenheid

In november 2024 hebben we medewerkers gevraagd hoe zij het werken bij Woonforte beleven. In een werkbelevingsonderzoek is gevraagd naar thema's als sociale veiligheid, de organisatie van het werk, gevolgen van werkdruk en stress etc. Hetzelfde onderzoek is uitgevoerd in 2022 zodat we daarmee konden vergelijken. Woonforte scoort een mooie 7 op werkplezier, dit is gestegen ten opzichte van de vorige meting. Andere positieve punten zijn de toekomstzekerheid en de samenwerking met collega's en teams. Aandachtspunten zijn de gevolgen van werkdruk en stress. Ook ervaren de medewerkers van Woonforte in vergelijking met andere corporaties meer agressie van buiten. In 2025 gaan HR en leidinggevende in de teams aan de slag met de deze aandachtspunten.

## Exitgesprekken

Het is lastig als medewerkers weggaan. Toch is een bepaalde mate van doorstroming prettig om frisse ideeën, meningen en nieuwe competenties binnen te halen.

### MEDEWERKERS UIT DIENST

10

(2023:16)

## Strategische personeelsplanning

Door wisselingen van de wacht op HR is dit nog niet gedaan. De strategische personeelsplanning volgt in Q2 van 2025, aansluitend op het nieuwe organisatieplan zodat deze goed op elkaar aansluit. Daaruit volgt ook de focus voor ontwikkeling van medewerkers.

## 8 Duurzaam business model



## Financiën

**Financiële continuïteit, toereikende financieringsruimte, rendement, verhoging van efficiency en voldoende financiële bewegingsruimte als dat nodig is. Dat zijn de randvoorwaarden waaraan Woonforte moet voldoen om de doelstellingen te realiseren. Daarbij houden we rekening met aanvaardbare risico's.**

Bij het plannen, begroten en werken is ons uitgangspunt om op alle beleidsterreinen zo optimaal mogelijk te presteren, op basis van een flinke mate van zekerheid over de realisatie van de plannen, handhaving van een gezonde financiële situatie en voldoende financiële ruimte om te schakelen als dat nodig is. Daarbij hanteren we de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel. Het alloceren van de beschikbare middelen staat daarbij centraal.

### Duurzaam bedrijfsmodel

Woonforte streeft naar werken volgens de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel. Daarmee borgen we dat we ook op de langere termijn voldoende financiële armslag hebben om de continuïteit van de sociale volkshuisvesting in Alphen aan den Rijn te waarborgen. Deze uitgangspunten zijn toegepast in de Kaderbrief en de Begroting en worden periodiek getoetst. De essentie van dit model is dat het kasstroomgenererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een minimaal niveau blijft. Het duurzaam bedrijfsmodel heeft een rechtstreekse relatie met het financieel beleid. Ook zijn de belangrijkste uitgangspunten gedeeld met de autoriteit woningcorporaties (AW).

#### Maatschappelijk offer

Woningcorporaties voeren het beheer over het maatschappelijk gebonden vermogen dat ligt opgesloten in hun vastgoedportefeuille. De omvang van het beheerd maatschappelijk vermogen komt tot uitdrukking in de marktwaarde van het bezit.

De marktwaarde in verhuurde staat van het bezit van Woonforte bedraagt ultimo 2024 € 2.093 miljoen (2023: € 1.928 miljoen). Vanwege maatschappelijke doelstellingen realiseren woningcorporaties een lager rendement dan vastgoedbeleggers. Op basis van het huidige beleid zal Woonforte € 1.070 miljoen (2023: € 654 miljoen) realiseren. Dit noemen we de beleidswaarde.

Het verschil van € 1.023 miljoen (2023: € 1.274 miljoen) is de in geld uitgedrukte maatschappelijk toegevoegde waarde die Woonforte realiseert bij het behalen van haar doelstellingen. De maatschappelijk toegevoegde waarde is te onderscheiden naar vier belangrijke maatschappelijke effecten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheerkosten. Deze beleidswaarde wordt door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW met ingang van 2019 gebruikt als onderdeel van het beoordelingskader voor toezicht en voor de borging.

### Beoordelingen van Woonforte in 2024

Woningcorporaties worden door verschillende instanties beoordeeld om te bewaken dat zij volkshuisvestelijk en financieel verantwoord te werk gaan. Deze instanties zijn:

#### Autoriteit woningcorporaties (Aw)/ILT

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt individuele woningcorporaties integraal op hun financiën, de rechtmatigheid, good governance, de integriteit en hun manier van omgaan met de staatssteun- en passendheidsnorm. De Aw beoordeelt ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd.

- In november oordeelde de Aw over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2023. Op grond van de Woningwet houdt alleen de Aw toezicht op rechtmatigheid. Daarmee valt dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en WSW.

- De Aw oordeelde dat Woonforte voldoet aan de criteria voor rechtmatigheid op het gebied van passend toewijzen, de huursombenadering, de overcompensatie van staatssteun voor niet-DAEB-activiteiten, de Wet Normering Topinkomens, het aflossingsschema voor interne (start)leningen, de toetsing verlicht regime, en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Woonforte voldoet daarmee aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- De Aw oordeelde positief over Woonforte op basis van het jaarverslag 2023, de dPi 2023 en de dVi 2023.
- De Aw oordeelde in februari 2024 in de Toezichtbrief 2024 dat er voor Woonforte geen aanleiding is voor nader onderzoek. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat interventies niet nodig zijn, net zomin als (aanvullende) toezichtafspraken.
- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft een governance-inspectie uitgevoerd bij Woonforte. Dit om te toetsen of wij voldoen aan de criteria voor goed governance. Tijdens de inspectie is gesproken met de manager vastgoed, de controller en de bestuurssecretaris.

### WSW: Woonforte is borgbaar

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) draagt als 'hoeder van de borg' bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Het WSW stelt vast of een woningcorporatie kredietwaardig is, of financiering mogelijk is en of de corporatie borgbaar is.

- Het WSW gaf Woonforte in 2024 over het jaar 2023 een positieve beoordeling. Woonforte is financieel gezond en voldoet aan de financiële kaders en ratio's.
- Woonforte verkreeg voor de jaren 2024-2026 het gevraagde borgingsplafond. Voor het jaar 2027 heeft het WSW nog geen aanvullende borgingsruimte afgegeven.

### Oordeel onafhankelijke accountant: Woonforte is financieel gezond

- De onafhankelijke accountant van Woonforte, BDO, benoemd door de Raad van Commissarissen, controleerde de jaarrekening 2023. De accountant gaf een positief oordeel. Kort samengevat komt het hierop neer: Woonforte heeft een goedkeurende controleverklaring ontvangen bij de jaarrekening 2023. De jaarverslaggeving van Woonforte (bestuursverslag, jaarrekening en overige gegevens) voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Alle bevindingen voortvloeiend uit de accountantscontrole van de jaarrekening 2023 zijn afdoende opgevolgd.
- Woonforte heeft onzekerheden in de beleidswaarde toereikend toegelicht.
- Woonforte heeft een gezonde financiële positie en voldoet zowel voor de DAEB- als de niet-DAEB-tak aan de (voorlopige) normen van de toezichthouder. De continuïteit van de stichting is gewaarborgd.
- In november gaf BDO in de managementletter 2024 (onder meer) aan dat de interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de daaraan te stellen eisen en overall van goed niveau zijn. Ten aanzien van de interne beheersing zijn géén significante tekortkomingen geconstateerd. Wel zag BDO dat er ruimte is voor verdere aanscherping van de interne beheersing ten aanzien van een aantal meer operationele aspecten. Het integrale risicomanagement kent een toereikende mate van volwassenheid. Er is een frauderisicoanalyse uitgevoerd door de controller van Woonforte. Deze analyse sluit op hoofdlijnen aan met de risico-inschatting van BDO en geeft geen aanleiding tot bijstelling van de risico-inschatting of controle aanpak. Er is tevens voldoende aandacht voor omgevingsontwikkelingen (stijgende rente, bouwkosten etc.) in de risicorapportages. Het Three Lines Model, wordt bij Woonforte toegepast.

### Convenant Horizontaal Toezicht

Het bestaande convenant met de Belastingdienst is geëindigd op 31 december 2022. Woonforte continueert de huidige werkwijze op informele basis met de Belastingdienst.

### Aedes Benchmark

In de Aedes Benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De resultaten hiervan maakt Aedes zichtbaar op brancheniveau en per individuele corporatie. Corporaties worden onderling vergeleken op vijf zogenoemde prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Ten slotte kijkt Aedes ook naar Nieuwbouw en leefbaarheid.

Uit de benchmark over het jaar 2023, gehouden in 2024 (zie ook afbeelding) blijkt dat Woonforte in 2023 goed heeft gepresteerd. Het huurdersoordeel over ons bleef stabiel. Hetzelfde geldt voor onze duurzaamheidsprestaties. Terwijl de bedrijfslasten van alle corporaties in Nederland toenamen, was bij Woonforte een daling te zien.

### Kasstroomsturing

- Woonforte stuurt maandelijks op de kasstroom met een rapportage over het kasstroomverloop en prognoses.
- Per kwartaal werkt Woonforte met een Balance Score Card.

## Andere ontwikkelingen

### Kwaliteit en auditing

Woonforte werkt voortdurend aan verbetering van de kwaliteit. Een administratieve organisatie met werkende interne beheersingsmaatregelen is van groot belang voor een efficiënte en effectieve organisatie. Een goed ingerichte AO/IC zorgt ervoor dat onze organisatie in-control is op zowel operationeel als op tactisch en strategisch niveau. Als onderdeel van een goede, zichtbare en uitgebalanceerde interne beheersing worden interne controles uitgevoerd, waarvan de resultaten worden vastgelegd en besproken. In de organisatie houdt een controller (0,89 fte) zich bezig met de beoordeling van de interne beheersing en de naleving op het gebied van wet -en regelgeving en interne kaders maar ook of er verantwoord beleid gevoerd wordt (governance). Volgens de richtlijnen van de Woningwet 2015 wordt de control-functie onafhankelijk ingevuld rechtstreeks functionerend onder de directeur-bestuurder. Indien noodzakelijk heeft de controller een directe verbinding met de voorzitter van de auditcommissie.

In het verslagjaar zijn op basis van het interne controleplan interne controles uitgevoerd. De controller voert audits uit op de naleving van de vastgestelde bedrijfsprocessen. De bevindingen vanuit deze controles zijn besproken met de proceseigenaar en indien nodig met de directeur-bestuurder. In het kader van control heeft de controller de begroting, de managementrapportages en de jaarrekening beoordeeld.

## Financiële resultaten en financieel perspectief

### Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2024 is € 173 miljoen positief (voor belastingen). Het jaarresultaat komt hiermee € 101 miljoen hoger uit dan begroot. Met als belangrijkste verschillen:

*Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 98,7 miljoen hoger dan begroot.*

Ten opzichte van verslagjaar 2023 is de totale marktwaarde 8,57% gestegen. Deze stijging is lager dan de autonome stijging in 2024 doordat er in 2024 bezit gesloopt en verkocht is, terwijl er in 2024 geen nieuwbouw is opgeleverd. De autonome stijging van de marktwaarde in het bestaande bezit was in 2024 10,17%. Dit is zichtbaar gemaakt in onderstaande verlooptabel van de marktwaarde van 2023 naar 2024.

*Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 6,3 miljoen lager dan begroot*

De post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2024 bestaat onder andere uit de waardeveranderingen van onrendabele toppen van sloop/nieuwbouwprojecten. De onrendabele top wordt genomen op het moment dat een project intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd (IFEC-moment) is. Daarnaast wordt onder deze post de afwaardering verantwoord van de sloop/nieuwbouwprojecten waarvoor al initiële uitgaven zijn gedaan, maar waarvoor het IFEC-moment nog niet is bereikt. Ook van investeringen in woningverbeteringen en investeringen in projecten die kwalificeren als ingrijpende verbouwing wordt het onrendabele deel verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

| Verloop marktwaarde 2023-2024 (€ 1.000) |         | Marktwaarde      |              |
|-----------------------------------------|---------|------------------|--------------|
| Jaarrekening 2023                       |         | 1.927.923        |              |
| <i>Uit exploitatie in 2024:</i>         |         |                  |              |
| Verkocht                                | -5.252  |                  |              |
| Naar voorraad verkoop                   | -5.112  |                  |              |
| Sloop                                   | -17.683 |                  |              |
| Overig                                  | -19     |                  |              |
| Herclassificaties                       | -516    |                  |              |
|                                         |         | -28.582          |              |
| Waardeontwikkeling                      |         | 193.131          | 10,17%       |
| <i>Nieuw in 2024:</i>                   |         |                  |              |
| Nieuwbouw                               | 0       |                  |              |
| Nieuw overig (o.s. terugkoop)           | 277     |                  |              |
| Herclassificaties                       | 468     |                  |              |
|                                         |         | 745              |              |
| <b>Jaarrekening 2024</b>                |         | <b>2.093.217</b> | <b>8,57%</b> |

## Kasstromen

Bij Woonforte wordt heel kort op de bal gezeten waar het gaat om kasstromen. Desondanks wijken de uitkomsten flink af van de begroting. De operationele kasstromen zijn lager dan begroot. De (des)investeringskasstromen zijn aanmerkelijk lager dan begroot. De belangrijkste oorzaken van deze afwijkingen zijn:

- Meer servicekosten (maar nog te ontvangen tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokaansluitingen Belastingdienst van € 2,7 miljoen)
- Meer overloop planmatig onderhoud van 2023 naar 2024
- Ontvangst vermindering voorlopige aanslag VPB 2019 en 2021
- De overloop van verschillende nieuwbouwprojecten en onderhouds- en renovatieprojecten van 2023 naar het volgende jaar, zoals Noorderlicht, Barones, Noorderbrink en Magnoliastraat.

## Efficiency

Woonforte heeft als permanente ambitie om de efficiency van de organisatie te verbeteren. Dat gaat ten eerste om de beheersing c.q. verlaging van de bedrijfslasten. Daarbij gebruikt Woonforte de Aedes Benchmark. Woonforte stelt zich hierbij ten doel meerjarig boven het sectorgemiddelde te presteren. Dat wil Woonforte bereiken en continueren door verlaging van de bedrijfslasten waar mogelijk. Maar ook door de noodzakelijke groei van de portefeuille niet gepaard te laten gaan met een evenredige groei van de formatie en/of de bedrijfslasten. Efficiency gaat niet alleen over de Aedes-benchmark of de bedrijfslasten. De kosten die voor of door de organisatie worden gemaakt, moeten ook worden gerelateerd aan prestaties. Klanttevredenheid (ook in de Aedes Benchmark) is daarbij wel een maat, maar niet de enige. Uiteindelijk is het een kosten/baten-analyse. Woonforte vindt het van belang de efficiency van de organisatie ook te beoordelen aan de hand van aspecten als omzet, productie en rendement.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste financiële kerncijfers over 2024 en voor de komende jaren opgenomen. De cijfers over 2024 en verder zijn overgenomen uit de begroting 2025.

### Financiële ratio's (totaal DAEB en niet-DAEB)

|                                                                   | 31-12-24 | 31-12-25 | 31-12-26 | 31-12-27 | 30-12-28 | 30-12-29 |
|-------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>AW / WSW beoordelingskader</b>                                 |          |          |          |          |          |          |
| Interest Coverage Ratio (ICR)                                     | 2,6      | 2,7      | 2,3      | 2,3      | 2,4      | 2,4      |
| Solvabiliteit (obv beleidswaarde)                                 | 62,0%    | 58,1%    | 54,2%    | 54,0%    | 54,4%    | 55,3%    |
| Loan to Value (LTV) (obv beleidswaarde)                           | 34,5%    | 41,6%    | 47,3%    | 44,6%    | 44,2%    | 43,4%    |
| Dekkingsratio (marktwaarde)                                       | 17,6%    | 21,8%    | 25,6%    | 24,4%    | 24,0%    | 23,4%    |
| Onderpandratio                                                    | 19,3%    | 22,7%    | 25,9%    | 24,8%    | 24,4%    | 24,0%    |
| <b>Waardeontwikkeling</b>                                         |          |          |          |          |          |          |
| Marktwaarde in verhuurde staat full in miljoenen                  | 2.093,2  | 2.239,6  | 2.289,9  | 2.422,0  | 2.575,5  | 2.635,3  |
| Maatschappelijke bestemming in miljoenen                          | 1.022,8  | 1.069,7  | 1.101,3  | 1.162,6  | 1.226,5  | 1.261,5  |
| Beleidswaarde in miljoenen                                        | 1.070,4  | 1.169,9  | 1.188,6  | 1.259,4  | 1.349,0  | 1.373,8  |
| WOZ-waarde portefeuille aanslagjaar in miljoenen                  | 2.600,0  | 2.769,0  | 2.950,0  | 3.225,6  | 3.444,9  | 2.556,3  |
| <b>Efficiency</b>                                                 |          |          |          |          |          |          |
| Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) per vhe | 1.139    | 1.059    | 1.053    | 1.038    | 1.055    | 1.087    |

## 9 Risico's 2024



IS  
ANK!  
ERS ZITTEN...

## 9.1 Risicomanagement

Het werk van Woonforte gaat gepaard met risico's. Om deze te beheersen, is het belangrijk om inzicht te hebben en te houden in deze risico's. Woonforte is transparant over deze risico's en onzekerheden. Via goed risicomanagement zorgen wij voor voldoende zekerheid om onze strategische doelstellingen uit de Missie, Visie & Strategie (MVS) op een verantwoorde manier te behalen.

### 9.1.1 Risicomanagementproces

Het risicomanagementproces is een manier om risico's op een gestructureerde wijze in kaart te brengen, te beoordelen en te beheersen. Binnen het risicomanagementproces gaat het om identificatie en beoordeling van risico's die de realisatie van de doelstellingen bedreigen. Het gaat om identificeren, classificeren, kwantificeren en beheersen van risico's.

Prioritering van de risico's gebeurt op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. Aan de hand van een kans- en impactmatrix wordt aan de voorkant een inschatting gemaakt van de hoogte van de risico's. Door het koppelen van de schadestatistiek kan achteraf bepaald worden hoe vaak een ingeschat risico zich heeft voorgedaan en wat de impact ervan is geweest. De beheersmaatregelen en het risicomanagementproces worden periodiek gemonitord.

Woonforte heeft haar raamwerk voor risicomanagement gebaseerd op het COSO-model. Het COSO-model gaat over strategie, effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsprocessen en de naleving van wet- en regelgeving. Daarbij zijn de volgende invalshoeken relevant:

- governance en cultuur;
- strategie en doelstellingen;
- prestatie;
- review en herziening.

Woonforte wil 'in control' zijn. Dit betekent dat Woonforte:

- haar doelstellingen uit de MVS realiseert tegen acceptabele risico's;
- vaststelt dat de juiste dingen op de juiste manier gedaan worden (o.a. juistheid en betrouwbaarheid van gegevens, naleven procedures);
- de organisatie monitort en zichzelf continu wil ontwikkelen en verbeteren (o.a. uitvoeren audits, risicoanalyses, rapportages, opstellen procesbeschrijvingen, verbetervoorstellen);
- voldoet aan wet- en regelgeving.

### 9.1.2 Risicobereidheid

Het bepalen van de risicobereidheid maakt deel uit van de strategie. Risicobereidheid is de ruimte die we onszelf als bedrijf geven om te ondernemen.

In het beleid risicomanagement is de generieke risicobereidheid van Woonforte beschreven met de focus op het bereiken van strategische en maatschappelijke doelen en de organisatiecultuur. Woonforte wil een professionele, integere, wendbare en toekomstbestendige organisatie zijn waarbij de mens (medewerker en huurder) centraal staat. Woonforte is een maatschappelijke organisatie. Gelet op haar maatschappelijke en sociale taak geeft Woonforte er de voorkeur aan om weinig risico's te lopen. Daarom is de generieke risicobereidheid van Woonforte risicoavers (we vermijden risico's zoveel mogelijk), risicodefensief (we geven er de voorkeur aan weinig risico's te lopen) of risiconeutraal (we wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit).

Naast de generieke risicobereidheid hebben we een specifieke tolerantiegrens gesteld per prestatie-indicator. Prestatie-indicatoren worden jaarlijks (opnieuw) bepaald bij het opstellen van de begroting. Afwijkingen in de realisatie ten opzichte van de tolerantiegrenzen worden tussentijds geanalyseerd in de Balanced Score Card en waar nodig vindt bijsturing plaats.

Prioritering van de risico's gaat op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. We werken met (financiële normen) en toetspunten.

### 9.1.3 Verankering risicomanagement in de organisatie

Risicomanagement maakt deel uit van het interne beheersingssysteem van Woonforte. Het is geen op zichzelf staand vakgebied, maar heeft raakvlakken met control en processen. Interne beheersing is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over het bereiken van doelstellingen.

Het 'three lines'-model is een methode om te laten zien dat de organisatie in control is en dat de belangrijkste risico's goed beheerst worden. Woonforte past dit model toe bij de inrichting van het risicomanagement. Het model structureert de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement. Binnen het 'three lines'-model heeft elke 'verdedigingslinie' zijn eigen verantwoordelijkheid in de beheersing van risico's.



### 9.1.4 Indeling van risico's

Bij Woonforte zijn de risico's ingedeeld in drie categorieën:

1. Strategische risico's die bij de kaderbrief en begroting (tweemaal per jaar) besproken worden (bespreken kerncijfers financiële sturing).
2. Strategische risico's die per kwartaal in het MT worden besproken. Het gaat hier veelal om de prestatie-indicatoren die niet aan de norm voldoen en de te treffen beheersmaatregelen (bespreken sturingsdashboard).
3. Operationele risico's die continu aandacht vragen.

## 9.2 Prestaties in 2024

### 9.2.1 Wat is gedaan met betrekking tot strategische risico's?

Vanuit de missie en visie worden strategische doelen geformuleerd. Wat vindt Woonforte belangrijk, waar staat Woonforte voor en waar wil Woonforte een bijdrage aan leveren. Jaarlijks wordt beoordeeld of de strategie nog steeds aansluit op de missie en visie. Ieder strategisch risico heeft een directe relatie met een strategisch doel uit de MVS. Na het aanpassen van de doelen worden ook de strategische risico's opnieuw inhoudelijk geanalyseerd, besproken en vastgesteld. De oorzaken en gevolgen van de risico's worden opnieuw in kaart gebracht om vervolgens beheersmaatregelen te treffen die de kans verkleinen dat de oorzaken zich voordoen.

In 2024 is Woonforte gestart met het proces van herijken MVS. Voor de strategische risico's in dit jaarverslag betekent dit dat deze nog gekoppeld zijn aan de strategie en doelstellingen zoals deze ook in de begroting 2024, kaderbrief 2025 en jaarverslag 2023 zijn opgenomen. In 2025, na het herijken MVS, worden de strategische risico's opnieuw gekoppeld aan de strategie en doelstellingen die we als bedrijf willen halen. Aanpassing van de strategische doelen bij de herijking van de MVS kan leiden tot aanpassing van de strategische risico's.

## 9.2.2 Wat is gedaan met betrekking tot operationele risico's?

Woonforte is bezig met het actualiseren en optimaliseren van de processen en het implementeren van een G(overnance) R(isicomanagement) C(ontrol)-platform. Onder procesmanagement verstaan we de interne beheersing en optimalisatie van de bedrijfsvoering van Woonforte.

### *Processen*

Processen worden beschreven met bijhorende KPI's en de belangrijkste risico's. De risico-eigenaar is de proceseigenaar en dit is altijd een MT-lid. Het management is verantwoordelijk voor de feitelijke inrichting van processen waarbij de risicoanalyse en risicobereidheid moet worden omgezet in het feitelijk beheersen van de risico's. De procesmanagers delen hun ervaringen met elkaar om van elkaar te leren.

Ieder proces start met het bepalen van het doel van het proces. Aan de hand van de doelstelling worden de risico's van het proces in kaart gebracht en door erop te anticiperen zorgen we ervoor dat de processen soepel en ongestoord verlopen en we voortdurend in control blijven.

Per proces worden alle betrokkenen binnen de organisatie in verbinding gebracht om gezamenlijk de werkwijze vast te leggen. De betrokkenen worden daarbij ook uitgedaagd om na te denken over operationele risico's die er binnen het proces zijn. De betrokkenheid wordt verder vergroot door gezamenlijk KPI's af te spreken.

### *Risicomanagement*

Risicomanagement is ook een belangrijk onderdeel van procesmanagement. Voor de in 2024 vastgestelde processen zijn ook de operationele risico's en KPI's uitgewerkt en voor iedere collega te benaderen via de Mavim Portal.

De risicomanager heeft in 2024 ieder kwartaal gesprekken gevoerd met de afzonderlijke managers gericht op de top 3 van risico's. Doel van dit gesprek is om dynamiek te creëren en de afdelingen uit te dagen aandacht te besteden aan risico's.

### *Interne controle*

Procesmanagement kan niet zonder interne controle. We controleren regelmatig of de procesafspraken goed worden nageleefd.

Het interne controleplan 2024/2025 is opgesteld door de controller en bevat een zichtbare relatie tussen proces, risico en beheersmaatregelen. In het controleplan zijn de voorgenomen controlewerkzaamheden naar proces en thema opgenomen. Vanuit de interne controlewerkzaamheden is speciale aandacht voor data en informatie. Als doorvertaling naar en de uitvoering van de controlewerkzaamheden worden door de controller controleprogramma's opgesteld waarin de rolverdeling volgens het three lines model in de interne beheersing en controlepunten zijn uitgewerkt en vastgelegd. De opvolging van bevindingen van de externe accountant in de managementletter 2024 wordt gemonitord door de controller. De controller rapporteert over deze opvolging en de voortgang van het interne controleplan aan het MT en de RvC.

### *Privacy en informatiebeveiliging*

Informatiebeveiliging en privacy moeten we in alle processen goed borgen. Als we dat niet doen, lopen we grote risico's op imagoschade. Omdat het zulke belangrijke randvoorwaarden in alle processen zijn is privacy opgenomen in Mavim.

## 9.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (o.b.v. Richtlijn 400)

### 9.3.1 Risico's ten aanzien van de strategie

#### **Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit**

De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog. Kabinet en gemeente kunnen deze druk verlichten zodat woningcorporaties meer (betaalbare) woningen kunnen bouwen en meer kunnen investeren in verduurzaming. Daarbij bestaat het risico dat we niet kunnen leveren, wat van ons verwacht wordt.

#### **Realisatie nieuwbouwportefeuille**

Er wordt een hoge prioriteit toegekend aan beschikbaarheid. Het is immers wooncrisis en de maatschappelijke druk om meer woningen beschikbaar te krijgen is hoog. Vertraging van nieuwbouwprojecten blijft echter een groot risico en door vertraging in de oplevering halen wij niet langer de ambitie in de prestatieafspraken tot 2026.

In 2024 zijn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Woonforte heeft in 2024 wel veel nieuwbouwprojecten in voorbereiding, die de komende jaren tot uitvoering zouden moeten komen.

#### **Duurzaamheidsopgave**

Het risico dat we onvoldoende invulling kunnen geven aan de verduurzaming van de portefeuille en de prestatieafspraken waardoor duurzaamheidsambities niet gerealiseerd worden is hoog. Verduurzaming van bezit hangt af van het budget wat beschikbaar is. We willen ons bezit verduurzamen maar hebben ook andere maatschappelijke taken.

Door de wettelijke verduurzamingseisen uit de nationale prestatieafspraken, herijkten we in 2022 onze verduurzamingsplannen. Vanwege onze inzet bij het bestrijden van de wooncrisis heeft Woonforte in 2024 keuzes moeten maken in het verduurzamingsprogramma. Het uitfasen van de E, F en G labels loopt door, maar van de verduurzaming die niet wettelijk verplicht is het tempo omlaag gebracht.

In 2024 is besloten om een intentieovereenkomst aan te gaan met de gemeente en een externe partij om tot een samenwerking te komen voor de realisatie van een warmtenet in Zeeheldenbuurt/Havenfront.

#### **Kwaliteit van het bezit**

Eind 2023 zijn er funderingsproblemen (als gevolg van verzakkingen) geconstateerd in een complex waardoor de woningen in dit complex constructief onveilig blijken te zijn. Om de veiligheidsrisico's voor bewoners weg te nemen is begin 2024 besloten de exploitatie van deze woningen te beëindigen.

Naar aanleiding hiervan is in 2024 intern een inventarisatie uitgevoerd waarbij onderscheid is gemaakt in laag risico-complexen, mogelijke risicocomplexen en risicocomplexen. Voor de laag risico-complexen is alleen archiefonderzoek gedaan. Voor mogelijke risicocomplexen is een visuele inspectie uitgevoerd. Voor de risicocomplexen is besloten om een vervolgonderzoek uit te laten voeren in 2 fases door een externe specialist. De panden die bij de eerste metingen (fase 1 / 2024) als risicovol zijn beoordeeld worden in fase 2 nader onderzocht (afhankelijk van de urgentie / gereed in 2025).

### 9.3.2 Risico's ten aanzien van operationele activiteiten

Dit zijn risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen, mensen en systemen en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen.

#### *Informatiebeveiliging en -continuïteit*

De belangrijkste risico's op het gebied van informatiebeveiliging en -continuïteit zijn: menselijke fouten/handelingen, cybercriminaliteit (ransomware, virussen en cyberattacks), bedrijfsonderbreking, onvoldoende regelen/niet goed regelen van contractvorming en gedeelde verantwoordelijkheid in samenwerkingsverbanden.

| Risico                                       | Maatregelen                                                                                                                                     | Uitgevoerde activiteiten 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Informatiebeveiliging/<br>cybercriminaliteit | Jaarlijks uitvoeren IT audit door accountant.                                                                                                   | Er is een IT audit uitgevoerd. Bevindingen uit de IT audit zijn besproken met de security officer en risicomanager. De bevindingen zijn opgenomen in de managementletter van de accountant en opvolging van de bevindingen wordt gemonitord.                                                                                                                                                                                                           |
| Informatiebeveiliging/<br>cybercriminaliteit | Upgraden van het informatiebeveiligings-beleid op basis van de BIC4.0 baseline.                                                                 | Er is opdracht verstrekt aan een externe partij. Werkzaamheden zijn in 2024 gestart en worden afgerond in 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Informatiebeveiliging/<br>cybercriminaliteit | Uitvoeren penetratietest om inzicht te krijgen in de kwetsbaarheden in netwerk, applicaties of ICT-infrastructuur.                              | Er is een penetratietest uitgevoerd. De bevindingen worden intern beoordeeld en de opvolging van de bevindingen gemonitord.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Informatiebeveiliging/<br>cybercriminaliteit | Vergroten bewustzijn van medewerkers door start Cyber Awareness Programma: vanaf september 2024 wordt gebruik gemaakt van het Phished Platform. | Via het Phished Platform zijn aan alle medewerkers trainingssessies aangeboden. Ook worden vanuit het Phished Platform phishing mails verstuurd. Dit loopt door in 2025.<br><br>In 2025 wordt het Cyber Awareness Programma verder uitgerold en volgt een terugkoppeling van het Cyber Awareness Programma aan de organisatie.                                                                                                                         |
| Informatiebeveiliging/<br>cybercriminaliteit | Beoordeling of Woonforte onder de Richtlijn NIS2 (Network Information Security) valt.                                                           | Beoordeling uitgevoerd: Woonforte valt niet automatisch onder de NIS2-richtlijn maar heeft wel te maken met leveranciers die onder de NIS2 gaan vallen. Woonforte voldoet aan de minimale beveiligingsmaatregelen die organisaties moeten treffen om aan de NIS2 te voldoen en heeft een hoog niveau van cyberbeveiliging.<br>Beoordeling is besproken in Team Informatiebeveiliging (TIB).<br>Begin 2025 is een presentatie gegeven aan o.a. bestuur. |

### 9.3.3 Risico's ten aanzien van de financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonforte, zoals continuïteits-, liquiditeits- en renterisico's.

#### Continuïteitsrisico

Woonforte past uitgangspunten gericht op een duurzaam bedrijfsmodel toe. De essentie van dit model is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een bepaald minimaal niveau blijft.

Of Woonforte haar doelen kan realiseren, hangt sterk af van de financiële perspectieven in de komende jaren. In ieder geval moet de financiële continuïteit worden gewaarborgd tegen aanvaardbare risico's en worden de beschikbare middelen doelmatig ingezet.

| Risico                        | Maatregelen                                              | Uitgevoerde activiteiten 2024                                                                                                             |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Duurzaam bedrijfsmodel</b> | Onderzoek afwijking onderhoudsuitgaven t.o.v. benchmark. | Er is onderzoek gedaan naar de onderhoudslasten. Er zijn al aanpassingen doorgevoerd en op enkele punten is nader onderzoek nodig (2025). |
| <b>Duurzaam bedrijfsmodel</b> | Actualisatie (streef)huurbeleid c.q. woonlasten beleid   | Actualisatie (streef)huurbeleid.                                                                                                          |

#### **(Her)financieringsrisico en onzekerheden in mogelijkheden om financiering aan te trekken**

Gelet op de borgingsmogelijkheden bij het WSW heeft Woonforte geen financieringsrisico. Er is in 2024 minder geld aangetrokken dan begroot door vertraging / uitstel van projecten

#### **Renterisico**

Door renterisicomanagement beperkt Woonforte de gevoeligheid voor renteschommelingen in de tijd door een evenwichtige spreiding van de renterisico's. Zowel het relatief bedrijfseconomische renterisico, als het portefeuille renterisico is in 2024 binnen de intern gestelde norm gebleven.

#### **Liquiditeitsrisico**

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit is een belangrijk aandachtsgebied van treasury. De korte en middellange liquiditeitsplanning zijn in het treasuryjaarplan opgenomen. Deze worden periodiek in de treasurycommissie besproken. Woonforte heeft in 2024 geen liquiditeitsproblemen gehad.

### **9.3.4 Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging**

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de interne en externe financiële verslaglegging.

#### **Onvoldoende kwaliteit en niet tijdige beschikbaarheid verslaggeving**

Er zijn verschillende maatregelen getroffen om deze risico's tot een acceptabel niveau te verlagen. Denk aan het toepassen van definities en standaarden in eigen administratie en informatievoorziening en het verbeteren en borgen van de kwaliteit van data.

| Risico                       | Maatregelen                                                                                                                                                                                                      | Uitgevoerde activiteiten 2024                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verslagleggingsrisico</b> | Afspraken over acties en opvolgingen vanuit de controle van de BSC vastleggen in een actiepuntenlijst.<br><br>Inrichten Power BI rapporten en gebruik maken van deze rapporten voor analyseren en opstellen BSC. | Bevindingen vanuit de controle van de BSC worden besproken in het BSC-overleg en in de risicogesprekken die de risicomanager periodiek met het management heeft.<br><br>In 2024 is een managementdashboard (Power BI) ontwikkeld voor de afdelingen Wonen en Vastgoed. |

**Subjectiviteit waarderingsvraagstukken**

Een betrouwbare uitkomst van de waardering van de vastgoedportefeuille op marktwaarde in verhuurde staat is geborgd door verschillende maatregelen.

- 1. Organisatie: verschillende rollen (beheer vastgoed, vastgoedsturing, administratie en control) zijn op basis van functiescheiding belegd.
- 2. Taxatie: de externe taxateur maakt voor een derde deel van de woningen jaarlijks een volledige taxatie. Het overige deel van de woningen, BOG/MOG en parkeerplaatsen wordt door de taxateur gewaardeerd met een markttechnische update.
- 3. Benchmark: de uitkomsten worden gerelateerd aan marktontwikkelingen en -trends. Daarnaast vindt een analyse plaats met de WOZ-waarden.
- 4. Datakwaliteit: Woonforte heeft maatregelen genomen waardoor de datakwaliteit die relevant is voor de marktwaardewaardering op het vereiste niveau is.
- 5. Afstemming: aan het einde van het proces vindt afstemming plaats tussen alle betrokkenen in het proces. Het betreft medewerkers, taxateurs en accountant. Besproken worden de kwaliteit van het proces, de datakwaliteit, opvallende trends en afspraken over verbeterpunten. Geconcludeerd is dat de datakwaliteit goed is.

**9.3.5 Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving**

Dit zijn risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern) en die een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen.

Woonforte heeft de verantwoordelijkheid voor compliance belegd per discipline. Primair is de proceseigenaar verantwoordelijk. Er wordt onderscheid gemaakt in externe regels (wet- en regelgeving, richtlijnen) en interne regels (reglementen en procedures, toepassen van beleid).

**Veiligheid & gezondheid** (asbest, legionella, koolmonoxide & brandveiligheid en bouwkundige gebreken)

Er is een stuurgroep Safety en Security die de risico's van veiligheid en gezondheid gestructureerd ter hand neemt aan de hand van de risicokaart Safety & Security. Ieder jaar wordt een risicoanalyse uitgevoerd en de risicokaart geactualiseerd. De uit te voeren activiteiten voortkomend uit de risicoanalyse worden in een jaarplan voor het volgende jaar opgenomen.

In 2024 is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd voor het bespreken van risicovraagstukken in de stuurgroep Safety en Security en is er een nieuwe opzet van de risicokaart gemaakt.

In 2024 zijn 7 risico's toegevoegd aan de risicokaart.

Ieder kwartaal wordt er door Burghgraef van Tiel een risicoanalyse uitgevoerd t.b.v. de brandverzekering. Er wordt een aantal complexen geselecteerd en er wordt een schouw uitgevoerd. De resultaten worden vastgelegd in een schouwrapport. De stuurgroep Safety en Security analyseert de zaken uit de schouwrapporten, prioriteert de eventuele vervolgacties, legt de bevindingen vast en rapporteert aan de manager Vastgoed.

| Risico                                   | Maatregelen                                                                                                                                                                                       | Uitgevoerde activiteiten 2024                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Safety en Security/<br>organisatierisico | Opstellen projectplan Safety & Security om meer duidelijkheid te krijgen over de technische risico's/ invulling te geven aan het technisch risicomanagement en de risicobereidheid van Woonforte. | Eind 2024 is het projectplan opgesteld met daarin een voorstel hoe om te gaan met de adviezen van Safety & Security en de nieuwe structuur. Projectplan wordt in 2025 vastgesteld. |

**Europese privacywet**

Woonforte vindt het belangrijk dat de privacy van onze huurders, woningzoekenden, relaties en medewerkers goed gewaarborgd is. Het gedrag van medewerkers is een cruciale factor als het gaat om bescherming van persoonsgegevens.

De Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming is bij Woonforte geïmplementeerd. De privacy officer is verantwoordelijk voor het compliance-overleg en zorgt dat Woonforte doorgroeit in privacy-volwassenheid. Woonforte is daardoor voldoende compliant.

In 2024 hebben 11 incidenten (2023:14) plaatsgevonden waarvan er geen incidenten (2023: 1) daadwerkelijk gemeld zijn aan de Autoriteit persoonsgegevens.

### **Frauderisicoanalyse en organisatie specifieke risico's**

Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden beïnvloeden meestal de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten en hebben daarmee meestal betrekking op processen, mensen en systemen. Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden zijn daarom gecategoriseerd onder de operationele risico's.

Met de frauderisicoanalyse 2023 is aandacht geweest voor fraude aspecten binnen Woonforte om daarmee het interne toezicht hier waakzaam en alert voor te houden. Hierbij is fraude benaderd vanuit de fraudedriehoek die bestaat uit drie elementen die voorkomen in de meerderheid van de fraudezaken te weten druk, gelegenheid en rationalisatie. Het resultaat was inzicht in, en een overzicht van, de geïdentificeerde frauderisico's met bijbehorende beheersmaatregelen.

In december 2024 is een update uitgevoerd van de frauderisicoanalyse 2023. De uitkomsten zijn vertaald naar beheersmaatregelen en interne controles om fraude te bestrijden en/of eventuele frauderisico's te verlagen.

Frauderisico's zijn onderdeel van het risicomanagement en daarmee wordt een zichtbare koppeling tussen proces, frauderisico's en interne beheersing gerealiseerd. De frauderisicoanalyse zal vanaf 2026 niet meer afzonderlijk opgesteld worden maar onderdeel zijn van het jaarlijkse interne controleplan. Met ingang van 2025 wordt fraude een vast bespreekpunt in de risicogesprekken die de risicomanager periodiek met het management heeft.

In 2024 heeft een interne werkgroep, onder externe begeleiding, een nieuwe gedragscode vormgegeven. Samen met een geactualiseerde gedragscode is er een integriteitsbeleid opgesteld met daarbij een sanctiebeleid en een onderzoeksprotocol. Deze zijn december 2024 nog niet formeel vastgesteld omdat deze nog in afstemming zijn met de OR. Er is ook uitgebreid aandacht geweest voor het thema integriteit tijdens de bedrijfsdag in september 2024.

De Autoriteit woningcorporaties heeft in de afgelopen maanden het aantal signalen over corporaties die te maken krijgen met (vermoedens van) fraude sterk zien toenemen (zie Handreiking integriteit Aw). Deze signalen hebben voornamelijk betrekking op de samenwerking met aannemers, bouwers, (onder)aannemers en installateurs. O.a. door schaarste van vakmensen en bouwmaterialen in combinatie met de prestatiedruk. Hierdoor lekt maatschappelijk vermogen weg. Naar aanleiding van de signalen heeft Woonforte extra aandacht voor bewustzijn bij de eigen medewerkers en de werking van de aanwezige interne beheersmaatregelen van betreffende processen.

In 2024 waren er geen incidentmeldingen (2023: 2) op het gebied van fraude of integriteit.

## 10 Verbindungen

## Verbindingen

### Verbindingenstatuut

Woonforte heeft een verbindingenstatuut. Dit verbindingenstatuut is het toetsingskader waarin de criteria worden vastgelegd die het bestuur hanteert bij het aangaan, beheersen en beëindigen van verbindingen. Jaarlijks wordt het belang en risicoprofiel van de verbindingen bepaald en geclassificeerd. Het maakt deel uit van het interne risicobeheersings- en controlesysteem dat is toegesneden op de bedrijfsvoering van Woonforte.

We hebben ultimo 2024 twee verbindingen die nauwelijks impact hebben en voldoen aan juridische eisen, Woonforte heeft namelijk een belang in de volgende verbindingen:

- Holland Rijnland Wonen te Lisse
- Woningnet N.V. te Utrecht

In 2024 zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan en zijn geen verbindingen beëindigd.

## **B Bijlagen Raad van Commissarissen**

## B1: Samenstelling Raad van Commissarissen

|                              | Dhr. Drs. E. Kemperman<br>MBA                                      | Mevr. Mr. M.C.J.<br>Schoordijk                                                                                                            | Dhr. M. Souverijn                                                                          | Mevr. B. de<br>Maar                                                                                                                | Dhr A. Azouz                                                                                         |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Functie:</b>              | Voorzitter, lid<br>remuneratiecommissie                            | Vicevoorzitter, voorzitter<br>remuneratiecommissie                                                                                        | Lid, voorzitter<br>auditcommissie                                                          | Lid, lid<br>auditcommissie                                                                                                         | Lid                                                                                                  |
| <b>Deskundigheidsgebied:</b> | Volkshuisvesting,<br>governance, vastgoed,<br>financiën en control | Juridisch, governance                                                                                                                     | Financiën en control,<br>volkshuisvestelijk                                                | Vastgoed                                                                                                                           | Digitalisering, data<br>en innovatie                                                                 |
| <b>Beroep</b>                | Eigenaar Kemperman<br>Holding BV                                   | Concernsecretaris bij GVB<br>te Amsterdam                                                                                                 | Eigenaar/Directeur Rijnaak<br>IV B.V.                                                      | Eigenaar De Maar<br>Management en<br>Advies (vanaf 1-<br>2023) en<br>Associate partner<br>Aardoom & de<br>Jong (vanaf 04-<br>2023) | Eigenaar<br>Dignovation                                                                              |
| <b>Nevenfuncties</b>         | Lidmaatschap Eerste<br>Kamer                                       | Commissaris bij Betaalbare<br>Koopwoningen Zaanstad BV<br>(tweede termijn)                                                                | Lid RvC<br>woningbouwvereniging<br>Willibrordus in Wassenaar,<br>voorzitter auditcommissie | Voorzitter<br>Bestuur Van<br>Eesteren Museum<br>Amsterdam                                                                          | Kwartiermaker<br>Digitalisering<br>Toekomstbestendige<br>leefomgeving,<br>DigiGO (vanaf 05-<br>2022) |
|                              | Lidmaatschap Provinciale<br>Staten van Gelderland                  | Commissaris, voorzitter<br>Remuneratiecommissie, Lid<br>Audit Commissie Stichting<br>Woonwaard Noord-<br>Kennemerland (tweede<br>termijn) | Penningmeester St. Ekta<br>Anarosh                                                         | Commissaris bij<br>Mediacollege in<br>Amsterdam<br>(MBO)                                                                           | Commissaris bij<br>Habion (vanaf 1 juli<br>2024)                                                     |
|                              | Voorzitter bestuur SJN                                             |                                                                                                                                           | Penningmeester St.<br>Wijnaendts<br>Francken/Boekee<br>Steunfonds                          | Voorzitter<br>Adviescommissie<br>Academie van<br>Bouwkunst,<br>Amsterdam<br>(beëindigd juni<br>2024)                               |                                                                                                      |
|                              | Lid RvC Laurentius,<br>Voorzitter auditcommissie                   |                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                      |
|                              | Voorzitter RvC SSH                                                 |                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                      |
|                              | Commissaris OSR Holding<br>B.V. (beëindigd per 1-2-<br>2024)       |                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                      |
| <b>PE-punten 2024:</b>       | 9                                                                  | 11                                                                                                                                        | 14                                                                                         | 6                                                                                                                                  | 11                                                                                                   |
| <b>Benoemd per</b>           | 1 september 2019                                                   | 21 januari 2022                                                                                                                           | 1 januari 2021                                                                             | 1 januari 2023                                                                                                                     | 1 september 2023                                                                                     |
| <b>Aftredend per</b>         | 31 augustus 2027                                                   | 21 januari 2026                                                                                                                           | 1 januari 2029                                                                             | 31 december 2026                                                                                                                   | 31 augustus 2027                                                                                     |
| <b>Onafhankelijk:</b>        | ja                                                                 | ja                                                                                                                                        | ja                                                                                         | ja                                                                                                                                 | ja                                                                                                   |
|                              |                                                                    |                                                                                                                                           |                                                                                            |                                                                                                                                    |                                                                                                      |

## B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2024

| Besluitenlijst Raad van Commissarissen Woonforte 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De Raad van Commissarissen besluit akkoord te gaan met het voorgenomen bestuursbesluit over de verkoop het voormalige kantoorpand (Trifolium) aan de Zijde 23-31 in Boskoop.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| De Raad van Commissarissen keurt het interne controleplan 2024-2025 goed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring voor het voorgenomen bestuursbesluit om de strategische labels voor de woningen van complex Goudse Rijkweg te wijzigen waarbij een deel van de woningen zal worden verkocht.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| De Raad van Commissarissen besluit goedkeuring te geven aan het voorgenomen bestuursbesluit om – uitsluitend als dit nodig blijkt- particuliere koopwoningen in Boskoop aan te kopen om problemen bij de herhuisvesting van bewoners van complex 704 op te lossen.                                                                                                                                                                                                               |
| Besluit RvC om aan directeur-bestuurder, met terugwerkende kracht tot en met 1 december 2023 de bezoldiging vast te stellen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| De Raad van Commissarissen stelt de bezoldigingen en reiskostenvergoeding voor 2024 voor de leden en de voorzitter van de Raad van Commissarissen vast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| De Raad van Commissarissen bekrachtigt het reeds op 12 maart (schriftelijke) genomen besluit:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit van bestuurder goed over uitvoering van verbeterproject 2024 Klompenmaker e.o. (bestaande bouw).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| De Raad van Commissarissen besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen bestuursbesluit de haalbaarheid vast te stellen van de renovatie van de Lange Diamant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit sloop van 46 eengezinswoningen in Boskoop waarvan 44 woningen in de Julianastraat en 2 woningen in de Oranjestraat.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit voor de realisatie van 46 DAEB- en 12 NIET-DAEB woningen, in totaal 58 eengezinswoningen fase 3 in het Rode Dorp te Alphen aan den Rijn.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit een uitvoeringsbesluit te nemen voor het verbeterproject de Bronkhorst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| De Raad van Commissarissen besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen bestuursbesluit over te gaan tot realisatie van 43 appartementen en 1 ontmoetingsruimte aan de Klompenmaker in Alphen aan den Rijn.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| De Raad van Commissarissen stelt het jaarverslag en de jaarrekening 2023 van Woonforte vast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Na het vaststellen van de jaarstukken over 2023 verleent de Raad van Commissarissen decharge aan de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid in 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vaststellen herijking strategie MJB 2024 volgens realistisch scenario kaderbrief 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| • Kosten onderhoud vanaf 2026 verlagen met 20%;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| • Streefhuren verhogen tot 1e en 2e aftoppingsgrens;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| • Sloop van 233 woningen (normatief);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| • (Vervangende) Nieuwbouw van 550 woningen (normatief);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| • Verkoop vanaf 2025 verhogen naar 65 woningen per jaar;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • Actief makelen huurders in VvE's met klein resterend aandeel;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| • Voor 400 woningen op risicolijst mitigerende middelen reserveren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| De Raad van Commissarissen besluit het volkshuisvestelijk bod 2025 aan de gemeente vast te stellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit tot uitvoering van de renovatie en verduurzaming van het complex Wederikstraat 2 t/m 242.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| De Raad van Commissarissen besluit om de heer M. Souverein per 1 januari 2025 te herbenoemen als lid van de Raad van Commissarissen onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting en positief advies van de OR. Met dit besluit wordt de procedure tot herbenoeming in gang gezet. De Raad van Commissarissen stelt het geactualiseerde algemene profiel Raad van Commissarissen, met bovengenoemde wijzigingen (versie 27 juni 2024) vast. |

**Besluitenlijst Raad van Commissarissen Woonforte 2024**

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit het uitvoeringsbesluit goed te keuren voor de realisatie van 124 DAEB appartementen en 2 niet-DAEB appartementen, 32 zorgappartementen en 4 gemeenschappelijke woonkamers voor zorgpartner Prodeba, 15 zorgappartementen voor zorgpartner Rivierduinen en 106 parkeerplaatsen.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit de haalbaarheid vast te stellen van de integrale gebiedsontwikkeling "Wonen op Tuin". Deze gebiedsontwikkeling bestaat uit de volgende deelprojecten:

1. De turnkey aankoop van 18 appartementen, bestemd voor niet-Daeb middenhuur op de locatie Veerman
2. Nieuwbouw van 40 appartementen op de locatie A.P. van Neslaan 8-46
3. Nieuwbouw van 6 eengezinswoningen

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit Haalbaarheidsfase nieuwbouw (VEX) om de haalbaarheid vast te stellen van de nieuwbouw van 45 eengezinswoningen op de locatie Juliana- en Oranjestraat te Boskoop.

Het besluit over de herbenoeming van Maarten Souverijn van 27 juni 2024 is na de positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, ontvangen op 27 september 2024, bekrachtigd door de Raad van Commissarissen Woonforte. De heer Souverijn is herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2025 tot 1 januari 2029.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit het uitvoeringsbesluit voor de nieuwbouw van 23 DAEB eengezinswoningen op de locatie Mendelweg te Boskoop te realiseren.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit het geactualiseerde normenkader nieuwbouw 2025 vast te stellen.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om de begroting en jaarplan 2025 en het treasury-jaarplan 2025 vast te stellen.

De Raad van Commissarissen besluit in geval van belet of ontstentenis van de gehele raad, tijdelijke commissarissen te betrekken uit de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

## Jaarrekening 2024



## 1. Balans per 31 december 2024 voor resultaatbestemming

### Vaste activa

(x € 1.000)

|                                                             | Ref.       | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  | <b>6.1</b> |                  |                  |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 6.1.1      | 1.951.269        | 1.798.185        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 6.1.1      | 141.948          | 129.738          |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 6.1.3      | 13.970           | 9.545            |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 6.1.4      | 11.093           | 3.818            |
| <b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>                       |            | <b>2.118.280</b> | <b>1.941.286</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               | <b>6.2</b> |                  |                  |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 6.2.1      | 1.886            | 2.428            |
| <b>Totaal van materiële vaste activa</b>                    |            | <b>1.886</b>     | <b>2.428</b>     |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              | <b>6.3</b> |                  |                  |
| Latente belastingvorderingen                                | 6.3.5      | 741              | 913              |
| Overige vorderingen                                         | 6.3.9      | 2                | 2                |
| <b>Totaal van financiële vaste activa</b>                   |            | <b>743</b>       | <b>915</b>       |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                              |            | <b>2.120.909</b> | <b>1.944.629</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |            |                  |                  |
| <b>Vorraden</b>                                             | <b>6.4</b> |                  |                  |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 6.4.1      | 9.283            | 5.530            |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden          | 6.4.2      | 0                | 574              |
| Overige voorraden                                           | 6.4.3      | 0                | 1.438            |
| <b>Totaal van voorraden</b>                                 |            | <b>9.283</b>     | <b>7.542</b>     |
| <b>Vorderingen</b>                                          | <b>6.5</b> |                  |                  |
| Huurdebiteuren                                              | 6.5.1      | 1.379            | 1.372            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 6.5.6      | 8.429            | 5.913            |
| Overige vorderingen                                         | 6.5.7      | 214              | 384              |
| Overlopende activa                                          | 6.5.8      | 567              | 3.112            |
| <b>Totaal van vorderingen</b>                               |            | <b>10.589</b>    | <b>10.781</b>    |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>6.6</b> |                  |                  |
| Liquide middelen                                            | 6.6        | 7.426            | 578              |
| <b>Totaal van liquide middelen</b>                          |            | <b>7.426</b>     | <b>578</b>       |
| <b>Totaal van vlottende activa</b>                          |            | <b>27.298</b>    | <b>18.901</b>    |
| <b>Totaal van activa</b>                                    |            | <b>2.148.207</b> | <b>1.963.530</b> |

## Passiva

(x € 1.000)

|                                                                                | Ref.        | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>Eigen Vermogen</b>                                                          | <b>6.7</b>  |                  |                  |
| Herwaarderingsreserve                                                          | 6.7.1       | 1.274.633        | 1.113.734        |
| Overige reserves                                                               | 6.7.2       | 273.562          | 464.258          |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar                                      | 6.7.3       | 172.766          | -29.797          |
| <b>Totaal van eigen vermogen</b>                                               |             | <b>1.720.961</b> | <b>1.548.195</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                                           | <b>6.8</b>  |                  |                  |
| Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen               | 6.8.1       | 18.655           | 12.890           |
| Overige voorzieningen                                                          | 6.8.2       | 79               | 89               |
| Voorziening latente belastingverplichting                                      | 6.8.7       | 2.915            | 0                |
| <b>Totaal van voorzieningen</b>                                                |             | <b>21.649</b>    | <b>12.979</b>    |
| <b>Langlopende Schulden</b>                                                    | <b>6.9</b>  |                  |                  |
| Schulden aan banken                                                            | 6.9.2       | 367.042          | 372.153          |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden      | 6.9.3       | 13.494           | 9.189            |
| Overige schulden                                                               | 6.9.4       | 612              | 610              |
| <b>Totaal van langlopende schulden</b>                                         |             | <b>381.148</b>   | <b>381.952</b>   |
| <b>Kortlopende Schulden</b>                                                    | <b>6.10</b> |                  |                  |
| Schulden aan overheid                                                          | 6.10.1      | 142              | 137              |
| Schulden aan banken                                                            | 6.10.2      | 6.932            | 3.129            |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten                                  | 6.10.3      | 4.745            | 2.520            |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 6.10.6      | 2.886            | 1.921            |
| Overlopende passiva                                                            | 6.10.9      | 9.744            | 12.697           |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>                                             |             | <b>24.449</b>    | <b>20.404</b>    |
| <b>Totaal van passiva</b>                                                      |             | <b>2.148.207</b> | <b>1.963.530</b> |

## 2. Winst- en verliesrekening over 2024

(x € 1.000)

|                                                                                        | Ref. | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 7.1  | 77.869         | 75.295         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 7.2  | 6.838          | 6.273          |
| Lasten servicecontracten                                                               | 7.3  | -7.521         | -6.977         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                   | 7.5  | -5.911         | -5.968         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 7.6  | -35.544        | -33.034        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 7.7  | -3.669         | -3.554         |
| <b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                     |      | <b>32.062</b>  | <b>32.035</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  |      | 14.975         | 15.497         |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         |      | -351           | -290           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              |      | -11.450        | -11.691        |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>            | 7.12 | <b>3.174</b>   | <b>3.516</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 7.13 | -41.165        | -9.657         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 7.14 | 196.912        | -39.946        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 7.15 | 121            | 5              |
| <b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                             |      | <b>155.868</b> | <b>-49.598</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                       | 7.16 | 387            | 415            |
| Kosten overige activiteiten                                                            | 7.17 | -734           | -260           |
| <b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>                                 |      | <b>-347</b>    | <b>155</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | 7.18 | <b>-3.527</b>  | <b>-3.077</b>  |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                     | 7.19 | <b>-1.129</b>  | <b>-958</b>    |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                         | 7.20 | 235            | 133            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | 7.21 | -7.971         | -7.173         |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                           |      | <b>-7.736</b>  | <b>-7.040</b>  |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                           |      | <b>178.365</b> | <b>-24.967</b> |
| <b>Belastingen</b>                                                                     | 7.22 | <b>-5.599</b>  | <b>-4.830</b>  |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                             |      | <b>172.766</b> | <b>-29.797</b> |

### 3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

#### (A) Operationele activiteiten

(x € 1.000)

|                                                           | Ref.   | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>Ontvangsten</b>                                        |        |                |                |
| Huurontvangsten                                           | 1.1    | 78.042         | 75.463         |
| Vergoedingen                                              | 1.2    | 5.820          | 4.834          |
| Overige bedrijfsontvangsten                               | 1.4    | 417            | 549            |
| Ontvangen interest                                        | 1.5    | 82             | 3              |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                          |        | <b>84.361</b>  | <b>80.849</b>  |
| <b>Uitgaven</b>                                           |        |                |                |
| Betalingen aan werknemers                                 | 1.7    | -9.077         | -8.469         |
| Onderhoudsuitgaven                                        | 1.8    | -32.888        | -27.767        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                  | 1.9    | -15.283        | -17.212        |
| Betaalde interest                                         | 1.10 a | -8.064         | -7.258         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat      | 1.11 a | -235           | -554           |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden   | 1.12   | -536           | -278           |
| Vennootschapsbelasting                                    | 1.13   | -5.028         | -4.486         |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                         |        | <b>-71.111</b> | <b>-66.024</b> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b> |        | <b>13.250</b>  | <b>14.825</b>  |

**(B) (Des)investeringsactiviteiten**

(x € 1.000)

|                                                                                      | Ref.   | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>Vaste Activa ingaande kasstroom</b>                                               |        |                |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                                                    | 2.1    | 15.024         | 15.505         |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)                                            | 2.2    | 835            | 0              |
| Verkoopontvangsten grond                                                             | 2.4    | 0              | 0              |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> |        | <i>15.859</i>  | <i>15.505</i>  |
| <b>Vaste Activa uitgaande kasstroom</b>                                              |        |                |                |
| Nieuwbouw huur                                                                       | 2.6    | -12.064        | -33.261        |
| Verbeteruitgaven                                                                     | 2.7    | -7.445         | -2.133         |
| Aankoop                                                                              | 2.9    | 0              | 0              |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                                      | 2.11   | 0              | -574           |
| Sloopuitgaven                                                                        | 2.12   | -1.239         | -149           |
| Investerings overig                                                                  | 2.14   | -457           | -668           |
| <i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>                              |        | <i>-21.205</i> | <i>-36.785</i> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                                          | 2.16   | <b>-5.346</b>  | <b>-21.280</b> |
| <b>Financiële Vaste Activa</b>                                                       |        |                |                |
| Ontvangsten overig                                                                   | 2.17.2 | 0              | 11             |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                                          |        | <b>0</b>       | <b>11</b>      |
| <b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                             |        | <b>-5.346</b>  | <b>-21.269</b> |

**(C) Financieringsactiviteiten***(x € 1.000)*

|                                                           | Ref.  | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>Ingaand</b>                                            |       |                |                |
| Nieuwe te borgen leningen                                 | 3.1.1 | 10.000         | 26.000         |
| Nieuwe ongeborgde leningen                                | 3.1.3 | 0              | 0              |
|                                                           |       | <b>10.000</b>  | <b>26.000</b>  |
| <b>Uitgaand</b>                                           |       |                |                |
| Aflossing geborgde leningen                               | 3.2.1 | -11.056        | -20.149        |
| Aflossing ongeborgde leningen                             | 3.2.3 | 0              | 0              |
|                                                           |       | <b>-11.056</b> | <b>-20.149</b> |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> |       | <b>-1.056</b>  | <b>5.851</b>   |
| <b>Mutatie kort geld</b>                                  | 4.1   | <b>0</b>       | <b>2</b>       |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                           | 4.1   | <b>6.848</b>   | <b>-593</b>    |
| <b>Liquide middelen per 1-1</b>                           |       | <b>578</b>     | <b>1.169</b>   |
| <b>Liquide middelen per 31-12</b>                         |       | <b>7.426</b>   | <b>578</b>     |

## 4. Algemene toelichting

### Activiteiten

Woningcorporatie Woonforte is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn. Zij heeft specifieke toelating in de Regio Holland Rijnland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonforte is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Bedrijven te Den Haag/kantoor Leiden onder nummer 28023102 en statutair gevestigd aan de Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn. Het vestigingsadres is eveneens Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn.

### Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Woonforte heeft een belang in de volgende verbindingen:

- Holland Rijnland Wonen te Lisse
- Woningnet N.V. te Utrecht

Per 1 april 2019 is het contract met Woningnet N.V. beëindigd, vanaf 1 april 2019 wordt gebruik gemaakt van het systeem van ZIG. In verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van aandelen komen te vervallen. Woonforte wil deze aandelen verkopen om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., dan pas komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.

Woonforte heeft geen transacties met verbonden partijen verricht en er zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan.

### Verenigingen van Eigenaars

Met 2043 appartementen participeert Woonforte als eigenaar in 71 verschillende Verenigingen van Eigenaars (VvE's) per ultimo 2024.

In 23 VvE's heeft Woonforte een meerderheidsbelang in de complexen waarin particuliere eigenaren participeren. De werkzaamheden van deze VvE's betreffen het beheer van gemeenschappelijke zaken en delen van de appartementsgebouwen.

De jaarlijks geactualiseerde meerjarenonderhoudplanning in combinatie met de actuele reserve binnen een VvE bepaalt de benodigde onderhoudsreservering per individuele VvE. Deze benodigde onderhoudsreservering bepaalt samen met de jaarlijkse exploitatiekosten de uiteindelijke hoogte van de VvE-bijdrage die door alle gezamenlijke eigenaren jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld. Deze huidige voorzieningen worden in relatie tot de actuele meerjarenonderhoudplanningen en geprognostiseerde inkomsten binnen de afzonderlijke VvE's op de middellange termijn voor het onderhoud als toereikend geacht. Voor de duurzaamheidsopgaven is dit niet toereikend. Op de korte en langere termijn zullen de VvE-bijdragen binnen de VvE's gaan stijgen. Deze stijging wordt mede veroorzaakt door de sterke inflatie in 2022 en 2023 en de opgave voor de warmtetransitie. Voor de komende jaren is er ook voor de VvE Complexen een grote uitdaging op het gebied van verduurzaming die extra inzet zal vragen van Woonforte.

Woonforte voert geen beheertaken uit. Woonforte heeft nog wel een langlopend VB&O (verzekerd beheer en onderhoud) contract voor de VvE Ruimzicht. Het betreft een VvE-dienst en een niet meer toegestaan verzekerd onderhoudsproduct ten behoeve van de VvE in een complex waar Woonforte geen bezit heeft en die contractueel vóór 1 juli 2015 is aangegaan. Op basis van de nieuwe Woningwet mag dit VB&O- contract door de niet-DAEB-tak worden voortgezet tot het contract afloopt. Woonforte kan de overeenkomst voor het eerst op 1 juli 2037 opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst eindigt derhalve op zijn vroegst op 1 februari 2038.

## Stelselwijzigingen

In 2024 zijn er geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

## Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonforte 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 in de toelichting op de balans (6) en de toelichting op de winst- en verliesrekening (7) bij de betreffende jaarrekeningpost.

In 2024 zijn een schattingswijzigingen doorgevoerd (zie paragraaf 5.2).

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten.

Debetstanden op de rekening courant met kredietinstellingen worden ook als liquide middelen gedefinieerd.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woonforte heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Bij Woonforte staat de portefeuille niet-DAEB in dienst van de lokale volkshuisvestingopgave. Dat wil zeggen: het bezit in de niet-DAEB-tak bestaat uit woningen die niet nodig of geschikt zijn voor de DAEB-portefeuille, maar wel een bijdrage kunnen leveren aan de huisvesting van huishoudens met een (laag) middeninkomen.

De overige niet-DAEB-activiteiten van Woonforte zien toe op:

- verhuur van parkeervoorzieningen die los verhuurd worden aan huurders van een DAEB- of een niet-DAEB-woning;
- verhuur van parkeervoorzieningen die deel uitmaken van een collectieve (openbare) parkeervoorziening;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat tot de niet-DAEB-tak behoort;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand uiteengezet:

## Grondslag voor scheiding

**Directe scheiding op vhe-niveau.**

**De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele vhe die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.**

**Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.**

## Posten in gescheiden verantwoording

**Winst- en verliesrekening:**

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Kosten overige activiteiten

**Kasstroomoverzicht:**

- Ontvangsten huren en vergoedingen
- Desinvesteringskasstromen vastgoedbeleggingen

**Balans:**

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

**Winst- en verliesrekening:**

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

**Kasstroomoverzicht:**

- Uitgaven servicecontracten
- Onderhoudsuitgaven
- Investeringskasstromen vastgoedbeleggingen

**Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.**

**Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB-/ niet-DAEB-tak van Woonforte op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.**

**De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 93% - 7% (2023: 93%-7%).**

#### **Balans:**

- Schulden/leningen overheid
- Schulden/leningen banken

#### **Winst- en verliesrekening:**

- Rentebaten en rentelasten

#### **Kasstroomoverzicht:**

- Financieringskasstroom
- Ontvangen en betaalde interest

#### **Balans:**

- Materiële vaste activa
- Latente belastingvorderingen
- Huurdebiteuren
- Belastingen en premies sociale verzekeringen
- Overige vorderingen
- Overlopende activa
- Voorziening latente belastingverplichtingen
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers
- Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

#### **Winst- en verliesrekening:**

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
- Toegerekende organisatiekosten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

#### **Kasstroomoverzicht:**

- Betalingen aan werknemers
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat
- Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden
- Overige bedrijfsontvangsten en bedrijfsuitgaven
- Investeringskasstromen in materiële vaste activa
- Desinvesteringskasstromen in materiële vaste activa

## 5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

### 5.1 Algemeen

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (aangepast 2024), de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

In artikel 35 lid 6 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevatten die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

### 5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ten opzichte van het voorgaand jaar gewijzigd. Deze aanpassingen hebben betrekking op de juiste presentatie van de liquide middelen in DAEB. De aanpassing is een betere weergave van de uitsplitsing van de gescheiden verantwoording. Dit heeft geen resultaatteffect.

### 5.3 Grondslagen voor balanswaardering

#### 5.3.1 Vastgoedbeleggingen (Ref 6.1)

##### *Algemene uitgangspunten*

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. De vastgoedbeleggingen worden onderscheiden in DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

##### *De verwerking van uitgaven na eerste verwerking*

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

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 tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

## *DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (Ref 6.1.1 en ref 6.1.2)*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB.

### *Classificatie*

DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op het moment van afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen en overige objecten in exploitatie die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen 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). Woonforte past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

### *Complexindeling*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonforte 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:

- aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- 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 (zoals 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 op basis van de systematiek van het handboek.

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt naar vier vastgoedcategorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG);
- parkeervoorzieningen.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeervoorzieningen plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het door-exploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG-, MOG- en ZOG-vastgoed is alleen het door-exploiteerscenario van toepassing.

Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt 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 plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten vindt op basis van marktconforme uitgangspunten plaats. Daarbij worden parameters gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- *Looninflatie* 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.

Ten aanzien van het gebruik van de parameters voor de vastgoed-categorieën verwijzen wij naar het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Woonforte heeft de volgende vrijheidsgraden toegepast:

## Impact vrijheidsgraden

### Wonen/Parkeren

| Onderdeel                          | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schematische vrijheid</b>       | Niet afgeweken van de basisversie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Markthuur(stijging)</b>         | De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur.<br>De markthuurstijging is op eigen inschatting welke ook aansluit bij de visie van Noordelijke Randstad overleg.                                                                                                                                  |
| <b>Exit Yield</b>                  | Niet afgeweken van de basis versie, tenzij de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voort brengt naar inzicht van taxateurs. In dergelijke gevallen is rekening gehouden met de te verwachte kasstroomontwikkelingen in relatie tot de huidige kasstromen alsmede de ingeschatte risico's in relatie tot o.a. technische en functionele veroudering.                                                                                               |
| <b>Leegwaarde(stijging)</b>        | De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden.<br>De leegwaardestijging is op eigen inschatting welke ook aansluit bij de visie van Noordelijke Randstad overleg.                                                                                                                                       |
| <b>Disconteringsvoet</b>           | De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de ingeprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt. |
| <b>Mutatie- en verkoopkans</b>     | De mutatiegraad in het doorexploteerscenario is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde. Voor de boven en ondergrens van de mutatiekans wordt rekening gehouden met het type woning en de omvang van het complex. De mutatiekans uitponden is bij sommige complexen aangepast door de taxateur.                                                                                                                                                                       |
| <b>(Achterstallig) Onderhoud</b>   | Niet afgeweken van de basis versie. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de huurwoning (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2024                                              |
| <b>Technische splitsingskosten</b> | Niet afgeweken van de basisversie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bijzondere uitgangspunten</b>   | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Erfpacht</b>                    | Er is geen sprake van erfpacht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Exploitatiescenario</b>         | Niet afgeweken van de basis versie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### BOG/MOG/Intramurale zorg

| Onderdeel                          | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schematische vrijheid</b>       | Niet afgeweken van de basisversie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Markthuur(stijging)</b>         | De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Exit Yield</b>                  | Niet afgeweken van de basisversie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Leegwaarde(stijging)</b>        | Leegwaarde(stijging) niet van toepassing bij BOG/MOG/Intramurale zorg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Disconteringsvoet</b>           | De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de ingeprijde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>(Achterstallig) Onderhoud</b>   | Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koëter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2024. |
| <b>Technische splitsingskosten</b> | Niet afgeweken van de basisversie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Mutatie- en verkoopkans</b>     | Niet afgeweken van de basisversie met dien verstande dat alle contractvoorwaarden en bijzondere afspraken juist zijn ingevoerd (in de waarderingsoftware).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Bijzondere uitgangspunten</b>   | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Erfpacht</b>                    | Er is geen sprake van erfpacht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Exploitatiescenario</b>         | Niet van toepassing, inherent aan BOG/MOG/Intramurale zorg is dat uitsluitend het exploitatiescenario wordt doorgerekend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks laat Woonforte 1/3 deel van haar vastgoed taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elk object minimaal eens per drie jaar getaxeerd wordt.

Het resterende 2/3 deel wordt bepaald door middel van een markttechnische update. Ook voor het BOG-bezit geldt dat 1/3 deel getaxeerd is en 2/3 deel een markttechnische update heeft gekregen.

### Mutatie marktwaaarde in verhuurde staat

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

### Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaaarde wordt niet afgeschreven.

### Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden meegenomen in de stichtingskosten van het project.

## Bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde geeft de actuele waarde weer van het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op voortdurende exploitatie van zestig jaar volgens het huidige beleid van Woonforte. Onderdelen van de berekening van de beleidswaarde zijn een schatting en in die zin heeft een beleidswaarde onzekerheden in zich. De beleidswaarde van Flexwoningen, Bedrijfs-/Maatschappelijk onroerend goed, Zorg en parkeergelegenheden wordt volgens de richtlijn gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van de huidige (contante) waarde van de verwachte kasstromen gebaseerd op een voortdurende exploitatie van zestig jaar. De waardering vindt op complexniveau plaats, overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024').

De basiskennmerken 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.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- Er wordt een landelijk bepaalde disconteringsvoet voor de corporatiesector gehanteerd. De disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie van zestig jaar (een doorexploteer-scenario). wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting. De definitie van onderhoud is gelijk aan de definitie in de rubriek "lasten onderhoudsactiviteiten" in de resultatenrekening. Een uitzondering geldt voor het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze MJOB zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte onderhoudsuitgaven eveneens tot onderhoudslasten gerekend (in tegenstelling tot de resultatenrekening).
- De verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten is op basis van een gemiddelde norm. Deze is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.
- Een negatieve beleidswaarde is mogelijk voor woongelegenheden.

Woonforte heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten gehanteerd die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 6.1.3)*

Voor vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De waardemutatie wordt berekend o.b.v. het percentage leegwaardemutatie vastgoed in exploitatie en niet langer o.b.v. een taxatierapport van een externe taxateur. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Ref. 6.1.4)*

Dit betreft investeringen ten behoeve van projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed wordt ontwikkeld.

##### *Waardering*

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief bijkomende kosten zoals rente).

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschafkosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

##### *Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie*

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

### **5.3.2 Materiële vaste activa (Ref 6.2)**

#### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 6.2.1)*

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.

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Woonforte verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde als 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 activaregistratie is 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.

### 5.3.3 Financiële vaste activa (Ref 6.3)

#### *Latente belastingvorderingen (Ref 6.3.5)*

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

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

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

#### *Overige vorderingen (Ref 6.3.9)*

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen alsmede obligaties die tot het einde van de looptijd worden aangehouden. Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs.

Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden de rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht op basis van de effectieve rente. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### 5.3.4 Voorraden (Ref 6.4)

#### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop (RJ645.212). De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. Deze is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum.

#### *Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden*

Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop onder voorwaarden (RJ645.212). De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen lagere actuele waarde. Deze is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum.

### *Overige voorraden*

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde en opgenomen onder de overige voorraden. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan/-doelstelling voor aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen.

### **5.3.5 Vorderingen (Ref 6.5)**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens 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.

### **5.3.6 Liquide middelen (Ref 6.6)**

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

### **5.3.7 Eigen vermogen (Ref 6.7)**

#### *Herwaarderingsreserve (Ref 6.7.1)*

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

#### *Overige reserves (Ref 6.7.2)*

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

### **5.3.8 Voorzieningen (Ref 6.8)**

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 worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

#### *Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (Ref 6.8.1)*

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering specifiek benoemd als het moment waarop het definitieve ontwerp van het project goedkeuring van de Raad van Commissarissen heeft gekregen (vrijgeven uitvoeringsbudget). Er wordt een voorziening onrendabele top gevormd voor de sloopkosten en de inbreng van de waarde van het sloopcomplex. Ieder jaar worden de gerealiseerde sloopkosten afgeboekt van het vastgoed in ontwikkeling tegen de voorziening onrendabele top.

#### *Latente belastingverplichtingen (Ref 6.8.2)*

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa (zie paragraaf 5.3.3), latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

#### *Overige voorzieningen (Ref 6.8.7)*

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Woonforte onderkent de overige voorziening 'Jubilea'. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

### **5.3.9 Langlopende schulden (Ref 6.9)**

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonforte een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, omdat inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### **5.3.10 Kortlopende schulden (Ref 6.10)**

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Winsten en verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

### 5.3.11 Leasing

#### *Operationele leasing*

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

## 5.4 Grondslagen voor resultaatbepaling

#### *Algemeen*

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen direct zodra deze 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 die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat dan het categorale model.

Bij het verdelen van de opbrengsten en kosten wordt onderscheid gemaakt in direct en niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. Opbrengsten en kosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend, toegewezen aan activiteiten en bij het betreffende onderdeel in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De toerekening van de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels door middel van een verdeelstaat. Toerekening heeft op reële, redelijke en toetsbare wijze plaatsgevonden.

#### *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.

### 5.4.1 Huuropbrengsten (Ref 7.1)

Hieronder worden de huuropbrengsten opgenomen welke uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Ook de mutatie van de voorziening dubieuze debiteuren wordt onder de huuropbrengsten verantwoord. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders.

### 5.4.2 Opbrengsten servicecontracten (Ref 7.2)

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid.

### 5.4.3 Lasten servicecontracten (Ref 7.3)

Onder de lasten servicecontracten worden de kosten verantwoord van leveringen en diensten.

#### 5.4.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 7.5)

Hieronder worden alle kosten verantwoord welke zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten. Dit betreft zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten worden de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel opgenomen dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed m.u.v. de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, afschrijvingskosten van de activa ten dienste van de exploitatie voor zover indirect toegerekend aan vastgoed in exploitatie, overige lasten en opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten.

Daarnaast zijn het beheerdeel, bankkosten, vergaderkosten en algemene kosten van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'beheer' ook een component 'onderhoud' welke onder de lasten onderhoudsactiviteiten is opgenomen.

##### Wijzigingen 2024 grondslagen kostenverdeelstaat

Woonforte heeft twee wijzigingen doorgevoerd in de berekening van de FTE-verdeelsleutel ten opzichte van 2023:

1. Een nieuwe verdeling van de uren van de managers, teamleiders, managementassistenten, medewerkers IAF, medewerker van ELS en medewerkers staf Vastgoed naar de activiteiten toe.
2. Vanaf 2024 wordt een percentage voor indirecte kosten toegerekend aan leefbaarheid. Dit percentage wordt bepaald op basis van de verdeelsleutel vanuit de FTE toedeling.

#### 5.4.5 Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 7.6)

Onder deze post worden alle onderhoudskosten verantwoord welke zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie, inclusief de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, voor zover daadwerkelijk werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijken verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Daarnaast is het onderhoudsdeel van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten 'onderhoudsactiviteiten' verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'onderhoud' ook onder andere een component 'beheer' welke onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten is opgenomen.

#### 5.4.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Ref 7.7)

De kosten die samenhangen met het verhuren, beheren en onderhouden van het bezit zijn gegroepeerd in afzonderlijke onderdelen van de winst- en verliesrekening, namelijk lasten verhuur en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten. Kosten die niet direct gerelateerd zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden worden verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Onder de overige directe operationele lasten bezit worden de belastingen (OZB, waterschapslasten), verzekeringen en overige directe operationele lasten exploitatie bezit opgenomen.

#### 5.4.7 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten (ref. 7.9)

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten en leefbaarheid. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting in de winst- en verliesrekening. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers van Woonforte.

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling);
- afspraken over indexatie;
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst;
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder;
- (maand)dekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 129,0% ultimo 2024 (ultimo 2023: 128,8%);
- beleidsdekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 130,3% ultimo 2024 (ultimo 2023: 131,5%).

Woonforte heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft Woonforte geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord voor zover zij in het verslagjaar verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

#### 5.4.8 Afschrijvingen (ref. 7.10)

Afschrijvingen vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten.

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting op de winst- en verliesrekening.

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

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

Over terreinen en op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn inbegrepen onder de afschrijvingen.

#### 5.4.9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Ref 7.12)

Onder de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen van vastgoed in exploitatie minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten (externe verkoopkosten). Naast de direct toerekenbare verkoopkosten worden organisatiekosten toegerekend (interne verkoopkosten).

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich bezighoudt met verkopen en overige toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille minus de boekwaarde van de verkochte eenheden minus de toegerekende organisatiekosten resulteert in een netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. Resultaten op verkochte eenheden worden verantwoord op het moment van overdracht van het betreffend vastgoedobject.

#### **5.4.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.13)**

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door waardeverminderingen die ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investering in nieuwbouw, woningverbetering en renovatie (onrendabele toppen). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen.

Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

#### **5.4.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.14)**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen).

#### **5.4.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (Ref 7.15)**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

#### **5.4.13 Opbrengsten overige activiteiten (Ref 7.16)**

Hieronder zijn de opbrengsten van beheer voor derden en opbrengsten van serviceabbonementen, dakverhuur telefonie (antennes), EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer alsmede de opbrengsten van verkoop onder voorwaarden opgenomen.

#### **5.4.14 Kosten overige activiteiten (Ref 7.17)**

Hieronder zijn de kosten van beheer voor derden, kosten van overige dienstverlening en incidentele kosten opgenomen alsmede de kosten van verkopen onder voorwaarden.

#### **5.4.15 Overige organisatiekosten (Ref 7.18)**

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel belast met:

governance & bestuur, jaarverslag & control, P&O, ondernemingsraad en treasury.

De toerekenbare organisatiekosten voor het loonbestandsdeel worden bepaald door de uren te vermenigvuldigen met de werkelijke salariskosten.

Tevens wordt hier de bijdrage heffing Aw en de saneringsheffing opgenomen.

#### 5.4.16 Kosten omtrent leefbaarheid (Ref 7.19)

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonforte die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Onder leefbaarheid worden de kosten verantwoord welke gerelateerd worden aan leefbaarheid en welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Naast directe kosten bestaan de kosten leefbaarheid uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich specifiek bezighoudt met leefbaarheid alsmede de ingeschatte uren van de ondersteunende afdelingen Communicatie en ICT en overige toegerekende kosten leefbaarheid.

De dekking van de buurtbeheerderskosten die ten laste van de leveringen en diensten wordt gebracht, wordt in mindering gebracht op de toegerekende personeelskosten leefbaarheid.

#### 5.4.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (Ref 7.20)

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

#### 5.4.18 Rentelasten en soortgelijke kosten (Ref 7.21)

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiefpost. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar te maken. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Onder deze post worden ook lasten opgenomen voor het vervroegd aflossen en herfinancieren van kapitaalmarktleningen. Deze lasten bestaan uit herbeleggingsverliezen (boeterente), provisies en disagio (borgstelling WSW).

#### 5.4.19 Belastingen (Ref 7.22)

Woonforte is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sinds 2008 verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting 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 de wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## 6. Toelichting op de balans

### 6.1 Vastgoedbeleggingen

#### 6.1.1 Vastgoed in exploitatie

De mutaties van het vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)

|                                                     | DAEB<br>2024     | DAEB<br>2023     | Niet-DAEB<br>2024 | Niet-DAEB<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijs                | 784.874          | 730.686          | 62.224            | 62.655            |
| Cumulatief waardeveranderingen                      | 1.013.311        | 1.073.597        | 67.514            | 71.600            |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                     | <b>1.798.185</b> | <b>1.804.283</b> | <b>129.738</b>    | <b>134.255</b>    |
| <b>Mutaties</b>                                     |                  |                  |                   |                   |
| Investerings                                        | 10.558           | 1.583            | 40                | 66                |
| Desinvesterings                                     | -4.691           | -10.642          | -798              | -1.049            |
| Waardeveranderingen                                 | 182.236          | -37.993          | 14.676            | -1.954            |
| Overige waardeveranderingen                         | -9.749           | -1.723           | -40               | -66               |
| Overboeking van vastgoed in ontwikkeling            | 0                | 51.328           | 0                 | 299               |
| Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling           | -17.683          | -4.089           | 0                 | 0                 |
| Overboeking van voorziening ORT                     | 0                | -5.804           | 0                 | -299              |
| Overboeking (van DAEB naar niet-DAEB en vice versa) | 515              | 929              | -515              | -929              |
| Overboeking naar voorraden                          | -8.102           | -4.945           | -1.181            | -585              |
| Overboeking van voorraden                           | 0                | 5.258            | 28                | 0                 |
| <b>Totaal mutaties</b>                              | <b>153.084</b>   | <b>-6.098</b>    | <b>12.210</b>     | <b>-4.517</b>     |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijs                | 784.664          | 784.874          | 60.861            | 62.224            |
| Cumulatief waardeveranderingen                      | 1.166.605        | 1.013.311        | 81.087            | 67.514            |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                   | <b>1.951.269</b> | <b>1.798.185</b> | <b>141.948</b>    | <b>129.738</b>    |

De posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt opgebouwd:

|                                | Aantal<br>2024 |               |               | Aantal<br>2023 |               |               |
|--------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
|                                | DAEB           | Niet-<br>DAEB | Totaal        | DAEB           | Niet-<br>DAEB | Totaal        |
| Woongelegenheden               | 9.731          | 452           | 10.183        | 9.890          | 458           | 10.348        |
| Intramuraal zorgvastgoed       | 311            | 0             | 311           | 311            | 0             | 311           |
| Maatschappelijk onroerend goed | 33             | 0             | 33            | 37             | 0             | 37            |
| Bedrijfsonroerend goed         | 0              | 82            | 82            | 1              | 87            | 88            |
| Parkeergelegenheden            | 129            | 914           | 1.043         | 129            | 919           | 1.048         |
| <b>Totaal</b>                  | <b>10.204</b>  | <b>1.448</b>  | <b>11.652</b> | <b>10.368</b>  | <b>1.464</b>  | <b>11.832</b> |

### Investerings en overboekingen

De totale investeringen voor het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2024 uit op € 10,6 miljoen voor DAEB (2023: €1,6 miljoen) en in de niet-DAEB tak zijn geen investeringen gedaan (2023: € 0,1 miljoen). Het betreft de volgende investeringen:

- Aankoop € 0,4 miljoen
- Aankoop Boezemlaan 38
- Renovatie € 7,8 miljoen

Uitgaven die vanuit renovatie van woning verbeteringen € 5,0 miljoen (2023: € 0,3 miljoen) en voor renovatie bij ingrijpende verbouwingen € 2,8 miljoen (2023: geen renovaties) zijn geactiveerd.

#### Dagelijks- en planmatig onderhoud € 2,4 miljoen

Uitgaven die vanuit dagelijks onderhoud € 0,3 miljoen (2023: € 0,1 miljoen voor woningverbetering) en planmatig onderhoud € 2,1 miljoen (2023: € 1,3 miljoen voor woningverbetering) zijn geactiveerd.

#### Desinvesteringen

De totale desinvesteringen voor het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2024 uit op € 5,5 miljoen (2023: € 11,7 miljoen). Dit is de marktwaarde van de verkopen.

#### Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling

Voor 2024 € 17,7 miljoen (2023: € 4,1 miljoen) bestaan uit onderstaande projecten:

- Julianalaan / Oranjestraat: € 4,5 miljoen
- Noorderkeerkring: € 3,8 miljoen
- Karel Doormanstraat / Rode Dorp fase 3: € 9,4 miljoen

### Investerings en overboekingen

Geen investeringen en overboekingen in 2024 (2023: € 51,6 miljoen) in vergelijking tot 2023 toen er investeringen en overboekingen waren voor de projecten Rode Dorp fase 2 (2023: € 19 miljoen) Zaagmolenweg (2023: € 10,3 miljoen), Hellenbroeckstraat (2023: € 1,2 miljoen) en project Barones (2023: € 21,2 miljoen).

#### Overboekingen naar voorraden

Het betreft hier leegstaande verhuureenheden uit het bestaande bezit waarvoor per einde boekjaar een verkooptraject loopt. De woningen hebben een leegwaarde van € 9,3 miljoen (2023: € 5,5 miljoen) ultimo 2024.

### *Waardeveranderingen*

In 2024 heeft een verhoging van de marktwaarde in verhuurde staat plaatsgevonden, de stijging van de marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 182,2 miljoen (2023: -€38 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 14,7 miljoen (2023: -€2 miljoen).

### *Overige waardeveranderingen*

In 2024 zijn de overige waardeveranderingen in totaal €9,8 miljoen (2023: € 0,1 mln) bestaande uit afslag voor dagelijks onderhoud van €0,3 miljoen (2023:€0,1 mln), planmatig onderhoud €2,1 miljoen, renovatie woningverbeteringen €5,0 miljoen, € 0,1 miljoen correctie nieuwbouw Hellenbroeckstraat en € 2,4 miljoen voor een ingrijpende verbouwing Wederikstraat.

### *Verzekering & zekerheden*

De vastgoedbeleggingen zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Woonforte. De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Woonforte heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het DAEB-bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

### *Marktwaarde in verhuurde staat*

Woonforte waardeert haar vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 2.093,2 miljoen (2023: € 1.927,9 miljoen).

Deze marktwaarde in verhuurde staat kan uitgesplitst worden in € 1.951,3 miljoen (2023: € 1.798,2 miljoen) voor het DAEB-bezit in exploitatie en € 141,9 miljoen (2023: € 129,7 miljoen) voor het niet-DAEB-bezit in exploitatie.

De Woonforte specifieke parameters worden in onderstaande tabel toegelicht. Het betreft hier de parameters waar Woonforte de vrijheidsgraden heeft toegepast. De gemiddeld percentages zijn vermeld.

## Parameters

| Omschrijving                 | Type             | Waarde  |
|------------------------------|------------------|---------|
| Mutatiekans door-exploiteren | woningen         | 5,82%   |
| Disconteringsvoet (%)        | woningen         | 6,65%   |
| Disconteringsvoet (%)        | parkeren         | 6,26%   |
| Disconteringsvoet (%)        | BOGMOG           | 7,58%   |
| Disconteringsvoet (%)        | intramuraal zorg | 6,25%   |
| Gemiddelde Leegwaarde        | woningen         | 307.036 |
| Gemiddelde Leegwaarde        | parkeren         | 20.915  |
| Gemiddelde Leegwaarde        | BOGMOG           | 200.554 |
| Gemiddelde Leegwaarde        | intramuraal zorg | 628.192 |
| Gemiddelde markthuur         | woningen         | 957     |
| Gemiddelde markthuur         | parkeren         | 103     |
| Gemiddelde markthuur         | BOGMOG           | 1.199   |
| Gemiddelde markthuur         | intramuraal zorg | 2.638   |
| Gemiddelde contracthuur      | woningen         | 618     |
| Gemiddelde contracthuur      | parkeren         | 65      |
| Gemiddelde contracthuur      | BOGMOG           | 1.199   |
| Gemiddelde contracthuur      | intramuraal zorg | 2.581   |

De overdrachtsbelasting is in 2024 gelijk gebleven op 10,4% (Sinds 1 januari 2023 10,4%) . Verder is disconteringsvoet gestegen als gevolg van de gestegen rente en het toegenomen marktrisico. Vooral deze elementen hebben een negatief effect op de marktwaarde ten opzichte van voorgaand jaar.

### Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te geven in de betekenis van de belangrijkste parameters in de marktwaarde is ten aanzien van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) in onderstaande tabel een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Daaruit blijkt dat de leegwaardeontwikkeling en disconteringsvoet een grote invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2024. De financiële positie is hiermee enigszins gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabelen en in de marktwaardeberekening.

|                         | Gehanteerd in<br>marktwaarde 31-12-<br>2024 | Afwijking t.o.v.<br>gehanteerde<br>marktwaarde | Effect op marktwaarde<br>(€ miljoen) | Effect op<br>marktwaarde<br>% |
|-------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Mutatiegraad            | 5,82%                                       | -1%                                            | -49,00                               | -2,34%                        |
| Disconteringsvoet       | 6,62%                                       | 1%                                             | -212,2                               | -10,14%                       |
| Leegwaarde ontwikkeling | 2,33%                                       | -1%                                            | -152,00                              | -7,26%                        |

|                            | Gehanteerd in marktwaarde<br>31-12-2023 | Afwijking t.o.v.<br>gehanteerde<br>marktwaarde | Effect op<br>marktwaarde (€<br>miljoen) | Effect op<br>marktwaarde<br>% |
|----------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Mutatiegraad               | 5,86%                                   | -1%                                            | -57,80                                  | -3,00%                        |
| Disconteringsvoet          | 6,16%                                   | +1%                                            | -197,6                                  | -10,25%                       |
| Leegwaarde<br>ontwikkeling | 1,80%                                   | -1%                                            | -122,40                                 | -6,35%                        |

#### WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit heeft betrekking op het bedrag waarvoor de gemeente de woningen heeft getaxeerd, als ze, vrij van huur, aangeboden zouden worden in de vrije verkoop.

In 2024 is de aanslag opgelegd voor het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de WOZ-beschikkingen met een waardepeildatum 1-1-2023 van € 2.600 miljoen. Hiervan heeft € 2.444 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 156 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

In 2025 is een WOZ-aanslag opgelegd. De waarde van vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen bedraagt € 2.769 miljoen (waardepeildatum 1-1-2024). Hiervan heeft € 2.605 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 164 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde is vanaf 2024 volledig losgekoppeld van de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vernieuwde beleidswaarde is in 2024 fors gestegen met 63,6% naar € 1.070 miljoen. (2023: € 654 miljoen.). De mutatie van € 416 miljoen is ontstaan door:

- nieuwe streefhuurbeleid voor € 200 miljoen,
- onderhoudsbeleid voor € 172 miljoen,
- nieuwe systematiek zoals sociale disconteringsvoet en 60 jarige begroting voor € 61 miljoen,
- Overige mutaties komen door de mutaties in het aantal VHE en objectgegevens voor een bedrag van € -16 miljoen.

Door de nieuwe methodiek stijgt de beleidswaarde 2023 met 9,3%. Dit wordt vooral veroorzaakt door de lagere sociale disconteringsvoet voor de corporatiesector vanaf 2024 wat een zeer groot positief effect heeft op de waarde. De andere elementen van de nieuwe methodiek, de gewijzigde looptijd naar 60 jaar en de correctie voor EFG-labels, hebben juist een kleinere negatieve invloed.

Eind 2024 heeft Woonforte een nieuw streefhuurbeleid geïntroduceerd. De gemiddelde contracthuur per woning ultimo 2024 is voor DAEB € 605 (2023: € 574) en Niet-DAEB € 907 (2023: € 856). Effecten van het nieuwe streefhuurbeleid zijn pas op langere termijn merkbaar (bij mutatie of nieuwbouw) in de huurinkomsten, maar hebben in 2024 reeds effect op de beleidswaarde.

De gemiddelde streefhuur per woning komt ultimo 2024 uit op € 722 (2023: € 629), DAEB € 708 (2023: € 612), Niet-DAEB € 1.040 (2023: € 994). Dit heeft een groot positief effect op de beleidswaarde door een toename van de verwachte huurinkomsten.

In de meerjarenbegroting 2025 is, op basis van onderzoek gestart in 2024, rekening gehouden met lagere onderhoudslasten. Dit heeft eveneens positieve gevolgen voor de beleidswaarde. Dit onderzoek naar het onderhoudsbeleid van Woonforte wordt in 2025 afgerond en de resultaten worden meegenomen in de nieuwe onderhoudsprognose van de kaderbrief en begroting 2026.

De gemiddelde onderhoudsnorm per woning (DAEB) in 2024 is € 3.702 (2023: € 3.653). Voor niet-Daeb is dat € 3.758 (2023: € 3.553). In deze normbedragen komen de lagere onderhoudslasten ten opzichte van 2023 niet goed tot uitdrukking. Dit beeld is vertekend door de nieuwe methodiek van de beleidswaarde en door inflatie. In de beleidswaarde 2024 wordt het gemiddelde onderhoud berekend over een langere looptijd van 60 jaar, in 2023 was dit nog slechts over de eerste 15 jaar. Na deze 15 jaar zitten grotere onderhoudsgaven en zijn de gemiddelde onderhoudskosten hoger. Daarnaast is er sprake van een normale jaarlijkse stijging van de onderhoudsnorm door inflatie in 2024.

Wanneer we de onderhoudsnormen 2023 corrigeren voor deze twee factoren zouden deze respectievelijk op € 4.104 (DAEB) en € 4.119 (niet-DAEB) zijn uitgekomen. Dan wordt pas duidelijk dat bij dezelfde methodiek en prijspeil er wel degelijk sprake is van een daling van de gemiddelde onderhoudsnorm met 9.7%.

Het verlagen van de maximale huurverhoging in 2025 van 6,1% naar 4,5%, vastgelegd in de nieuwe prestatieafspraken 2024, heeft een negatieve invloed op de beleidswaarde.

### Beleidswaarde uitgangspunten

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 1.070 miljoen.

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

| Uitgangspunten beleidswaarde              | DAEB         |              | Niet-DAEB    |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                           | 2024         | 2023         | 2024         | 2023         |
| <b>Gemiddelde contracthuur</b>            | <b>605</b>   | <b>574</b>   | <b>907</b>   | <b>856</b>   |
| - Eengezinswoningen                       | 690          | 646          | 921          | 868          |
| - Meergezinswoningen                      | 562          | 536          | 884          | 837          |
| <b>Gemiddelde streefhuur</b>              | <b>708</b>   | <b>612</b>   | <b>1.040</b> | <b>994</b>   |
| - Eengezinswoningen                       | 800          | 701          | 1.052        | 987          |
| - Meergezinswoningen                      | 661          | 565          | 1.018        | 1.006        |
| <b>Norm beheerlasten</b>                  | <b>852</b>   | <b>790</b>   | <b>852</b>   | <b>790</b>   |
| - Eengezinswoningen                       | 852          | 790          | 852          | 790          |
| - Meergezinswoningen                      | 852          | 790          | 852          | 790          |
| <b>Onderhoudslasten per woning</b>        | <b>3.702</b> | <b>3.653</b> | <b>3.758</b> | <b>3.553</b> |
| - Eengezinswoningen                       | 3.513        | 3.653        | 3.625        | 3.553        |
| - Meergezinswoningen                      | 3.797        | 3.653        | 3.980        | 3.553        |
| <b>Aantal woningen met EFG pre-labels</b> | <b>731</b>   | <b>1.040</b> | <b>9</b>     | <b>9</b>     |
| - Eengezinswoningen                       | 43           | 133          | 0            | 0            |
| - Meergezinswoningen                      | 688          | 907          | 9            | 9            |

### Streefhuur

De streefhuren zijn gebaseerd op het nieuwe streefhuurbeleid van Woonforte:

De categorisering van de streefhuur vindt plaats op basis van de kwaliteit van de woning uitgedrukt in het aantal WWS-punten van de woning.

- 80% van de Daeb-woningen krijgt een huur tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens (697,07)
- 20% van de Daeb-woningen krijgt een huur op de liberalisatiegrens (879,66).

- De 80% Daeb-woningen tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens zijn verdeeld in 3 categorieën:
  - Woningen die een maximale huur hebben tot 650,43 krijgen een streefhuur gelijk aan de maximale huur. Deze woningen worden met voorrang toegewezen aan jongeren tussen 18 en 22 jaar. In het huurcontract komt dan de maximale huur te staan, waarbij de jongeren een korting krijgen tot de kwaliteitskortingsgrens (454,47) tot zij de leeftijd van 23 jaar bereiken.
  - Woningen met een maximale huur die ligt tussen 650,43 en 697,07 worden toegewezen aan een- of tweepersoonshuishoudens die volgens de passendheidscriteria worden toegewezen. De huur van deze woningen worden afgetopt op de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (650,43).
  - Woningen met een maximale huur die ligt tussen 697,07 (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens) en 1.125,60. Als de woning wordt toegewezen aan een een- of tweepersoons huishouden wordt de huur afgetopt op 650,43. Als de woning wordt toegewezen aan een drie- of meerpersoons huishouden wordt de huur afgetopt op 697,07
- De overige 20% van Daeb-woningen met een maximale huur >1.126 krijgen een huur van 879,66 (liberalisatiegrens).
- Streefhuurbeleid voor Niet-Daeb woningen is nog ongewijzigd en betreft maatwerk.

## Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig- en contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Klantgestuurd onderhoud en Badkamer-, keuken- en toilet-vervanging
- VVE- onderhoudsbijdrage
- Taakstelling onderhoud
- Geschatte onderhoudsuitgaven van ingrijpende verbouwingen
- Direct en indirect aan onderhoud toe te rekenen bedrijfs- en personeelslasten.

De in de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) opgenomen geschatte lasten inzake Reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden en worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de MJOB van Woonforte. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

De Raad van Commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan de meerjarenbegroting 2025-2034.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Woonforte conditiemetingen. Hiertoe hanteert Woonforte een periodieke actualisatie. Eens in de drie jaar wordt ieder complex opgenomen op basis van de NEN2767.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Woonforte rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op het prijzenhandboek binnen de software van IBIS MAIN (v24-02).

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendert op deze wijze naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt onder de aanwezige schattingonzekerheid.

*In de MJOB houdt Woonforte rekening met de volgende cycli:*

| Onderdeel                                   | Cycli                      |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Badkamer, Keuken en Toilet                  | o.b.v. technische noodzaak |
| Schilderwerk                                | 8 jaar                     |
| Reinigen beton/volkern                      | 8 jaar                     |
| Rookmelder                                  | 10 jaar                    |
| Inloopmat                                   | 12 jaar                    |
| Omvormer PV-panelen                         | 15 jaar                    |
| Hydrofoor                                   | 16 jaar                    |
| Betonherstel                                | 16 jaar                    |
| CV-ketel/ Boiler                            | 18 jaar                    |
| Mechanische Ventilatie/ WTW                 | 20 jaar                    |
| Dakbedekking bitumen                        | 24 jaar                    |
| Postkasten/ Armaturen/ Intercom             | 24 jaar                    |
| PV-panelen                                  | 30 jaar                    |
| Dakramen                                    | 30 jaar                    |
| Stucwerk gevels                             | 32 jaar                    |
| HWA en goten                                | 36 jaar                    |
| Voegwerk/ Kozijnen/ Hekwerken/ Dakpan beton | 48 jaar                    |
| Dakpan keramisch                            | 75 jaar                    |

De MJOB is opgesteld op basis van doorexpluiten en houdt geen rekening met verwachte toekomstige sloop, nieuwbouw en verkoop. De MJOB van Woonforte kent al een minimale horizon van 75 jaar. Er zijn ten behoeve van de beleidswaarde, die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode, geen correcties nodig vanwege deze definitie. Wel worden de bedragen in de MJOB indien nodig gecorrigeerd naar het juiste prijspeil voor de beleidswaarde.

In aanvulling op het onderhoud vanuit de MJOB zijn nog de volgende lasten in de beleidswaarde meegenomen:

- Taakstellende bezuiniging van € 1,5 mln. per jaar vanaf 2026.

In de meerjarenbegroting 2025-2034 is, op basis van onderzoek gestart in 2024, rekening gehouden met lagere onderhoudslasten. Dit onderzoek naar het onderhoudsbeleid van Woonforte wordt in 2025 afgerond en de resultaten worden meegenomen in de onderhoudsprognose van de kaderbrief en begroting 2026. Daarmee wordt vanaf komend jaar daadwerkelijk invulling gegeven aan deze taakstelling.

- VVE-onderhoudsbijdrage van gemiddeld € 3,8 mln. per jaar
- Ingrijpende verbouwingen. In de begroting 2025 zijn een drietal projecten geclassificeerd als een zogenaamde ingrijpende verbouwing. In de jaarrekening worden hierdoor ook alle onderhoudsuitgaven van deze projecten geactiveerd, omdat er sprake is van ingrijpende verbouwingen. In de beleidswaarde moeten volgens het handboek deze onderhoudslasten wel worden meegenomen. In de beleidswaarde 2024 gaat het om de volgende projecten en bedragen:
  - Wederikstraat (€ 8,9 mln.)
  - Diamantstraat (€ 6,1 mln.)
  - Herculesstraat (€ 0,8 mln.)

Dit betreft niet het totale project, maar de verwachte onderhoudsuitgaven (niet zijnde verbeteringen) die in de prognoseperiode vallen.

- Overige aan onderhoud toe te rekenen directe en indirecte bedrijfs- en personeelslasten.

Los van de gewijzigde looptijd naar zestig jaar van de onderhoudsbegroting is de definitie van onderhoud in de beleidswaarde niet gewijzigd, zoals beschreven in paragraaf 9.2.4.1 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. Dit betekent dat naast de onderhoudslasten vanuit de MJOB er ook overige direct en indirect aan onderhoud toe te rekenen bedrijfs- en personeelslasten worden meegenomen. Deze normbedragen zijn gebaseerd op de langjarig gemiddelde bedrijfs- en personeelslasten uit de meerjarenbegroting 2025-2034, met dezelfde kostentoewijzing zoals gehanteerd in de Verlies- en Winstrekening in deze jaarrekening.

## EFG labels

Woonforte heeft nog 740 woningen waarop een EFG label van toepassing is volgens de definitie van de beleidswaarde. Dit betreft het pre-label op basis van de laatst uitgevoerde meting (EP2). Voor deze complexen is een correctie op de onderhoudskosten doorgevoerd zoals beschreven in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.

Het aantal EFG-labels wijkt vanwege deze definitie af van de eveneens in dit jaarverslag genoemde 849 EFG-certificaten (afgemelde labels) dat Woonforte op dit moment heeft.

## Achterstallig onderhoud

Zowel in de marktwaarde als in de beleidswaarde zijn géén uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

## Beheerlasten

De norm beheerlasten is gebaseerd op de langjarig gemiddelde beheerlasten op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting 2025 - 2034.

## Reguliere huurverhoging

In de beleidswaarde is rekening gehouden met een verwachte huurstijging afgeleid van de inflatieverwachting in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024. Met uitzondering van de huurstijging in 2025 voor gereguleerde woningen, deze is gebaseerd op de nieuwe nationale prestatieafspraken 2024, met een maximale huursomstijging van 4,5%. Voor Woonforte komt dit percentage gemiddeld naar verwachting op ongeveer 4,3% uit.

## Sensitiviteitsanalyse

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

## Sensitiviteitsanalyse

| Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde (x € .mln)         | DAEB          |          | Niet-DAEB     |          | Totaal        |          |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
| Beleidswaarde 2024                                     | 956           |          | 115           |          | 1.070         |          |
| Aanpassing uitgangspunt:                               | <i>effect</i> | <i>%</i> | <i>effect</i> | <i>%</i> | <i>effect</i> | <i>%</i> |
| Hogere streefhuur (+ €25,-)                            | 46,7          | 4,9%     | 2,3           | 2,0%     | 49,0          | 4,6%     |
| Lagere streefhuur (- €25,-)                            | -61,5         | -6,4%    | -2,3          | -2,0%    | -63,8         | -6,0%    |
| Hogere beheer- en onderhoudskosten per woning (+ €100) | -39,0         | -4,1%    | -1,6          | -1,4%    | -40,6         | -3,8%    |
| Lagere beheer- en onderhoudskosten per woning (- €100) | 39,0          | 4,1%     | 1,6           | 1,4%     | 40,6          | 3,8%     |
| Hogere mutatiekans (+0,5%)                             | 7,1           | 0,7%     | 0,4           | 0,4%     | 7,6           | 0,7%     |
| Lagere mutatiekans (-0,5%)                             | -3,9          | -0,4%    | -0,4          | -0,3%    | -4,3          | -0,4%    |
| Hogere disconteringsvoet (+0,5%)                       | -89,5         | -9,4%    | -9,7          | -8,4%    | -99,2         | -9,3%    |
| Lagere disconteringsvoet (-0,5%)                       | 106,2         | 11,1%    | 11,6          | 10,1%    | 117,8         | 11,0%    |

De beleidswaarde van Woonforte is met name gevoelig voor wijzigingen van disconteringsvoet, onderhouds- en beheerkosten en streefhuur.

### 6.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende schema samengevat:

| (x € 1.000)                       | 2024          | 2023         |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| Verkrijgingsprijzen               | 5.132         | 5.706        |
| Cumulatieve waardeveranderingen   | 4.413         | 4.158        |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>   | <b>9.545</b>  | <b>9.864</b> |
| <b>Mutaties</b>                   |               |              |
| Investerings                      | 3.003         | 0            |
| Desinvesterings                   | 0             | -574         |
| Waardeveranderingen               | 1.422         | 255          |
| <b>Totaal mutaties</b>            | <b>4.425</b>  | <b>-319</b>  |
| Verkrijgingsprijzen               | 8.135         | 5.132        |
| Cumulatieve waardeveranderingen   | 5.835         | 4.413        |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b> | <b>13.970</b> | <b>9.545</b> |

In 2024 zijn er 10 woningen verkocht onder voorwaarden.

Er zijn geen woningen teruggekocht die eerder onder een VOV-regeling zijn verkocht (2023: twee woningen)

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden is ultimo 2024: 36 (2023: 26).

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

De mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het volgende schema weergegeven.

| (x € 1.000)                                                  | 2024          | 2023           |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Investerings                                                 | 7.482         | 26.189         |
| Cumulatieve waardeveranderingen                              | -3.664        | -5.299         |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                              | <b>3.818</b>  | <b>20.890</b>  |
| <b>Mutaties</b>                                              |               |                |
| Investerings                                                 | 15.416        | 31.646         |
| Desinvesteringen                                             | -260          | 5.101          |
| Overige waardeveranderingen en terugname waardeveranderingen | 294           | 0              |
| Overige waardeveranderingen aanloopkosten                    | -6.095        | -51.627        |
| Overboekings van vastgoed in i.o. naar vastgoed in i.e.      | 0             | 4.089          |
| Overboekings van vastgoed in i.e. naar vastgoed in i.o.      | 17.683        | 0              |
| Vrijval voorziening ORT                                      | 0             | -2.815         |
| Overboeking van voorziening ORT naar vastgoed i.o.           | -19.762       | -3.466         |
| <b>Totaal mutaties</b>                                       | <b>7.276</b>  | <b>-17.072</b> |
| Investerings                                                 | 27.345        | 7.482          |
| Cumulatieve waardeveranderingen                              | -16.252       | -3.664         |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                            | <b>11.093</b> | <b>3.818</b>   |

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn de projecten in ontwikkeling opgenomen die na oplevering worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. Het betreft:

| Investerings in nieuwe complexen (nieuwbouw): |          | 2024              |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------|
| Nieuwbouw Rode Dorp fase 3                    | €        | 1.257.200         |
| Nieuwbouw Magnolia/Bosparkweg                 | €        | 11.254.800        |
| Nieuwbouw Noorderlicht                        | €        | 2.257.000         |
| Nieuwbouw Noorderkeerkring                    | €        | 7.128.200         |
| Nieuwbouw Mendelweg                           | €        | 333.600           |
| Nieuwbouw Klompenmaker Noorderbrink           | €        | 2.285.100         |
| Nieuwbouw Waterrijk West IV                   | €        | 326.000           |
| Nieuwbouw Rijnhaven - kop West                | €        | 34.100            |
| Nieuwbouw Wonen op Tuinen                     | €        | 138.400           |
| Nieuwbouw Churchillaan                        | €        | 24.700            |
| Nieuwbouw Julianastraat                       | €        | 2.306.300         |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>€</b> | <b>27.345.400</b> |

In 2024 is in het vastgoed in ontwikkeling € 83.700 aan rente geactiveerd. Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5% (2023: € 492.500).

In 2024 zijn er geen nieuwbouw projecten opgeleverd. Op de waarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is de gevormde voorziening voor onrendabele investeringen in mindering gebracht van € 16,3 miljoen (2023: 3,7 miljoen).

Dit betreft de projecten: Rode Dorp fase 3, Magnolia, Noorderkeerkring en Klompenmaker Noorderbrink.

## 6.2 Materiële vaste activa

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

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

| (x € 1.000)                                        | 2024         | 2023         |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijs               | 7.080        | 6.405        |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -4.652       | -4.204       |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                    | <b>2.428</b> | <b>2.201</b> |
| <b>Correctie beginstand</b>                        |              |              |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijs               | -30          | 0            |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | 30           | 0            |
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                    | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>Mutaties</b>                                    |              |              |
| Investerings-                                      | 409          | 675          |
| Desinvesterings-                                   | -458         | 0            |
| Afschrijvingen                                     | -493         | -448         |
| Waardeverminderingen                               | 0            | 0            |
| <b>Totaal mutaties</b>                             | <b>-542</b>  | <b>227</b>   |
| Verkrijgings- of vervaardigingsprijs               | 7.001        | 7.080        |
| Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen | -5.115       | -4.652       |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                  | <b>1.886</b> | <b>2.428</b> |

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

| Type activa       | Afschrijvingstermijn  | Afschrijvingssysteem |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
| Bedrijfsterreinen | geen afschrijving     |                      |
| Gebouwen          | 20 jaar/30 jaar       | Lineair              |
| Automatisering    | 3 jaar/5 jaar/10 jaar | Lineair              |
| Vervoermiddelen   | 5 jaar                | Lineair              |
| Inventaris        | 10 jaar               | Lineair              |

In 2024 is aan investeringen geactiveerd: voor gebouwen € 44.600, voor inventaris € 39.000, voor automatisering € 200.300 en voor vervoermiddelen € 124.900 (aankoop van drie auto's en vier fietsen).

In 2024 is het kantoorpand aan Zijde 27 in Boskoop verkocht. De boekwaarde van dit pand is € 457.600. Dit is zichtbaar op de regel desinvesteringen.

## 6.3 Financiële vaste activa

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

| (x € 1.000)                  | Latente belastingvorderingen | Overige vorderingen | Totaal      |
|------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| <b>Stand per 1 januari</b>   | <b>913</b>                   | <b>2</b>            | <b>915</b>  |
| <b>Mutaties</b>              |                              |                     |             |
| Dotatie                      | 0                            | 0                   | 0           |
| Onttrekkingen                | -172                         | 0                   | -172        |
| <b>Totaal mutaties</b>       | <b>-172</b>                  | <b>0</b>            | <b>-172</b> |
| <b>Stand per 31 december</b> | <b>741</b>                   | <b>2</b>            | <b>743</b>  |

### 6.3.5 Latente belastingvorderingen

De totale contante waarde van actieve belastinglatenties bedraagt ultimo 2024 € 0,7 miljoen (nominaal € 2,4 miljoen). Ultimo 2023 bedroeg de totale waarde van de actieve belastinglatenties € 0,9 miljoen (nominaal € 6,8 miljoen). De belastinglatenties zijn in 2024 contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet van 2,17% (1,61% na vennootschapsbelasting). In 2023 bedroeg de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,10% (1,56% na vennootschapsbelasting).

| (x € 1.000)                                   | 31-12-24     |            | 31-12-23     |            |
|-----------------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                                               | nominaal     | contant    | nominaal     | contant    |
| Leningen disagio                              | 164          | 141        | 176          | 153        |
| Leningen agio                                 | -7           | -6         | -8           | -7         |
| Vestia lening agio                            | 0            | 0          | 0            | 0          |
|                                               | <b>157</b>   | <b>135</b> | <b>168</b>   | <b>146</b> |
| Verkoopprogramma vastgoedportefeuille         | 2            | 0          | 2            | 0          |
| Vastgoedportefeuille (excl. Verkoopprogramma) | 1.588        | 0          | 5.759        | 0          |
| Afschrijvingen                                | 655          | 606        | 826          | 767        |
|                                               | <b>2.402</b> | <b>741</b> | <b>6.755</b> | <b>913</b> |

#### Leningen

In de jaarrekening 2023 was een latente belastingvordering opgenomen voor de leningen (saldo agio/disagio) van € 146.000. Deze latente belastingvordering valt over de restant looptijd van de leningen vrij. De stand van de latentie bedraagt ultimo 2024 € 135.000

#### Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

In de jaarrekening 2024 is een latente belastingvordering berekend voor de te verkopen woningen voor het gehele verkoopprogramma. Deze latentie is berekend over het verschil tussen de fiscale boekwaarde ultimo 2024 en de

marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2024. Deze latentie tendeert contant naar nihil, onder de aanname van dat voor het fiscale verkoopresultaat een HIR wordt gevormd en daarmee onduidelijk is of deze latentie ooit wordt gerealiseerd. Het vervangingsvoornemen blijkt uit MJB 2025-2034 (groei portefeuille).

Het verkoopprogramma is in MJB 2025-2034 uitgefaseerd over 10 jaar. De latentie voor de te verkopen woningen is voor 10 jaar berekend; de latentie gevormd voor de voorgenomen verkopen over de jaren 2025 tot en met 2034. Deze post valt uiteen in zowel een nominale latente belastingvordering (€ 2k; 2023: € 2k) als een voorziening voor latente belastingen (€ 11.471k; 2023: € 5.079k).

#### *Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)*

Woonforte dient ook een latentie te vormen over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en marktwaarde in verhuurde staat voor het overige (niet te verkopen) bezit. Vanwege de niet geheel vergelijkbare bestandsindeling is voor de niet-woningen de latentie op totaalniveau berekend. Omdat onduidelijk is of deze latentie ooit gerealiseerd zal worden en uitgaande van een lange/eeuwigdurende exploitatie tendeert ook deze latentie contant naar nihil. Dit leidt tot een nominale latente belastingvordering van € 1.588k ultimo 2024 (2023: 5.759k) en een voorziening voor latente belastingen van € 177.003 ultimo 2024 (2023: € 137.072k).

#### *Afschrijvingen*

Deze latentie is als volgt berekend:

- Alleen woningen waarvan de fiscale boekwaarde 2024 hoger is dan zowel de bodemwaarde (WOZ-waarde 2024) als de marktwaarde ultimo 2024 zijn geselecteerd.
- Vervolgens is van de geselecteerde woningen, het laagste bedrag van het afschrijvingspotentieel en het commercieel-fiscaal verschil in de grondslag van de latentie verwerkt.
- Voor het contant maken van de latentie is per geselecteerde woning de grondslag afgezet tegen 5x de jaarlijkse afschrijving.
- Bij het contant maken is daarbij dus niet uitgegaan van een jaarlijkse stijging (of daling) van de WOZ-waarden.
- Dit heeft geleid tot een latentie ultimo 2024: € 606k (2023: € 767k). Daling tov 2023 wordt verklaard door de stijging van zowel de bodemwaarde (WOZ-waarde) als de marktwaarde in verhuurde staat.

#### *Jaarrekening 2024*

Balanspositie € 606k (latente vordering (FVA); vennootschapsbelastinglast € 161k.

#### *Latente belastingverplichting inzake gevormde herinvesteringsreserve*

Vooralsnog gaan we ervan uit de dotatie aan de HIR te verrekenen met de oplevering van nieuwbouw, derhalve is geen latente belastingverplichting gevormd.

## 6.3.9 Overige vorderingen

#### *Woningnet N.V.*

Woonforte bezit 200 aandelen met in totaal een uitgifteprijs van € 2.455 in de vennootschap. Het aandeel van Woonforte in het geplaatst aandelenkapitaal van Woningnet N.V. bedraagt 0,04%.

## 6.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

| (x € 1.000)                                     | 2024         | 2023         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                | 9.283        | 5.530        |
| <b>Totaal van vastgoed bestemd voor verkoop</b> | <b>9.283</b> | <b>5.530</b> |

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop zijn de leegstaande woningen opgenomen, welke per jaareinde voor verkoop zijn gemarkeerd. Per ultimo 2024 betreft dit 33 woningen, 1 BOG en 3 overige ruimtes.

### 6.4.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden

| (x € 1.000)                                        | 2024     | 2023       |
|----------------------------------------------------|----------|------------|
| Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden | 0        | 574        |
| <b>Totaal van vastgoed bestemd voor verkoop</b>    | <b>0</b> | <b>574</b> |

De twee woningen die vorige jaar onder vastgoed bestemd voor de verkoop zijn in 2024 in de verhuur gegaan, namelijk Goudse Rijkweg 242 en de Boezemlaan 38.

In 2024 is er geen woningen teruggekocht of verkocht onder voorwaarden.

### 6.4.3. Overige voorraden

| (x € 1.000)                         | 2024     | 2023         |
|-------------------------------------|----------|--------------|
| Overige voorraden                   | 0        | 1.438        |
| <b>Totaal van overige voorraden</b> | <b>0</b> | <b>1.438</b> |

In 2024 is project Koopse Glorie afgerond en de woningen zijn verkocht onder voorwaarden.

Voor de overige drie grondposities is nog geen ontwikkelplan en/of doelstelling aanwezig of zijn aangemerkt om te verkopen. Het betreft de grondposities:

- 's -Molenaarspad (€ 0);
- Zuidkade (€ 0);
- Korteraarseweg in Aarlanderveen (€ 0).

## 6.5 Vorderingen

| (x € 1.000)                                  | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Huurdebiteuren                               | 1.379         | 1.372         |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 8.429         | 5.913         |
| Overige vorderingen                          | 214           | 384           |
| Overlopende activa                           | 567           | 3.112         |
| <b>Totaal vorderingen</b>                    | <b>10.589</b> | <b>10.781</b> |

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en omdat voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd, als dat nodig is. In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht.

### 6.5.1 Huurdebiteuren

| (x € 1.000)                        | 2024         | 2023         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Huurdebiteuren huidige huurders    | 862          | 962          |
| Huurdebiteuren vertrokken huurders | 983          | 989          |
|                                    | <b>1.845</b> | <b>1.951</b> |
| Voorziening wegens oninbaarheid    | -466         | -579         |
| <b>Totaal huurdebiteuren</b>       | <b>1.379</b> | <b>1.372</b> |

| (x € 1.000)                      | Zittende huurders | Vertrokken huurders | Totaal 2024  |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|--------------|
| Achterstand huren                | 594               | 93                  | 687          |
| Overige vorderingen              | 9                 | 830                 | 839          |
| Niet-vervallen betalingsregeling | 229               | 39                  | 268          |
| WSNP                             | 30                | 21                  | 51           |
|                                  | 862               | 983                 | 1.845        |
| Voorziening dubieuze debiteuren  | -30               | -436                | -466         |
| <b>Totaal</b>                    | <b>832</b>        | <b>547</b>          | <b>1.379</b> |

### 6.5.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

| (x € 1.000)                                                | 2024         | 2023         |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vennootschapsbelasting                                     | 8.429        | 5.913        |
| <b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b> | <b>8.429</b> | <b>5.913</b> |

De vordering vennootschapsbelasting 2024 bestaat uit (x € 1.000):

| Jaar          | Saldo per begin boekjaar | Vennootschapsbelasting boekjaar | Betaald/ontvangen in boekjaar | Saldo per ultimo boekjaar |
|---------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 2018          | 18                       | -18                             | 0                             | 0                         |
| 2019          | 387                      | 408                             | 0                             | 795                       |
| 2020          | 2.620                    | 841                             | 0                             | 3.461                     |
| 2021          | 427                      | 1.268                           | 0                             | 1.695                     |
| 2022          | 1.395                    | -229                            | -1.172                        | -6                        |
| 2023          | 1.066                    | -132                            | 0                             | 934                       |
| 2024          | 0                        | -4.650                          | 6.200                         | 1.550                     |
| <b>Totaal</b> | <b>5.913</b>             | <b>-2.512</b>                   | <b>5.028</b>                  | <b>8.429</b>              |

### 6.5.7 Overige vorderingen

| (x € 1.000)                       | 2024       | 2023       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Debiteuren                        | 130        | 111        |
| Nog te ontvangen rente            | 4          | 4          |
| Uitkering verzekeringen           | 40         | 247        |
| Overige vorderingen               | 40         | 22         |
| <b>Totaal Overige vorderingen</b> | <b>214</b> | <b>384</b> |

De post uitkeringen verzekering is ten opzichte van vorig jaar gedaald doordat er in 2023 nog was sprake schade afwikkeling. Kosten bleken achteraf niet verhaal bij de verzekering of moeten doorbelast worden richting de huurder. Het jaar daarvoor was er even een forse daling door omvang schade afwikkeling (2023: 247 t.o.v. 2022: 475). In 2024 is dit proces geoptimaliseerd, wat tot uitdrukking komt in de cijfers.

### 6.5.8 Overlopende activa

| (x € 1.000)                                                                  | 2024       | 2023         |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Vooruitbetaalde kosten                                                       | 384        | 390          |
| Teruggave tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokaansluitingen (TTB) | 0          | 2.489        |
| Overige overlopende activa                                                   | 183        | 233          |
| <b>Totaal overlopende activa</b>                                             | <b>567</b> | <b>3.112</b> |

De vooruitbetaalde kosten zijn kosten die betrekking hebben op 2024:

|                       |          |            |
|-----------------------|----------|------------|
| Verzekeringspremies   | €        | 5          |
| Automatiseringskosten | €        | 352        |
| Overige               | €        | 27         |
| <b>Totaal</b>         | <b>€</b> | <b>384</b> |

De teruggave tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokaansluitingen (TTB) is in 2024 ontvangen van de Belastingdienst.

### 6.6 Liquide middelen

| (x € 1.000)                    | 2024         | 2023       |
|--------------------------------|--------------|------------|
| <b>Totaal liquide middelen</b> | <b>7.426</b> | <b>578</b> |

De liquide middelen staan vrij ter beschikking. Er zijn geen middelen uitgezet in het buitenland.

De stijging van het saldo liquide middelen wordt veroorzaakt door het aantrekken van een lening op basis van de liquiditeitsprognose medio juni 2024 voor projectfinanciering in november 2024. Deze projecten zijn echter vertraagd naar 2025, dit verklaard het overliquiditeitssaldo.

## 6.7 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

| (x € 1.000)                   | Herwaarderingsreserve | Overige reserves | Resultaat na belastingen van het boekjaar | Totaal           |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------------|------------------|
| <b>Stand per 1 januari</b>    | <b>1.113.734</b>      | <b>434.461</b>   | <b>0</b>                                  | <b>1.548.195</b> |
| <b>Mutaties</b>               |                       |                  |                                           |                  |
| Uit resultaatbestemming       | 196.912               | -196.912         | 172.766                                   | 172.766          |
| Gerealiseerde verkopen        | -1.809                | 1.809            | 0                                         | 0                |
| Gerealiseerde slopen          | -9.194                | 9.194            | 0                                         | 0                |
| Negatieve waardeveranderingen | -25.010               | 25.010           | 0                                         | 0                |
| <b>Totaal mutaties</b>        | <b>160.899</b>        | <b>-160.899</b>  | <b>172.766</b>                            | <b>172.766</b>   |
| <b>Stand per 31 december</b>  | <b>1.274.633</b>      | <b>273.562</b>   | <b>172.766</b>                            | <b>1.720.961</b> |

Het eigen vermogen bestaat per 31 december 2024 uit € 1.274,6 miljoen aan niet-gerealiseerde herwaarderingsreserves (herwaarderingsreserve) en € 446,3 miljoen aan gerealiseerde herwaarderingsreserves en operationele winsten (overige reserve € 273,5 miljoen positief en resultaat van het boekjaar € 172,8 miljoen positief).

Hoe Woonforte haar eigen vermogen inzet en welk maatschappelijk offer Woonforte brengt, is uitgewerkt in het hoofdstuk Financiën van het Bestuursverslag 2024. Uitgaande van waardering tegen marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.023 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woonforte niet wordt of kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonforte.

De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB-woningen.

Omdat het de doelstelling van Woonforte is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woonforte.

### Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte staat geen bepaling omtrent resultaatbestemming vermeld. Het voorstel is om het gerealiseerde resultaat 2024 ten laste van de overige reserves te verwerken.

### 6.7.1 Herwaarderingsreserve

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2024 in het eigen vermogen opgenomen. Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar van € 196,9 miljoen is ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en

de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs van vastgoed in exploitatie. Waar op complexniveau een negatief verschil is ontstaan, wordt geen toevoeging aan de herwaarderingsreserve gedaan.

## 6.7.2 Overige reserves

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2024 in het eigen vermogen opgenomen. Indien het voorstel om het gerealiseerde positief resultaat over het boekjaar van € 172,6 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen wordt goedgekeurd ontstaat de volgende situatie:

| Overige reserve                          |          |                       |
|------------------------------------------|----------|-----------------------|
| Beginstand saldo per 1 januari 2024      |          | 464.258               |
| Resultaat na belasting 2023              |          | -29.797               |
|                                          |          | <u>434.461</u>        |
| bij: mutatie herwaarderingsreserve       | -196.912 |                       |
| bij: gerealiseerde verkopen              | 1.809    |                       |
| bij: gerealiseerde slopen                | 9.194    |                       |
| bij: overige mutatie                     | 25.010   |                       |
| <b>Totaal mutaties</b>                   |          | <u>-160.899</u>       |
| Eindsaldo per 31-12-2024                 |          | 273.562               |
| Resultaat boekjaar 2024                  |          | 172.766               |
| <b>Totaal saldo per 31 december 2024</b> |          | <u><u>446.328</u></u> |

## 6.8 Voorzieningen

### 6.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

| (x € 1.000)                                                   | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                               | <b>12.890</b> | <b>12.305</b> |
| <b>Mutaties</b>                                               |               |               |
| Dotatie                                                       | 30.085        | 8.602         |
| Vrijval                                                       | -2.444        | -2.816        |
| Overige waardenveranderingen en terugname waardeveranderingen | 294           | 4.368         |
| Onttrekking t.b.v. in ontwikkeling                            | -19.762       | -3.466        |
| Onttrekking t.b.v. in exploitatie                             | -2.408        | -6.103        |
| <b>Totaal mutaties</b>                                        | <b>5.765</b>  | <b>585</b>    |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                             | <b>18.655</b> | <b>12.890</b> |

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, waarvoor nog onvoldoende uitgaven zijn gedaan om het voorzieningsbedrag gesaldeerd op te nemen onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Er is geen disconteringvoet gehanteerd, dit heeft namelijk nauwelijks effect op de contante waarde, omdat de voorziening 'onrendabele investeringen en herstructurerings' grotendeels na één jaar vrijvalt. Naar verwachting zal binnen één jaar € 11 miljoen van de voorziening vrij vallen. Dit door realisatie van de projecten Magnolia en renovatie Wederikstraat.

De voorziening wordt voor zover mogelijk gesaldeerd gepresenteerd met de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

| Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings |          | 2024              |
|------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| Nieuwbouw Rode Dorp fase 3                                 | €        | 732.295           |
| Nieuwbouw Magnolia                                         | €        | 236.137           |
| Nieuwbouw Noorderkeerkring                                 | €        | 4.496.763         |
| Desinvesteringen Noorderkeerkring                          | €        | 35.175            |
| Nieuwbouw Klompenmaker/Noorderbrink                        | €        | 2.524.352         |
| Renovatie Wederikstraat                                    | €        | 10.630.531        |
| <b>Totaal</b>                                              | <b>€</b> | <b>18.655.253</b> |

## 6.8.2 Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen wordt gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de vastgoedbeleggingen, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening. De belastinglatenties in 2024 zijn contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet 2,17% (1,61% na vennootschapsbelasting). In 2023 zijn de belastinglatenties contant gemaakt tegen 2,10% (1,56% na vennootschapsbelasting).

Voor het ultimo balansdatum niet aangewende deel van de herinvesteringsreserve dient een voorziening voor latente belastingen gevormd te worden. Deze voorziening valt vrij met de toekomstige benutting van de herinvesteringsreserve. Een gevormde herinvesteringsreserve dient binnen drie boekjaren na het jaar van vorming te worden aangewend. Woonforte is nog steeds voornemens om de volledige herinvesteringsreserve te verrekenen met de oplevering van de geplande nieuwbouw, derhalve is geen latente belastingverplichting gevormd.

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

| (x € 1.000)                                   | 31-12-24       |              | 31-12-23       |          |
|-----------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------|
|                                               | nominaal       | contant      | nominaal       | contant  |
| Voorzieningen                                 |                |              |                |          |
| Onderhoudsvoorziening                         | 3.069          | 2.915        | 0              | 0        |
| Verkoopprogramma vastgoedportefeuille         | 177.003        | 0            | 137.072        | 0        |
| Vastgoedportefeuille (excl. verkoopprogramma) | 11.471         | 0            | 5.079          | 0        |
|                                               | <b>191.542</b> | <b>2.915</b> | <b>142.151</b> | <b>0</b> |

### Onderhoud

De onderhoudsuitgaven kwalificeren fiscaal veelal als aftrekbare kosten. Commercieel worden deze fiscale kosten ook deels geactiveerd. Dit vormt een extra fiscale aftrekpost. Contractonderhoud kwalificeert vanzelfsprekend als fiscaal aftrekbare onderhoudskosten. De projectleiders hebben van alle onderhoudsprojecten 0/1-lijst opgesteld met de

verdeling van de onderhoudsuitgaven. De Vastgoedcontroller heeft beoordeeld in hoeverre de onderhoudsuitgaven kwalificeren als verbetering (activeren) dan wel aftrekbare last o.b.v. van de praktijkhandreiking van de Belastingdienst. Totaal is er fiscaal ca € 7,0 miljoen te activeren. Commercieel is er € 10.1 miljoen geactiveerd. Dit resulteert in een aanvullende fiscale aftrekpost van € 3.1 miljoen. Verder heeft alles betrekking op schilderwerk, onderhoud, vervanging en herstel.

### *Verkoopprogramma vastgoedportefeuille*

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend. Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil.

Dit leidt tot een nominale latente belastingvordering van € 1.6 miljoen ultimo 2024 (2023: 5.8 mln) en een voorziening voor latente belastingen van € 177.0 miljoen ultimo 2024 (2023: € 137,1 miljoen)

### *Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)*

Voor de nominale latente belastingverplichtingen is een voorziening gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). De contante waarde tendeert naar nihil omdat het realisatiemoment oneindig ver in toekomst ligt door gebruik van de herinvesteringsreserve (bij verkoopprogramma) en door het voornemen tot door-exploiteren (bij vastgoedportefeuille exclusief verkoopprogramma).

Het verkoopprogramma is in meerjarenbegroting 2025-2034 uitgefaseerd over 10 jaar. De latentie voor de te verkopen woningen is voor 10 jaar berekend; de latentie gevormd voor de voorgenomen verkopen over de jaren 2025 tot en met 2034. Deze post valt uiteen in zowel een nominale latente belastingvordering (€ 2k; 2023: € 2k) als een voorziening voor latente belastingen (€ 11.471k; 2023: € 5.079k).

## 6.8.7 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

| (x € 1.000)                         | 2024      | 2023      |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Jubilea                             | 79        | 89        |
| <b>Totaal overige voorzieningen</b> | <b>79</b> | <b>89</b> |

## 6.9 Langlopende schulden

| (x € 1.000)               | 2024                |                     | 2025           |               | 2024                 | 2023                 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|----------------|---------------|----------------------|----------------------|
|                           | Looptijd<br><5 jaar | Looptijd<br>>5 jaar | Totaal         | Aflossing     | Langlopende schulden | Langlopende schulden |
| Schulden banken           | 85.524              | 283.351             | 368.875        | -6.807        | 362.068              | 367.054              |
| Amortisatie agio lening   | 889                 | 4.210               | 5.099          | -125          | 4.974                | 5.099                |
|                           | <b>86.413</b>       | <b>287.561</b>      | <b>373.974</b> | <b>-6.932</b> | <b>367.042</b>       | <b>372.153</b>       |
| Waarborgsommen            | 176                 | 436                 | 612            | 0             | 612                  | 610                  |
| <b>Totaal 31 december</b> | <b>86.589</b>       | <b>287.997</b>      | <b>374.586</b> | <b>-6.932</b> | <b>367.654</b>       | <b>372.763</b>       |

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting bedraagt voor 2024 € 6,9 miljoen (aan schulden banken € 6,8 miljoen en aan amortisatie agio lening € 0,1 miljoen). In 2023 was dit € 3,1 miljoen.

De marktwaarde van de bestaande leningcontracten inclusief roll-over leningen bedraagt € 386,3 miljoen (2023: € 378,6 miljoen), exclusief de opgelopen rente. De nominale waarde is € 375,3 miljoen (2023: € 376 miljoen) (inclusief het niet-opgenomen bedrag van € 5,4 miljoen (2023: € 5,9 miljoen) van de roll-over lening). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis vna de 6-maands Euribor.

### 6.9.2 Schulden aan banken

| (x € 1.000)                            | Schulden aan banken | Amortisatie agio lening | Totaal         |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Stand per 1 januari</b>             | <b>367.054</b>      | <b>5.099</b>            | <b>372.153</b> |
| Ontvangsten wegens afgesloten leningen | 10.000              | 0                       | 10.000         |
| Opname uit roll over                   | -500                | 0                       | -500           |
| Aflossingen 2024                       | -7.679              | 0                       | -7.679         |
| Aflossingen 2025                       | -6.807              | -125                    | -6.932         |
| <b>Stand per 31 december</b>           | <b>362.068</b>      | <b>4.974</b>            | <b>367.042</b> |

De gemiddelde rente van de hieronder begrepen leningen bedraagt 2,17% (2023: 2,10%). Het betreft hier alle leningen dus ook de roll-over leningen.

Het WSW heeft voor een bedrag van € 365,3 miljoen aan leningen geborgd per 31 december 2024. Het geborgde bedrag is inclusief de aflossingsverplichting van 2025 (€ 6,9 miljoen).

Het WSW heeft een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om recht van hypotheek te vestigen op het onderpand voor WSW geborgde leningen.

Eind 2021 heeft Woonforte een ongeborgde lening (€ 10,0 mln) aangetrokken en daarbij een gedeelte van ons niet-DAEB bezit als onderpand verstrekt aan de hypotheekverstrekker.

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

Het verloop van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is:

| (x € 1.000)                                                  | 2024          | 2023         |
|--------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden | 5.185         | 5.772        |
| Waardeverminderingen/vermeerderingen                         | 4.004         | 3.742        |
| <b>Stand per 1 januari</b>                                   | <b>9.189</b>  | <b>9.514</b> |
| <b>Mutaties</b>                                              |               |              |
| Verkochte woningen                                           | 3.003         | 0            |
| Teruggekochte woningen                                       | 0             | -587         |
| Opwaarderingen                                               | 1.302         | 262          |
| Afwaarderingen                                               | 0             | 0            |
| <b>Totaal mutaties</b>                                       | <b>4.305</b>  | <b>-325</b>  |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden | 8.188         | 5.185        |
| Waardeverminderingen/vermeerderingen                         | 5.306         | 4.004        |
| <b>Stand per 31 december</b>                                 | <b>13.494</b> | <b>9.189</b> |

### 6.9.4 Overige schulden

| (x € 1.000)                    | 2024       | 2023       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Overige schulden               | 612        | 610        |
| <b>Totaal overige schulden</b> | <b>612</b> | <b>610</b> |

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

### 6.10 Kortlopende schulden

| (x € 1.000)                                  | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Schulden aan overheid                        | 142           | 137           |
| Schulden aan banken                          | 6.932         | 3.129         |
| Schulden aan leveranciers                    | 4.745         | 2.520         |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2.886         | 1.921         |
| Overlopende passiva                          | 9.744         | 12.697        |
| <b>Totaal kortlopende schulden</b>           | <b>24.449</b> | <b>20.404</b> |

In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

### 6.10.1 Schulden aan overheid

| (x € 1.000)                                     | 2024       | 2023       |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Nog te betalen aan gemeente Alphen aan den Rijn | 142        | 137        |
| <b>Totaal schulden overheid</b>                 | <b>142</b> | <b>137</b> |

### 6.10.2 Schulden aan banken

| (x € 1.000)                       | 2024         | 2023         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Aflossingsbestanddeel komend jaar | 6.807        | 3.005        |
| Amortisatie agio lening           | 125          | 124          |
| <b>Totaal schulden aan banken</b> | <b>6.932</b> | <b>3.129</b> |

### 6.10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De schulden aan leveranciers zijn tegen de nominale waarde verantwoord.

| (x € 1.000)                       | 2024         | 2023         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Leveranciers en handelskredieten  | 4.745        | 2.520        |
| <b>Totaal schulden aan banken</b> | <b>4.745</b> | <b>2.520</b> |

### 6.10.6 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

| (x € 1.000)                                                         | 2024         | 2023         |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Omzetbelasting                                                      | 2.589        | 1.716        |
| Loonbelasting en premies sociale verzekeringen                      | 297          | 205          |
| <b>Totaal schulden belastingen en premies sociale verzekeringen</b> | <b>2.886</b> | <b>1.921</b> |

### 6.10.9 Overlopende passiva

| (x € 1.000)                       | 2024         | 2023          |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| Transitorische rente              | 3.707        | 3.581         |
| Transitorische kosten             | 4.469        | 7.256         |
| Vooruit ontvangen huur            | 1.163        | 1.076         |
| Te verrekenen servicekosten       | 108          | 447           |
| Reservering vakantiedagen         | 297          | 337           |
| <b>Totaal overlopende passiva</b> | <b>9.744</b> | <b>12.697</b> |

De post 'transitorische kosten' heeft betrekking op in 2024 verantwoorde kosten welke in 2025 worden betaald. In deze post is een reservering opgenomen voor uitgevoerde maar nog niet gefactureerde projecten van € 3,8 miljoen (in 2023 € 5 miljoen).

## 6.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### Investeringsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2024 voor 64,9 miljoen verplichtingen voor nieuwbouwprojecten aangegaan.

### Onderhoudsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2024 € 9,8 miljoen aan verplichtingen aangegaan op het gebied van nog uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. Het is de verwachting dat deze werkzaamheden in 2025 worden uitgevoerd.

### Lease en huurverplichtingen

Woonforte heeft per eind 2024 de beschikking over 1 leaseauto. Daarnaast zijn leasecontracten aangegaan voor multifunctionals.

In 2013 is (voorheen) wonenCentraal een huurovereenkomst aangegaan voor het kantoorpand Baronie. Op deze huurovereenkomst is in 2015 een allonge gekomen. De huurprijs is opgebouwd uit de componenten huurprijs kantoor en parkeerplaatsen en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 20 jaar met een breakoptie in jaar 10.

De minimale huurlasten van de eerste 10 jaar + de vergoeding voor afkoop van het contract zijn meegenomen als verplichtingen uit hoofde van operationele leases. De huurlasten van de tweede 10 jaar zijn voorwaardelijke lasten en uit dien hoofde buiten beschouwing gelaten bij de verplichtingen uit hoofde van operationele leases.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren (x € 1.000):

|                              | 2024  | 2023  |
|------------------------------|-------|-------|
| Binnen een jaar              | 351   | 341   |
| Tussen een jaar en vijf jaar | 1.341 | 1.354 |
| Meer dan vijf jaar           | 3.072 | 0     |

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 0.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren (x € 1.000):

|                                 | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|------|------|
| Minimale leasebetalingen        | 415  | 353  |
| Voorwaardelijke leasebetalingen | 0    | 0    |
| Sub-leaseontvangsten            | 0    | 0    |

Het betreft hier de kosten van de leasecontracten van 1 leaseauto, de multifunctionals en de huurovereenkomst van het kantoorpand aan Baronie.

### Pensioenverplichtingen

Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

## Obligo WSW

### *Jaarlijks oblige*

Het jaarlijks oblige geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks oblige is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Het percentage in rekening gebracht door het WSW in 2024 is 0,0297%.

### *Obligolening*

Wanneer het jaarlijks oblige onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd oblige. Het gecommiteerd oblige stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

De obligolening is aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en is afzonderlijk geregistreerd.

Zolang het WSW geen aanspraak doet op (een deel van) de obligolening betaalt Woonforte een bereidstellingsprovisie over het niet opgenomen deel. Deze bereidstellingsprovisie wordt als rentelasten opgenomen, waarmee deze een (zeer beperkt) effect zal hebben op de ICR. De bereidstellingsprovisie is 0,165% per jaar.

### *Juridische claims*

In 2024 liepen een aantal kleine geschillen inzake asbestsanering, energiekosten en achterstallig cyclisch CV-ketelonderhoud. De impact per zaak is minder dan €10K en de totale omvang van deze drie geschillen blijft eveneens onder de €10K.

Daarnaast loopt sinds eind 2022 een juridische geschil inzake het ontbinden van een huurcontract m.b.t. parkeerplaatsen. In dit dossier is momenteel een procedure aanhangig bij het Gerechtshof Den Haag. De discussie gaat over de vraag of Woonforte nog de jaarlijkse huurpenningen is verschuldigd over de periode tot en met 31 december 2026 (vanaf 1 januari 2022). De verhurende partij is in eerste aanleg door de rechtbank in het gelijk gesteld.

## 6.12 Gebeurtenis na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum van 2024 die een significant effect hebben op de jaarrekening en die verwerkt of toegelicht moeten worden.

## 7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

### 7.1 Huuropbrengsten

| (x € 1.000)                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Woningen en woongebouwen                    | 74.260        | 71.704        |
| Overige woongelegenheden                    | 2.747         | 2.621         |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen       | 2.189         | 2.262         |
| <b>Nettohuur opbrengsten</b>                | <b>79.196</b> | <b>76.587</b> |
| Huurderving wegens leegstand                | -842          | -906          |
| Huurderving wegens oninbaarheid             | -275          | -233          |
| Huurderving wegens verkopen                 | -138          | -144          |
| Huurderving wegens projecten                | -184          | -26           |
| Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren | 112           | 17            |
|                                             | <b>-1.327</b> | <b>-1.292</b> |
| <b>Totaal huuropbrengsten</b>               | <b>77.869</b> | <b>75.295</b> |

In 2024 zijn de netto huuropbrengsten gewijzigd ten opzichte van 2023 door:

- huurverhoging van de huren van woningen. De huren zijn per 1 juli verhoogd met gemiddeld 5,1%;
- huurverhoging van de huren van niet zijnde woningen;
- het uit exploitatie gaan van woningen door verkopen en sloop.

De post 'huurderving wegens verkopen' heeft betrekking op derving in verband met leegstand van de te verkopen eenheden. De post 'huurderving wegens projecten' heeft betrekking op derving in verband met lopende (groot-) onderhoudsprojecten. Project leegstand was in 2024 hoger dan vorig jaar door o.a. de projecten het Rode Dorp, het kantoor in Boskoop en het Julianadorp.

Alle opbrengsten zijn volledig in de gemeente Alphen aan den Rijn gerealiseerd (conform RJ350.208).

## 7.2 Opbrengsten servicecontracten

| (x € 1.000)                                 | 2024         | 2023         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vergoedingen leveringen en diensten         | 7.289        | 6.887        |
| Vergoedingsderving wegens leegstand         | -161         | -172         |
| Afboeken wegens oninbaarheid                | 42           | 5            |
| Te verrekenen raming                        | -332         | -447         |
| <b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b> | <b>6.838</b> | <b>6.273</b> |

In 2024 zijn de opbrengsten servicecontracten gewijzigd door:

- verhoging van de voorschotten van de componenten gas en elektra. Dit door de verhoging van gas- en elektra tarieven;
- Complex Jacob Roggeveenstraat is in 2024 het gehele jaar in exploitatie t.o.v. deels in 2023.;
- de afwikkeling servicekosten 2023.

## 7.3 Lasten servicecontracten

| (x € 1.000)                            | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Lasten servicecontracten               | -7.521        | -6.977        |
| <b>Totaal lasten servicecontracten</b> | <b>-7.521</b> | <b>-6.977</b> |

In 2024 zijn de lasten servicecontracten gestegen door:

- De kosten zijn in 2024 t.o.v. 2023 hoger omdat in 2023 de tijdelijke tegemoetkoming blokaansluiting de kosten reduceerde.  
In 2024 is deze tegemoetkoming niet meer van toepassing;
- De kosten voor gas en elektra zijn in 2024 t.o.v. 2023 gedaald maar nog steeds hoger dan in 2022;
- Kosten voor het nieuwe complex Jacob Roggeveenstraat in 2024 van € 250.000.

## 7.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

| (x € 1.000)                                                    | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Personeelskosten toegerekend aan verhuur en beheeractiviteiten | -3.882        | -3.526        |
| Afschrijvingen                                                 | -183          | -179          |
| Directe overige lasten verhuur en beheeractiviteiten           | -570          | -930          |
| Indirecte overige lasten verhuur en beheeractiviteiten         | -1.311        | -1.370        |
| Opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten                      | 35            | 37            |
| <b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>             | <b>-5.911</b> | <b>-5.968</b> |

## 7.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

| (x € 1.000)                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Personeelskosten toegerekend aan onderhoudsactiviteiten</b> | <b>-2.757</b>  | <b>-3.230</b>  |
| <b>Dagelijks onderhoud</b>                                     |                |                |
| Klachtenonderhoud                                              | -4.499         | -4.959         |
| Mutatieonderhoud                                               | -3.514         | -4.228         |
| Klantgestuurd onderhoud                                        | -4.496         | -3.943         |
| <b>Totaal dagelijks onderhoud</b>                              | <b>-12.509</b> | <b>-13.130</b> |
| <b>Planmatig onderhoud</b>                                     |                |                |
| Contractonderhoud                                              | -3.944         | -3.600         |
| Basisonderhoud                                                 | -9.071         | -8.826         |
| <b>Totaal planmatig onderhoud</b>                              | <b>-13.015</b> | <b>-12.426</b> |
| <b>Renovatieprojecten</b>                                      | <b>-2.549</b>  | <b>-148</b>    |
| <b>Bijdrage aan verenigingen van eigenaren</b>                 | <b>-3.083</b>  | <b>-2.136</b>  |
| <b>Overige lasten onderhoudsactiviteiten</b>                   | <b>-286</b>    | <b>-351</b>    |
| <b>Afschrijvingen</b>                                          | <b>-168</b>    | <b>-188</b>    |
| <b>Indirecte lasten onderhoudsactiviteiten</b>                 | <b>-1.177</b>  | <b>-1.425</b>  |
| <b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>                    | <b>-35.544</b> | <b>-33.034</b> |

Onderhoudslasten voor de renovatieprojecten waren in 2024 hoger doordat in 2023 alleen sprake was van renovatie aan de Diamantstraat. In 2024 zijn naast deze renovatiewerkzaamheden o.a. voor de Ambachtenbuurt, Bezembinder, Bronkhorst en Dorus Rijkersstraat onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Naast de bovengenoemde lasten 'onderhoudsactiviteiten' is vanuit dagelijks onderhoud voor € 0,3 miljoen (2023: € 0,2 miljoen), vanuit planmatig onderhoud voor € 2,1 miljoen (2023: € 1,3 miljoen) en vanuit renovatie- en verbeteringsprojecten voor € 7,8 miljoen (2023: € 0,4 miljoen) geïnvesteerd.

In de kosten van dagelijks onderhoud is een bedrag van € 147.700 in mindering gebracht voor door te belasten kosten aan derden (in 2023: € 103.700).

## 7.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| (x € 1.000)                                                         | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Belastingen (OZB, waterschapslasten)                                | -2.679        | -2.507        |
| Verzekeringen                                                       | -746          | -908          |
| Verhuurderbijdrage huurcommissie                                    | -45           | -37           |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit               | -199          | -102          |
| <b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b> | <b>-3.669</b> | <b>-3.554</b> |

De verzekeringen zijn in 2024 lager dan vorig jaar hoofdzakelijk vanwege een forse daling in maandelijkse bijdrage VVE - deel verzekering vanuit Woonforte. Voor 2024 waren de kosten € 326K (2023: € 550K). Voor de verzekering in exploitatie bezit was een lichte stijging, in totaal €416K in 2024 (2023: €315K). Per saldo een daling voor de verzekeringskosten t.o.v. 2023.

## 7.9 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

| (x € 1.000)                                                         | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lonen en salarissen                                                 | -7.199        | -6.572        |
| Sociale lasten                                                      | -1.180        | -1.070        |
| Pensioenlasten                                                      | -840          | -876          |
| <b>Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten</b> | <b>-9.219</b> | <b>-8.518</b> |

|                                                         | 2024  | 2023  |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|
| Feitelijke personeelsbezetting in fte's per 31 december | 107,8 | 107,9 |
| Gemiddelde personeelsbezetting boekjaar                 | 109,8 | 107,8 |
| Gemiddeld salaris per fte (x € 1.000)                   | 65,6  | 61,0  |

### Werknemers

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 107,8 werknemers in dienst (2023: 107,8). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Per hoofdafdeling is dat:

|                                             | 2024         | 2023         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Totaal afdeling Vastgoed                    | 33,3         | 29,4         |
| Totaal afdeling Directie en Staf            | 12,2         | 13,6         |
| Totaal afdeling Financiën & Bedrijfsvoering | 18,6         | 20,8         |
| Totaal afdeling Wonen                       | 43,7         | 44,0         |
|                                             | <b>107,8</b> | <b>107,8</b> |

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

## 7.10 Afschrijvingen

| (x € 1.000)                                                                       | 2024        | 2023        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b> | <b>-493</b> | <b>-449</b> |

De niet-direct toerekenbare afschrijvingen van € 493.000 worden via een verdeelstaat verdeeld over de activiteiten: lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

## 7.11 Accountants honoraria

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

| (x € 1.000)                                     | BDO Audit & Assurance B.V.<br>2024 | BDO Audit & Assurance B.V.<br>2023 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Controle van de jaarrekening                    | -163                               | -137                               |
| Controle van de dVi (andere controleopdrachten) | -17                                | -17                                |
| Fee voor over niet-controle-opdrachten          | 0                                  | 0                                  |
| <b>Totaal accountants honoraria</b>             | <b>-180</b>                        | <b>-154</b>                        |

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonforte zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door binnenlandse en buitenlandse onafhankelijke accountantskantoren, inclusief hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen. De verantwoorde honoraria stemmen overeen met de overeengekomen fees inclusief eventueel meerwerk. Het in rekening gebrachte honoraria is in 2024 met 18% gestegen ten opzichte van 2023, dit komt met name door stijging van de uurtarieven van de accountant.

## 7.12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

| (x € 1.000)                                                                 | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Opbrengst verkopen o.b.v. taxatiewaarde                                     | 15.203         | 15.695         |
| Verleende korting zittende huurders                                         | 0              | -75            |
| <b>Opbrengst verkopen bestaand bezit</b>                                    | <b>15.203</b>  | <b>15.620</b>  |
| Overige verkoopkosten                                                       | -228           | -123           |
| <b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>                                | <b>14.975</b>  | <b>15.497</b>  |
| Personeelskosten toegerekend aan verkoop                                    | -214           | -196           |
| Afschrijvingen toegerekend aan verkoop                                      | -10            | -9             |
| Overige toegerekende organisatiekosten                                      | -127           | -85            |
| <b>Toegerekende organisatiekosten i.v.m. verkopen</b>                       | <b>-351</b>    | <b>-290</b>    |
| <b>Marktwaarde verkopen bestaand bezit</b>                                  | <b>-11.450</b> | <b>-11.691</b> |
| <b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>3.174</b>   | <b>3.516</b>   |

In 2024 zijn 54 woningen, 2 kelders, 3 garages, 5 BOG, 3 MOG en 1 kantoorpand verkocht. In 2023 waren dit 71 woningen.

## 7.13 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| (x € 1.000)                                                        | 2024           | 2023          |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Onrendabele deel woningverbeteringen                               | -7.381         | -1.788        |
| Afwaardering projectkosten                                         | -6.094         | 0             |
| Afboeken nieuwbouwprojecten                                        | -100           | 0             |
| Dotatie waardeverminderingen sloop- en nieuwbouwprojecten          | -16.677        | -8.668        |
| Aanpassing waardeverminderingen sloop-en nieuwbouwprojecten        | 1.827          | 1.819         |
| Terugname waardeverminderingen                                     | 298            | -1.020        |
| Dotatie waardeverminderingen renovatie (ingrijpende verbouwing)    | -13.038        | 0             |
| <b>Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | <b>-41.165</b> | <b>-9.657</b> |

*De verwerking van woningverbeteringen leidt in 2024 tot waardemutaties in de vastgoedportefeuille.*

Woonforte heeft gekozen om de waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in zonnepanelen, woningverbetering en verbeteringen planmatig onderhoud en/of herstructurering met betrekking tot bezit in (of bestemd voor) eigen exploitatie, de zogenaamde onrendabele toppen ten laste van de overige waardeveranderingen te brengen. In 2024 is € 7,4 miljoen als onrendabele top onder de overige waardeveranderingen verantwoord.

*Afwaardering projectkosten*

In 2024 is € 6,1 miljoen aan kosten voor haalbaarheidsonderzoeken en voorbereidingskosten projecten direct ten laste van het resultaat gebracht. Dit zijn projectkosten voor de projecten Noorderlicht, Waterrijk West IV, Churchilllaan en Julianastraat.

*Afboeken Nieuwbouwprojecten*

In 2024 is € 100.000 aan projectkosten afgeboekt voor het project Nieuwe Sloot, Rijkhaven -De Groep en Zijde 21-31.

*Aanpassingen waardeveranderingen*

In 2024 is de voorziening ORT voor de projecten Rode Dorp fase 3, Magnolia en sloop Noorderkeerkring bijgesteld en het project Koopse Glorie is verkocht onder voorwaarden.

*Dotatie waardeverminderingen sloop- en nieuwbouwprojecten*

Voor de onderstaande projecten is voor het eerst een onrendabele top opgenomen in 2024:

|                            |          |                   |
|----------------------------|----------|-------------------|
| Nieuwbouw Noorderkeerkring | €        | 11.625.000        |
| Sloop Noorderkeerkring     | €        | 242.500           |
| Nieuwbouw Klompenmaker     | €        | 4.809.400         |
|                            | <b>€</b> | <b>16.676.900</b> |

**7.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

| (x € 1.000)                                                        | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | <b>196.912</b> | <b>-39.946</b> |

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op vastgoedbeleggingen (zie 6.1.1).

**7.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

| (x € 1.000)                                                                                   | 2024       | 2023     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b> | <b>121</b> | <b>5</b> |

De leegwaardemutatie van het vastgoed in exploitatie betreft gemiddeld 14,9% voor zowel de DAEB als de niet-DAEB woningen. Over 2023 was dit percentage 3,1%.

## 7.16 Opbrengsten overige activiteiten

| (x € 1.000)                                                    | 2024       | 2023       |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Opbrengsten service abonnementen                               | 173        | 152        |
| Opbrengsten uit beheer voor derden                             | 54         | 66         |
| EPV-vergoedingen                                               | 160        | 149        |
| In rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten | 0          | 48         |
| <b>Opbrengsten overige activiteiten</b>                        | <b>387</b> | <b>415</b> |

In 2024 heeft Woonforte besloten de vergoedingen voor administratieve lasten bij nieuwe huurcontracten af te schaffen. Het besluit is genomen op basis van de wettelijke verplichting. Dit is met terugwerkende kracht van het jaar 2021 t/m 2023.

## 7.17 Kosten overige activiteiten

| (x € 1.000)                                                    | 2024        | 2023        |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kosten service abonnementen                                    | -183        | -171        |
| Verzekerd Beheer & Onderhoud                                   | -70         | -71         |
| Lasten verkopen onder voorwaarden                              | -28         | -5          |
| Eigen risicogedeelte verzekeringen                             | -376        | -7          |
| Overige kosten activiteiten                                    | -1          | -6          |
| In rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten | -76         | 0           |
| <b>Totaal kosten overige activiteiten</b>                      | <b>-734</b> | <b>-260</b> |

### *Het eigen risicogedeelte van de verzekeringen*

In 2024 zijn de kosten van eigen risico € 140.373 (2023: € 140.370) en eigen behoud brandverzekering eenheden € 235.669 (2023: € 235.670). In 2023 waren deze kosten verantwoord onder de post overlopende activa.

### *In rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten*

Het totaalbedrag van € 76.000 is voor het terugbetalen van de in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten bij nieuwe huurcontracten vanaf 2021 tot en met 2023.

### *Vergoeding afsluiten huurcontracten*

Het verschil komt voornamelijk door het stopzetten van de vergoeding afsluiten huurcontracten.

Het bestuur besloot te stoppen met het in rekening brengen van administratiekosten bij ondertekening van de huurovereenkomst en met terugwerkende kracht.

## 7.18 Overige organisatiekosten

| (x € 1.000)                                                | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Personeelskosten toegerekend aan overige organisatiekosten | -2.145        | -1.471        |
| Directe overige organisatiekosten                          | -591          | -1.004        |
| Indirecte overige organisatiekosten                        | -791          | -602          |
| <b>Totaal overige organisatiekosten</b>                    | <b>-3.527</b> | <b>-3.077</b> |

De percentage van de obligoheffing van het WSW is in 2024 0,0297%. In 2023 was dit 0,1383%.

## 7.19 Kosten omtrent leefbaarheid

| (x € 1.000)                                   | 2024          | 2023        |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------|
| Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid | -546          | -483        |
| Directe lasten leefbaarheid                   | -306          | -341        |
| Indirecte lasten leefbaarheid                 | -277          | -134        |
| <b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>     | <b>-1.129</b> | <b>-958</b> |

Vanaf 2024 wordt meer indirecte kosten toegerekend aan leefbaarheid.

## 7.20 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| (x € 1.000)                                                      | 2024       | 2023       |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Overige rentebaten van liquidemiddelen                           | 85         | 3          |
| Overige rentebaten van agio lening                               | 124        | 124        |
| Overige vorderingen                                              | 26         | 6          |
| <b>Totaal van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b> | <b>235</b> | <b>133</b> |

## 7.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

| (x € 1.000)                                          | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rentelasten van leningen banken                      | -7.951        | -7.549        |
| Rentelasten tijdens de bouw                          | 83            | 493           |
| Borgstellingvergoeding WSW                           | -71           | -91           |
| Bijkomende kosten financiering                       | -31           | -26           |
| Overige schulden                                     | -1            | 0             |
| <b>Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten</b> | <b>-7.971</b> | <b>-7.173</b> |

In 2024 is een bedrag van € 83.700 in mindering gebracht op de rentelasten en geactiveerd voor het nieuwbouwproject Barones, nieuwbouwproject Rode Dorp, en nieuwbouwproject Magonlia. Er is een rentepercentage van 2,5% gehanteerd.

## 7.22 Belastingen

| (x € 1.000)                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Acute belasting                                  | -2.512        | -5.184        |
| Latente belastingen                              | -172          | 354           |
| Latente verplichting (voorziening) 2024          | -2.915        | 0             |
| <b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b> | <b>-5.599</b> | <b>-4.830</b> |

Het belastbaar bedrag over het jaar 2024 is als volgt vanuit het bedrijfseconomisch resultaat herleid:

**De acute belasting bestaat uit de volgende posten (x € 1.000):**

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Vennootschapsbelasting 2024            | -4.650        |
| Aanpassing vennootschapsbelasting 2018 | -18           |
| Aanpassing vennootschapsbelasting 2019 | 408           |
| Aanpassing vennootschapsbelasting 2020 | 841           |
| Aanpassing vennootschapsbelasting 2021 | 1.268         |
| Aanpassing vennootschapsbelasting 2022 | -229          |
| Aanpassing vennootschapsbelasting 2023 | -132          |
| <b>Totale acute last</b>               | <b>-2.512</b> |

De latente belastingen bestaan uit:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Beginsaldo 2024  | 913         |
| Mutatie          | -172        |
| Eindsaldo 2024   | 741         |
| <b>Subtotaal</b> | <b>-172</b> |

Latente verplichtingen (voorziening):

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Beginsaldo 2024  | -             |
| Mutatie          | -2.915        |
| Eindsaldo 2024   | -2.915        |
| <b>Subtotaal</b> | <b>-2.915</b> |

**Totaal****-5.599**

Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen (x € 1.000)

178.365

*Fiscale correcties*

|                                                                |                 |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Afschrijving MVA in exploitatie                                | -738            |
| Afschrijving overige                                           | -61             |
| Fiscaal geen overige en niet-gerealiseerde waardeveranderingen | -155.868        |
| Correctie onderhoudslasten                                     | -3.047          |
| Fiscale afschrijving disagio leningen                          | -43             |
| Fiscaal geactiveerde rente                                     | -63             |
| Eliminatie commercieel verkoopresultaat                        | -3.498          |
| In aftrek beperkte rente o.b.v. artikel 15b Wet Vpb            | 3.027           |
| <b>Totale correcties</b>                                       | <b>-160.291</b> |
| Fiscale winst 2024                                             | 18.074          |
| Af: verliesverrekening                                         | 0               |
| <b>Belastbaar bedrag 2024</b>                                  | <b>18.074</b>   |

De acute vennootschapsbelasting over het jaar 2024 bedraagt derhalve € 5,6 miljoen.

De effectieve belastingdruk is circa 3,2% (2023: 19,3%) t.o.v. van een nominale belastingdruk van 25%. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen vastgoedportefeuille die commercieel wel, maar fiscaal niet tot de winst worden gerekend.

Voor 2024 is in 2024 een voorlopige aanslag van € 6.2 miljoen betaald. De berekende vpb-last in de fiscale positie 2024 bedraagt € 4.6 miljoen (zie onder); derhalve resulteert over 2024 een vpb- vordering van € 1,6 miljoen

In 2024 zijn vso's met Belastingdienst afgesloten tav vorming onderhoudsvoorziening in aangifte vpb 2018 en tav renovatieprojecten Akkerwinde/Boterbloem en Lauwers in aangiften vpb 2019, 2020 en 2021.

Met de vso tav vorming van de onderhoudsvoorziening heeft Woonforte in de aangifte vpb 2018 een fiscale onderhoudsvoorziening van € 11,8 mio gevormd. Er lopen nog procedures rond deze casuïstiek. Hiermee is op dit moment nog geen definitieve zekerheid verkregen over de vorming van de onderhoudsvoorziening, maar wel rond de aangifte vpb 2018. Afhankelijk van de uitkomst van deze procedures kan het mogelijk zijn dat deze onderhoudsvoorziening in de toekomst weer vrij moet vallen. De voorziening onderhoud is nu gevormd voor 50% van de berekende voorziening, andersom kan het ook zo zijn dat een aanvullende dotatie plaat mag vinden. Woonforte heeft het bezwaar tav de zonnepanelen als zelfstandig bedrijfsmiddel en daarmee afzonderlijke afschrijving voor 2018 laten vallen. De aanslag vpb 2018 kon hiermee definitief worden vastgesteld.

Met de vso tav de renovatieprojecten is hiermee zekerheid verkregen met de verkregen rond de fiscale verwerking van deze projecten in de aangiften vpb 2019, 2020 en 2021. Voor 2019 en 2020 heeft/gaat de Belastingdienst een ambtshalve vermindering opleggen van € 795k over 2019 en € 3.462k over 2020. Bezwaren tegen zonnepanelen en rente-afgreep beperking lopen nog over deze jaren.

## 9.1 Toelichting en balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2024

| (x € 1.000)                                                                                 | 31-12-24         |                |                 |                  | 31-12-23         |                |                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
|                                                                                             | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           | DAEB             | Niet-DAEB      | Eliminaties     | Totaal           |
| <b>Vaste activa</b>                                                                         |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                                                  |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                                                | 1.951.269        | 0              | 0               | 1.951.269        | 1.798.185        | 0              | 0               | 1.798.185        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                                                           | 0                | 141.948        | 0               | 141.948          | 0                | 129.738        | 0               | 129.738          |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                                                 | 5.803            | 8.167          | 0               | 13.970           | 2.437            | 7.108          | 0               | 9.545            |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie                                     | 9.499            | 1.594          | 0               | 11.093           | 2.873            | 945            | 0               | 3.818            |
| <b>Materiële vaste activa</b>                                                               |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie                                 | 1.754            | 132            | 0               | 1.886            | 2.258            | 170            | 0               | 2.428            |
| <b>Financiële vaste activa</b>                                                              |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 125.538          | 0              | -125.538        | 0                | 109.893          | 0              | -109.893        | 0                |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen                                                         | 21.000           | 0              | -21.000         | 0                | 21.000           | 0              | -21.000         | 0                |
| Latente belastingvorderingen                                                                | 689              | 52             | 0               | 741              | 849              | 64             | 0               | 913              |
| Overige vorderingen                                                                         | 2                | 0              | 0               | 2                | 2                | 0              | 0               | 2                |
| <b>Totaal van vaste activa</b>                                                              | <b>2.115.554</b> | <b>151.893</b> | <b>-146.538</b> | <b>2.120.909</b> | <b>1.937.497</b> | <b>138.025</b> | <b>-130.893</b> | <b>1.944.629</b> |
| <b>Viottende Activa</b>                                                                     |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| <b>Voorraden</b>                                                                            |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                                                            | 8.676            | 607            | 0               | 9.283            | 5.286            | 244            | 0               | 5.530            |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden                                          | 0                | 0              | 0               | 0                | 233              | 341            | 0               | 574              |
| Overige voorraden                                                                           | 0                | 0              | 0               | 0                | 0                | 1.438          | 0               | 1.438            |
| <b>Vorderingen</b>                                                                          |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |

| (x € 1.000)                        | 31-12-24         |                |                 | 31-12-23         |                  |                |                 |                  |
|------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Huurdebiteuren                     | 1.284            | 95             | 0               | 1.379            | 1.276            | 96             | 0               | 1.372            |
| Belastingen en premies             |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| sociale verzekeringen              | 7.839            | 590            | 0               | 8.429            | 5.499            | 414            | 0               | 5.913            |
| Overige vorderingen                | 202              | 12             | 0               | 214              | 368              | 16             | 0               | 384              |
| Overlopende activa                 | 535              | 32             | 0               | 567              | 2888             | 224            | 0               | 3.112            |
| <b>Liquide middelen</b>            |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Liquide middelen                   | 0                | 12.291         | -4.865          | 7.426            | 0                | 10.352         | -9.774          | 578              |
| <b>Totaal van vlottende activa</b> | <b>18.536</b>    | <b>13.627</b>  | <b>-4.865</b>   | <b>27.298</b>    | <b>15.550</b>    | <b>13.125</b>  | <b>-9.774</b>   | <b>18.901</b>    |
| <b>Totaal van activa</b>           | <b>2.134.090</b> | <b>165.520</b> | <b>-151.403</b> | <b>2.148.207</b> | <b>1.953.047</b> | <b>151.150</b> | <b>-140.667</b> | <b>1.963.530</b> |

| (x € 1.000)                                                                          | 31-12-24         |                |                 |                  | 31-12-23         |                |                 |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
|                                                                                      | DAEB             | Niet-<br>DAEB  | Eliminaties     | Totaal           | DAEB             | Niet-<br>DAEB  | Eliminaties     | Totaal           |
| <b>Passiva</b>                                                                       |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| <b>Eigen Vermogen</b>                                                                |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Herwaarderingsreserve                                                                | 1.274.633        | 87.435         | -87.435         | 1.274.633        | 1.113.734        | 75.439         | -75.439         | 1.113.734        |
| Overige reserves                                                                     | 273.562          | 21.891         | -21.891         | 273.562          | 464.258          | 34.668         | -34.668         | 464.258          |
| Resultaat na belastingen van<br>het boekjaar                                         | 172.766          | 16.212         | -16.212         | 172.766          | -29.797          | -214           | 214             | -29.797          |
| <b>Vorzieningen</b>                                                                  |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Voorziening voor<br>onrendabele investeringen en<br>herstructureringen               | 18.610           | 45             | 0               | 18.655           | 12.036           | 854            | 0               | 12.890           |
| Overige voorzieningen                                                                | 74               | 5              | 0               | 79               | 83               | 6              | 0               | 89               |
| Voorziening lanter<br>belastingverplichtingen                                        | 2.711            | 204            | 0               | 2.915            | 0                | 0              | 0               | 0                |
| <b>Langlopende Schulden</b>                                                          |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Schulden aan banken                                                                  | 357.042          | 10.000         | 0               | 367.042          | 362.574          | 9.579          | 0               | 372.153          |
| Schulden aan<br>groepsmaatschappijen                                                 | 0                | 21.000         | -21.000         | 0                | 0                | 21.000         | -21.000         | 0                |
| Verplichtingen uit hoofde van<br>onroerende zaken verkocht<br>onder voorwaarden      | 5.630            | 7.864          | 0               | 13.494           | 2.309            | 6.880          | 0               | 9.189            |
| Overige schulden                                                                     | 478              | 134            | 0               | 612              | 473              | 137            | 0               | 610              |
| <b>Kortlopende Schulden</b>                                                          |                  |                |                 |                  |                  |                |                 |                  |
| Schulden aan overheid                                                                | 142              | 0              | 0               | 142              | 137              | 0              | 0               | 137              |
| Schulden aan banken                                                                  | 11.797           | 0              | -4.865          | 6.932            | 12.483           | 420            | -9.774          | 3.129            |
| Schulden aan leveranciers en<br>handelskredieten                                     | 4.575            | 170            | 0               | 4.745            | 2.395            | 125            | 0               | 2.520            |
| Schulden ter zake van<br>belastingen, premies sociale<br>verzekeringen en pensioenen | 2.680            | 206            | 0               | 2.886            | 1.768            | 153            | 0               | 1.921            |
| Overlopende passiva                                                                  | 9.390            | 354            | 0               | 9.744            | 10.594           | 2103           | 0               | 12.697           |
| <b>Totaal van passiva</b>                                                            | <b>2.134.090</b> | <b>165.520</b> | <b>-151.403</b> | <b>2.148.207</b> | <b>1.953.047</b> | <b>151.150</b> | <b>-140.667</b> | <b>1.963.530</b> |

## 9.2 Toelichting op de Winst- en verliesrekening scheiding DAEB en niet-DAEB over 2024

| (x € 1.000)                                                                            | 31-12-24       |               |                |                | 31-12-23       |               |             |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|----------------|
| Winst- en verliesrekening                                                              | DAEB           | Niet DAEB     | Eliminaties    | Totaal         | DAEB           | Niet DAEB     | Eliminaties | Totaal         |
| Huuropbrengsten                                                                        | 71.711         | 6.158         | 0              | 77.869         | 69.350         | 5.945         | 0           | 75.295         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 6.652          | 186           | 0              | 6.838          | 6.092          | 181           | 0           | 6.273          |
| Lasten servicecontracten                                                               | -7.109         | -412          | 0              | -7.521         | -6.498         | -479          | 0           | -6.977         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                                                   | -5.451         | -460          | 0              | -5.911         | -5.573         | -395          | 0           | -5.968         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | -32.896        | -2.648        | 0              | -35.544        | -31.026        | -2.008        | 0           | -33.034        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | -3.368         | -301          | 0              | -3.669         | -3.333         | -221          | 0           | -3.554         |
| <b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                      | <b>29.539</b>  | <b>2.523</b>  | <b>0</b>       | <b>32.062</b>  | <b>29.012</b>  | <b>3.023</b>  | <b>0</b>    | <b>32.035</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 13.439         | 2.452         | -916           | 14.975         | 14.682         | 1.995         | -1.180      | 15.497         |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | -325           | -26           | 0              | -351           | -264           | -26           | 0           | -290           |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | -10.108        | -2.258        | 916            | -11.450        | -11.810        | -1.061        | 1.180       | -11.691        |
| <b>Totaal van netto-gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>            | <b>3.006</b>   | <b>168</b>    | <b>0</b>       | <b>3.174</b>   | <b>2.608</b>   | <b>908</b>    | <b>0</b>    | <b>3.516</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -41.457        | 292           | 0              | -41.165        | -8.737         | -920          | 0           | -9.657         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 182.236        | 14.676        | 0              | 196.912        | -37.992        | -1.954        | 0           | -39.946        |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 46             | 75            | 0              | 121            | -3             | 8             | 0           | 5              |
| <b>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                 | <b>140.825</b> | <b>15.043</b> | <b>0</b>       | <b>155.868</b> | <b>-46.732</b> | <b>-2.866</b> | <b>0</b>    | <b>-49.598</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                       | 374            | 13            |                | 387            | 399            | 16            | 0           | 415            |
| Kosten overige activiteiten                                                            | -607           | -127          |                | -734           | -229           | -31           | 0           | -260           |
| <b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>                                  | <b>-233</b>    | <b>-114</b>   | <b>0</b>       | <b>-347</b>    | <b>170</b>     | <b>-15</b>    | <b>0</b>    | <b>155</b>     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | <b>-3.288</b>  | <b>-239</b>   | <b>0</b>       | <b>-3.527</b>  | <b>-2.894</b>  | <b>-183</b>   | <b>0</b>    | <b>-3.077</b>  |
| <b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>                                                     | <b>-1.035</b>  | <b>-94</b>    | <b>0</b>       | <b>-1.129</b>  | <b>-905</b>    | <b>-53</b>    | <b>0</b>    | <b>-958</b>    |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten                                         | 757            | 3             | -525           | 235            | 658            | 0             | -525        | 133            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | -7.811         | -685          | 525            | -7.971         | -7008          | -690          | 525         | -7.173         |
| <b>Totaal van financiële baten en lasten</b>                                           | <b>-7.054</b>  | <b>-682</b>   | <b>0</b>       | <b>-7.736</b>  | <b>-6.350</b>  | <b>-690</b>   | <b>0</b>    | <b>-7.040</b>  |
| <b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>                                           | <b>161.761</b> | <b>16.604</b> | <b>0</b>       | <b>178.365</b> | <b>-25.091</b> | <b>124</b>    | <b>0</b>    | <b>-24.967</b> |
| <b>Belastingen</b>                                                                     | <b>-5.207</b>  | <b>-392</b>   | <b>0</b>       | <b>-5.599</b>  | <b>-4.492</b>  | <b>-338</b>   | <b>0</b>    | <b>-4.830</b>  |
| <b>Resultaat deelnemingen</b>                                                          | <b>16.212</b>  | <b>0</b>      | <b>-16.212</b> | <b>0</b>       | <b>-214</b>    | <b>0</b>      | <b>214</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Totaal van resultaat na belastingen</b>                                             | <b>172.766</b> | <b>16.212</b> | <b>-16.212</b> | <b>172.766</b> | <b>-29.797</b> | <b>-214</b>   | <b>214</b>  | <b>-29.797</b> |

### 9.3 Toelichting op de kasstroomoverzicht scheiding DAEB en niet-DAEB over 2024

| (x € 1.000)                                               | 31-12-24       |               |              |                | 31-12-23       |               |              |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
|                                                           | DAEB           | Niet DAEB     | Eli-minaties | Totaal         | DAEB           | Niet DAEB     | Eli-minaties | Totaal         |
| <b>(A) Operationele activiteiten</b>                      |                |               |              |                |                |               |              |                |
| <b>Ontvangsten</b>                                        |                |               |              |                |                |               |              |                |
| Huurontvangsten                                           | 71.964         | 6.078         |              | 78.042         | 69.525         | 5.938         | 0            | 75.463         |
| Vergoedingen                                              | 5.330          | 490           |              | 5.820          | 4.483          | 351           | 0            | 4.834          |
| Overige bedrijfsontvangsten                               | 400            | 17            |              | 417            | 524            | 25            | 0            | 549            |
| Ontvangen interest                                        | 601            | 6             | -525         | 82             | 528            | 0             | -525         | 3              |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                          | <b>78.295</b>  | <b>6.591</b>  | <b>-525</b>  | <b>84.361</b>  | <b>75.060</b>  | <b>6.314</b>  | <b>-525</b>  | <b>80.849</b>  |
| <b>Uitgaven</b>                                           |                |               |              |                |                |               |              |                |
| Betalingen aan werknemers                                 | -8.435         | -642          |              | -9.077         | -7.837         | -632          | 0            | -8.469         |
| Onderhoudsuitgaven                                        | -30.651        | -2.237        |              | -32.888        | -26.105        | -1.662        | 0            | -27.767        |
| Overige bedrijfsuitgaven                                  | -14.267        | -1.016        |              | -15.283        | -15.961        | -1.251        | 0            | -17.212        |
| Betaalde interest                                         | -7.899         | -690          | 525          | -8.064         | -7.093         | -690          | 525          | -7.258         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat      | -235           | 0             |              | -235           | -554           | 0             | 0            | -554           |
| Verhuurderheffing                                         | 0              | 0             |              | 0              | 0              | 0             | 0            | 0              |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden   | -473           | -63           |              | -536           | -257           | -21           | 0            | -278           |
| Vennootschapsbelasting                                    | -4.760         | -268          |              | -5.028         | -4.149         | -337          | 0            | -4.486         |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                         | <b>-66.720</b> | <b>-4.916</b> | <b>525</b>   | <b>-71.111</b> | <b>-61.956</b> | <b>-4.593</b> | <b>525</b>   | <b>-66.024</b> |
| <b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b> | <b>11.575</b>  | <b>1.675</b>  | <b>0</b>     | <b>13.250</b>  | <b>13.104</b>  | <b>1.721</b>  | <b>0</b>     | <b>14.825</b>  |

| (x € 1.000)                                                                          | 31-12-24       |               |              |                | 31-12-23       |               |               |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
|                                                                                      | DAEB           | Niet-DAEB     | Eli-minaties | Totaal         | DAEB           | Niet-DAEB     | Eli-minaties  | Totaal         |
| <b>B (Des)investeringsactiviteiten</b>                                               |                |               |              |                |                |               |               |                |
| <b>Vaste Activa ingaande kasstroom</b>                                               |                |               |              |                |                |               |               |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur                                                    | 14.664         | 1.276         | -916         | 15.024         | 14.678         | 2.007         | -1.180        | 15.505         |
| woongelegenheden (VOV)                                                               | 835            | 0             |              | 835            |                |               |               |                |
| Verkoopontvangsten grond                                                             | 0              | 0             | 0            | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              |
| <i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> | <i>15.499</i>  | <i>1.276</i>  | <i>-916</i>  | <i>15.859</i>  | <i>14.678</i>  | <i>2.007</i>  | <i>-1.180</i> | <i>15.505</i>  |
| <b>Vaste Activa uitgaande kasstroom</b>                                              |                |               |              |                |                |               |               |                |
| Nieuwbouw huur                                                                       | -11.072        | -992          |              | -12.064        | -31.948        | -1313         | 0             | -33.261        |
| Verbeteruitgaven                                                                     | -7.445         | 0             |              | -7.445         | -2.071         | -62           | 0             | -2.133         |
| Aankoop                                                                              | -916           |               | 916          | 0              | -1.168         | -12           | 1.180         | 0              |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                                      | 0              | 0             |              | 0              | -233           | -341          | 0             | -574           |
| Sloopuitgaven                                                                        | -1.239         | 0             |              | -1.239         | -149           | 0             | 0             | -149           |
| Investerings overig                                                                  | -437           | -20           |              | -457           | -626           | -42           | 0             | -668           |
| <i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>                              | <i>-21.109</i> | <i>-1.012</i> | <i>916</i>   | <i>-21.205</i> | <i>-36.195</i> | <i>-1.770</i> | <i>1.180</i>  | <i>-36.785</i> |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                                          | <b>-5.610</b>  | <b>264</b>    | <b>0</b>     | <b>-5.346</b>  | <b>-21.517</b> | <b>237</b>    | <b>0</b>      | <b>-21.280</b> |
| <b>Financiële Vaste Activa</b>                                                       |                |               |              |                |                |               |               |                |
| Ontvangsten overig                                                                   | 0              | 0             | 0            | 0              | 11             | 0             | 0             | 11             |
| Uitgaven overig                                                                      | 0              | 0             | 0            | 0              | 0              | 0             | 0             | 0              |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>                                          | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>       | <b>11</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>11</b>      |
| <b>Totaal van Kasstroom uit investeringensactiviteiten</b>                           | <b>-5.610</b>  | <b>264</b>    | <b>0</b>     | <b>-5.346</b>  | <b>-21.506</b> | <b>237</b>    | <b>0</b>      | <b>-21.269</b> |

| (x € 1.000)                                               | 31-12-24      |               |              |               | 31-12-23      |               |              |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|                                                           | DAEB          | Niet DAEB     | Eli-minaties | Totaal        | DAEB          | Niet DAEB     | Eli-minaties | Totaal        |
| <b>C Financieringsactiviteiten</b>                        |               |               |              |               |               |               |              |               |
| <b>Ingaand</b>                                            |               |               |              |               |               |               |              |               |
| Nieuwe te borgen leningen                                 | 10.000        | 0             | 0            | 10.000        | 26.000        | 0             | 0            | 26.000        |
| Nieuwe ongeborgde leningen                                | 0             | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             | 0            | 0             |
|                                                           | <b>10.000</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>10.000</b> | <b>26.000</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>26.000</b> |
| <b>Uitgaand</b>                                           |               |               |              |               |               |               |              |               |
| Aflossing geborgde leningen                               | -11.056       | 0             | 0            | -11.056       | -20.149       | 0             | 0            | -20.149       |
| Aflossing ongeborgde leningen                             | 0             | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             | 0            | 0             |
| <b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>-1.056</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>-1.056</b> | <b>5.851</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>5.851</b>  |
| <b>Mutatie kort geld</b>                                  | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>2</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>2</b>      |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>                           | <b>4.909</b>  | <b>1.939</b>  | <b>0</b>     | <b>6.848</b>  | <b>-2.551</b> | <b>1.958</b>  | <b>0</b>     | <b>-593</b>   |
| <b>Liquide middelen per 1-1</b>                           | <b>-9.774</b> | <b>10.352</b> | <b>0</b>     | <b>578</b>    | <b>-7.225</b> | <b>8.394</b>  | <b>0</b>     | <b>1.169</b>  |
| <b>Liquide middelen per 31-12</b>                         | <b>-4.865</b> | <b>12.291</b> | <b>0</b>     | <b>7.426</b>  | <b>-9.774</b> | <b>10.352</b> | <b>0</b>     | <b>578</b>    |

## 10. WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Stichting Woonforte. Het voor Woonforte toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000, klasse G.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.*

#### Gegevens 2024

| bedragen x € 1                                              | M.F. Brewster        |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                      | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functieervulling in 2024                   | 1/1 – 31/12          |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)            | 1                    |
| Dienstbetrekking?                                           | ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen               | 157.026              |
| Beloningen betaalbaar op termijn                            | 22.567               |
| <i>Bezoldiging</i>                                          | <i>179.593</i>       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               | 218.000              |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag    | N.v.t.               |
| <b>Bezoldiging</b>                                          | <b>179.593</b>       |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan    | N.v.t.               |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t.               |

#### Gegevens 2023

| bedragen x € 1                                           | M.F. Brewster        |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                   | Directeur-bestuurder |
| Aanvang en einde functieervulling in 2023                | 1/1 – 31/12          |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)         | 1                    |
| Dienstbetrekking?                                        | ja                   |
| <b>Bezoldiging</b>                                       |                      |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen            | 148.046              |
| Beloningen betaalbaar op termijn                         | 21.074               |
| <i>Bezoldiging</i>                                       | <i>169.119</i>       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum            | 209.000              |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t.               |
| <b>Bezoldiging</b>                                       | <b>169.119</b>       |

## 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

## Gegevens 2024

| bedragen x € 1                                              | E. Kemperman  | M. Souverijn  | B. de Maar    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                      | Voorzitter    | Lid           | Lid           |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                  | 1/1 – 31/12   | 1/1 – 31/12   | 1/1 – 31/12   |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |               |               |               |
| Bezoldiging                                                 | 21.974        | 14.650        | 14.650        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               | 32.700        | 21.800        | 21.800        |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag    | N.v.t.        | N.v.t.        | N.v.t.        |
| <b>Bezoldiging</b>                                          | <b>21.974</b> | <b>14.650</b> | <b>14.650</b> |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan    | N.v.t.        | N.v.t.        | N.v.t.        |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t.        | N.v.t.        | N.v.t.        |

| bedragen x € 1                                              | M. Schoordijk | A. Azouz      |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                      | Lid           | Lid           |
| Aanvang en einde functievervulling in 2024                  | 1/1 – 31/12   | 1/1 – 31/12   |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |               |               |
| Bezoldiging                                                 | 14.650        | 14.650        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               | 21.800        | 21.800        |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag    | N.v.t.        | N.v.t.        |
| <b>Bezoldiging</b>                                          | <b>14.650</b> | <b>14.650</b> |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan    | N.v.t.        | N.v.t.        |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t.        | N.v.t.        |

## Gegevens 2023

| bedragen x € 1                                | E. Kemperman | M. Souverijn | B. de Maar  |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Voorzitter   | Lid          | Lid         |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023    | 1/1 – 31/12  | 1/1 – 31/12  | 1/1 – 31/12 |
|                                               |              |              |             |
| <b>Bezoldiging</b>                            |              |              |             |
| Bezoldiging                                   | 19.933       | 13.289       | 13.289      |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 31.350       | 20.900       | 20.900      |

| bedragen x € 1                                | M. Schoordijk | A. Azouz    |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Lid           | Lid         |
| Aanvang en einde functievervulling in 2023    | 1/1 – 31/12   | 1/9 – 31/12 |
|                                               |               |             |
| <b>Bezoldiging</b>                            |               |             |
| Bezoldiging                                   | 13.289        | 4.430       |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 20.900        | 6.986       |

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

# Bijlage 1: Verbindingen

## Bijlage bij het Volkshuisvestingsverslag van Woonforte

### Aanvullende informatie verbindingen:

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naam van de verbinding                           | Holland Rijnland Wonen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rechtsvorm                                       | Vereniging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vestigingsplaats                                 | Leiden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Inschrijfnummer KvK                              | 58345302                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Aard van de verbinding                           | Dienstverlening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Statutaire doelstelling                          | <p>a. Het behartigen van de belangen van de aangesloten leden.</p> <p>b. Het verdelen van huurwoningen van de deelnemende woningcorporaties conform de huisvestingsverordening Holland Rijnland</p> <p>c. Het afstemmen en gezamenlijk ontwikkelen van beleid op het gebied van volkshuisvesting.</p> <p>d. Het bieden van een platform voor uitwisseling van informatie, delen van kennis en innovatie.</p> |
| Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar            | N.v.t.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Omvang geplaatst en gestort vermogen             | € 0 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Omvang van het agio                              | € 0 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kwalificatie verbinding                          | Overig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap       | Algemene ledenvergadering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Eventuele overige participanten in vennootschap  | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kwalificatie als dochtermaatschappij?            | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kwalificatie als groepsmaatschappij?             | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ? | Nee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Financiële gegevens:</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eigen vermogen                                   | € 1.805.320 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Balanstotaal van de verbinding                   | € 1.900.723 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Jaaromzet                                        | € 1.126.776 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Jaarresultaat                                    | € 14.815 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kapitaaldeelname                                 | € 0 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verstreckte leningen                             | € 0 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Rekening Courant                                 | € 0 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Verstreckte garantie                             | € 0 (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Percentage deelname TI in de verbinding:</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding  | 0,00% (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Percentage gerechtigd in het jaarresultaat       | 0,00% (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Percentage financiering TI                       | 0,00% (2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Aanvullende informatie verbindingen:**

|                                                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| Naam van de verbinding                           | Woningnet N.V.             |
| Rechtsvorm                                       | Naamloze Vennootschap      |
| Vestigingsplaats                                 | Utrecht                    |
| Inschrijfnummer KvK                              | 30171204                   |
| Aard van de verbinding                           | Dienstverlening            |
| Statutaire doelstelling                          | Woonruimtebemiddeling      |
| Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar            | Woonruimtebemiddeling      |
| Omvang geplaatst en gestort vermogen             | € 4.492.000 (2023)         |
| Omvang van het agio                              | € 69.000 (2023)            |
| Kwalificatie verbinding                          | Overige effecten           |
| Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap       | Woonforte is aandeelhouder |
| Eventuele overige participanten in vennootschap  | Ja                         |
| Kwalificatie als dochtermaatschappij?            | Nee                        |
| Kwalificatie als groepsmaatschappij?             | Nee                        |
| Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ? | Nee                        |

**Financiële gegevens:**

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Eigen vermogen                 | € 6.568.000 (2023)  |
| Balanstotaal van de verbinding | € 8.680.000 (2023)  |
| Jaaromzet                      | € 16.003.000 (2023) |
| Jaarresultaat                  | € 1.695.000 (2023)  |
| Kapitaaldeelname               | € 2.455 (2023)      |
| Verstrekke leningen            | € 0 (2023)          |
| Rekening Courant               | € 0 (2023)          |
| Verstrekke garantie            | € 0 (2023)          |

**Percentage deelname TI in de verbinding**

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding | 0,04% (2023) |
| Percentage gerechtigd in het jaarresultaat      | 0,04% (2023) |
| Percentage financiering TI                      | 0,00% (2023) |

**Bijzonderheden:**

Tot 1 april 2019 maakte Woonforte, via Holland Rijnland Wonen, gebruik van de dienstverlening door Woningnet N.V. Hierdoor bezit Woonforte 200 aandelen, in verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van de aandelen komen te vervallen.

Woonforte onderzoekt de mogelijkheden om deze aandelen te verkopen om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., pas dan komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.



## Ondertekening

### Akkoord

Alphen aan den Rijn, 26 juni 2025

### Bestuur:

---

M.F. Brewster  
*Directeur-bestuurder*

### Raad van Commissarissen:

---

Drs. E. Kemperman  
*Voorzitter*

---

M. Souverijn  
*Lid*

---

M.C.J. Schoordijk  
*Lid*

---

B. de Maar  
*Lid*

---

A. Azouz  
*Lid*

## Overige gegevens en controleverklaring



## Resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte is met betrekking tot de bestemming van het resultaat geen bepaling opgenomen. Woonforte voegt het resultaat toe aan de overige reserves.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant kunt u via onderstaande link als afzonderlijk document downloaden.

### Download hier de controleverklaring van BDO

---

Stichting Woonforte - controleverklaring 2024.pdf

pdf · 202 kB [Download](#)

---

## Colofon

Teksten door afdeling Communicatie - met dank aan:

- Esther Daniëls  
(Woord vooraf van directeur-bestuurder en Woord vooraf van voorzitter RvC)

Fotografie - met dank aan:

- Hans Doderer
- Gerrit Jan Voerman Fotografie, Alphen aan den Rijn

Het Jaarverslag 2024 is gemaakt met behulp van [iwink.report](https://www.iwink.report).