

Jaarverslag en jaarrekening 2023



Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling	: Woningstichting Veluwonen
Adres	: Stuijvenburchstraat 20 6961 DR EERBEEK
Postadres	: Postbus 72 6960 AB EERBEEK
Telefoon	: (0313) 65 90 23
E-mail	: welkom@veluwonen.nl
Website	: www.veluwonen.nl
Statutair werkgebied	: Regio Stedendriehoek
Datum oprichting	: 14 januari 1919 (voormalig Woningstichting Brummen)
Datum laatste statutenwijziging	: 3 juli 2023
Nationaal Register Volkshuisvesting	: 3370
Kamer van Koophandel	: 41041816

Inhoudsopgave

Deel 1 Bestuursverslag	5
1 Voorwoord directeur-bestuurder	7
2 Volkshuisvestingsverslag	9
3 Personeel en organisatie	32
4 Verslag Raad van Commissarissen	35
Deel 2 Jaarrekening 2023	
5 Jaarrekening	45
Deel 3 Overige gegevens 2023	91
6 Overige gegevens	92
7 Ondertekening	93
8 Controleverklaring	94

Deel 1: bestuursverslag

1 Voorwoord directeur-bestuurder

In 2023 was er landelijk veel aandacht voor de volkshuisvesting. En terecht. De volkshuisvesting krijgt al een jaar of twee weer de aandacht die het nodig heeft. Het hebben van een huis waarvan je een fijn thuis kunt maken in een prettige leefomgeving, is helaas geen vanzelfsprekendheid. Niet voor niks werd onze kerntaak een groot thema in de verkiezingen voor de Tweede Kamer. Het werk van Veluwonen doet ertoe, dat blijkt eens te meer. En in dit jaarverslag valt te lezen hoe we dat deden.

We bouwen nieuwe huizen

We leverden in het afgelopen jaar ruim 40 nieuwe huizen op, deels als vervangende nieuwbouw. Alleen door elk jaar voldoende nieuwe huizen te bouwen, lopen we het tekort op de woningmarkt langzaam in. We zetten ons ervoor in om in de komende jaren veel meer nieuwe huizen te bouwen. We zochten naar locaties voor de lange termijn, maar bestelden ook 16 flexwoningen die al in de zomer van 2024 worden geplaatst in Eerbeek. Helaas zijn er tekorten op tal van terreinen, waardoor het een uitdaging wordt om onze ambities waar te maken.

Tekort aan stroom: netcongestie

Netcongestie was zo'n woord dat je veel hoorde in 2023. Het elektranet zit vol, met name in onze regio en dat merken we. Zo staan er 6 splinternieuwe huizen in Hall die al sinds de zomer van 2023 geen stroomaansluiting hebben. Terwijl ik dit voorwoord schrijf kan ik gelukkig melden dat de woningen inmiddels zijn aangesloten, ruim driekwart jaar later dan vooraf gepland. Het maakt dat we ons beseffen dat netcongestie een serieus risico is, dat onze ambities in de weg kan zitten.

Hoge energieprijzen? Wij verduurzamen met volle kracht

In tijden van hoge energieprijzen, die gelukkig wel wat normaliseerden in 2023, investeerden we stevig in de verduurzaming van onze woningvoorraad. Bijna 100 huizen kregen een renovatie en werden een stuk groener qua energieprestatie. Huurders merken direct het comfort van een goed geïsoleerd huis, maar zien ook hoe dit helpt in het betaalbaar houden van het wonen.

Sluiting papierfabriek heeft impact op plannen voor een warmtenet

Een tegenvaller met lokale impact was de sluiting van papierfabriek De Hoop / Stora Enso in Eerbeek. Dit heeft vooral gevolgen gehad voor de mensen die daar werkten en voor de lokale economie. Maar deze sluiting heeft ook invloed op de kansen voor het verwarmen van onze huizen met restwarmte van de papierindustrie via een warmtenet. We zien nog mogelijkheden voor een warmtenet op een kleinere schaal in Eerbeek en werken mee in de onderzoeksfase met de gemeente en andere partijen. Warmtenetten staan er ten tijde van het schrijven van dit voorwoord in de beeldvorming overigens niet zo goed voor, vanwege hoge kosten voor aangesloten huurders. Daar moet een oplossing voor komen, wellicht uit politiek Den Haag.

We maakten nieuw beleid

We stelden na een zorgvuldig proces ons nieuwe portefeuilleplan vast voor de komende jaren. Een belangrijk nieuw beleidsdocument wat moet gaan werken als sturingsinstrument. Met onze grote investeringsambities en de gestegen rente, werd de noodzaak voor een financieringsstrategie groter. Daarom stelden we voor het eerst een uitgebreide strategie op, waardoor we verantwoord financieel wat scherper aan de wind kunnen zeilen. We werkten aan vele ICT-beleidsstukken en bereiden ons met onder meer een workshop en MT-simulatie voor op een eventuele hack, zoals bij collega corporaties gebeurde.

Op weg naar een nieuw Koersplan voor Veluwonen!

In het najaar zijn we gestart met de ontwikkeling van een nieuw koersplan 2025 t/m 2028. De startbijeenkomst met onze collega's was een goeie start. We beginnen onze reis in 2024 door verhalen op te halen bij bewoners, maar ook bij partners. We halen daar rode draden uit, gaan in gesprek met belanghouders en komen tot een mooi nieuw Koersplan in 2024.

Visitatie als inspiratie

We benutten in onze zoektocht naar een nieuw Koersplan uiteraard ook de uitkomsten van onze visitatie die in 2023 werd uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. De visitatiecommissie is positief over ons, roemt ons dorpse karakter, onze warmte en onze nabijheid. Tegelijkertijd melden zij dat het nodig is om de professionalisering verder te brengen, zonder 'ons hart te verliezen'. Daarnaast geven zij mee dat collega corporaties meer willen samenwerken en dat we heldere keuzes moeten maken in het licht van de complexiteit van onze opgaven.

We vonden leuke nieuwe collega's

In 2023 hebben we verschillende nieuwe collega's mogen verwelkomen. Deze collega's zijn bij ons gekomen deels door vervanging van collega's die zijn vertrokken, deels door uitbreiding van het personeelsbestand conform onze strategische personeelsplanning uit 2022. Die uitbreiding was nodig, want op een aantal plekken was er te weinig menskracht om aan onze opgaves te kunnen voldoen en waren de collega's overbelast. Deze nieuwe collega's brengen een eigen dynamiek, nieuwe ideeën en persoonlijkheid mee.

Werken aan geluk

Onze medewerkers kregen de kans om na te denken over hun geluk. Want in plaats van een traditioneel onderzoek naar medewerkerstevredenheid, vonden we een meer holistische benadering bij Rendement van Geluk. Elke medewerker kon een vragenlijst invullen en daarover een persoonlijk gesprek voeren met een adviseur. Zo'n 70% van de collega's deed hieraan mee. Ze ervaarden dit als waardevol en hadden echt iets aan de uitkomsten.

DANKJEWEL!

Wat werken we toch met hart en ziel bij Veluwonen! Ik zie elke dag zoveel passie en betrokkenheid, dat maakt me trots op onze mensen. We verzetten bergen en overwinnen dalen. Ik beseft dat dit niet vanzelfsprekend is. Daarom sluit ik af met een heel groot DANKJEWEL aan al onze fijne collega's!

Eerbeek, 20 juni 2024

Vincent Buitenhuis
Directeur-bestuurder

2 Volkshuisvestingsverslag

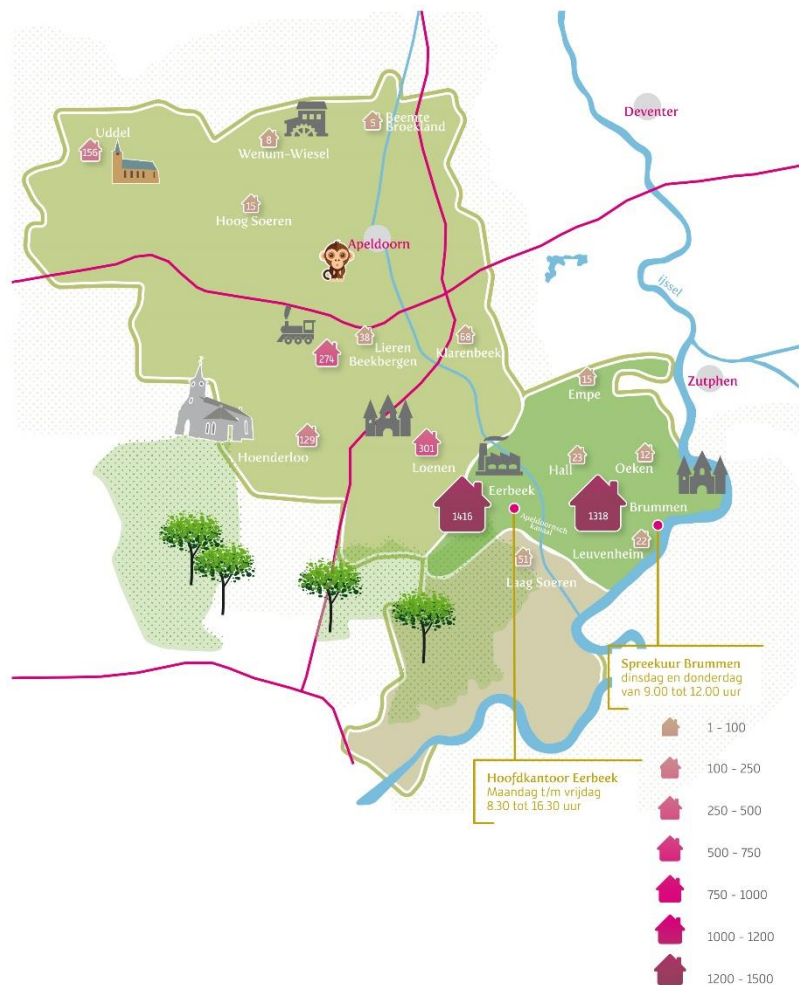
Veluwonen is een stichting die zorgt voor ongeveer 4.000 sociale huurwoningen in de gemeenten Brummen, Apeldoorn en Rheden. De missie van Veluwonen is dat onze huurders zich thuis voelen in een fijn huis in een mooi dorp.

2.1 Het werkgebied en woningbestand

Veluwonen werkt in de gemeenten Brummen, Apeldoorn (alleen in de dorpen) en Rheden (alleen Laag-Soeren). Het werkgebied omvat 17 dorpen. Veluwonen is te karakteriseren als een dorpencorporatie en speelt als zodanig een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

De dorpen variëren sterk in omvang, historie en karakter. Eerbeek en Brummen zijn de grootste met ieder ruim 10.000 inwoners (3.800-4.000 huishoudens), Beemte Broekland de kleinste met circa 130 bewoners (circa 45 huishoudens).

De grotere kernen hebben een redelijk tot goed winkel- en voorzieningenniveau. Bewoners van de kleinste kernen zijn qua voorzieningen grotendeels of volledig afhankelijk van grotere kernen in de buurt of één van de steden in de regio Stedendriehoek. We zien het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de kleine kernen te behouden en te versterken.



2.1.1 Het bezit, ontwikkeling in 2023

Veluwonen verhuurt en beheert eind 2023 4.489 objecten, waarvan 4.083 woningen of wooneenheden (inclusief onzelfstandige wooneenheden en bedden in een verzorgingshuis, woonwagens en standplaatsen). Per saldo is het aantal verhuureenheden in 2023 toegenomen met 18. Dit komt voornamelijk door de verkoop van een aantal woningen uit onze verkoopvijver. Daarnaast zijn 25 woningen aan de Wethouder Giermanstraat en 16 woningen aan de Sperwerstraat/Valkstraat in Brummen opgeleverd.

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit

		Mutaties 2023				
		AF		BIJ		
	Eind 2022	Verkoop	Sloop	Nieuw- bouw	Aankoop	Eind 2023
Woningen	3.715	18		41		3.738
Wooneenheden (onzelfstandig)	152					152
Woonwagens/standplaatsen	74	5				69
Bedden verzorgingshuis	124					124
Activiteitencentra	18					18
Garages	330					330
Parkeerplaatsen	42					42
Volkstuinen	10					10
Bedrijven	6					6
Totaal	4.471	23		41	0	4.489

2.1.2 Oplevering nieuwbouw en herstructurering (sloop en vervanging)



In 2023 zijn 41 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Betreft de volgende projecten:

- 16 woningen in Brummen (voormalige schoollocatie "Krullevaar" (aan De Sperwerstraat).
- Vervangende nieuwbouw van 25 woningen in de Wethouder Giermanstraat (oneven nummers).

De volgende nieuwbouwprojecten zijn ultimo 2023 in uitvoering:

- Vervangende nieuwbouw aan de Domineeskamp in Hall: voor 4 gesloopte woningen keren 6 nieuwbouwwoningen terug. De oplevering van dit project is meerdere keren uitgesteld vanwege problemen op het elektriciteitsnet. Oorspronkelijke opleverdatum was Q3-2023 gepland. Deze is nu naar verwachting in Q2-2024



Daarnaast zijn er diverse nieuwbouwprojecten in voorbereiding, zoals:

- Locatie Miggelenbergweg Hoenderloo (8 woningen). De ambitie is tweede helft 2024 te starten met de bouw.
- Locatie tuincentrum Laag-Soeren (8 woningen). Naar verwachting start de bouw in het najaar van 2024.
- Locatie Buurtweg Oeken (14 woningen). Dit betreft een eigen ontwikkeling. Samen met het dorp/dorpsraad wordt een plan ontwikkeld voor het dorp
- In het plangebied Oud Eerbeek staan 188 woningen van Veluwonen. Hiervan worden er 86 gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De overige 102 woningen worden opgeknapt en verduurzaamd. Samen met de bewoners van de te slopen woningen is er in 2023 een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Het plan wordt in 3 fasen uitgevoerd. Eind 2026 wordt gestart met de sloop van de eerste fase.
- Eind 2023 is de oude MAVO aan de Derickxkamp gesloopt. Op dit terrein start in april 2024 de bouw van de eerste fase van de nieuwe Beekwal (39 wooneenheden).
- In Eerbeek worden door Veluwonen in 2024 16 flexwoningen geplaatst op de locatie Veldkantweg. Deze flexwoningen worden in Q2-2024 verhuurd. Daarnaast zijn de gesprekken gaande over de overname van 16 flexwoningen die reeds door de gemeente Brummen zijn geplaatst, eveneens aan de Veldkantweg.

2.1.3 Groot-onderhoud met levensduurverlenging

De volgende projecten zijn in 2023 uitgevoerd:

- 14 woningen aan de Meester Gangelweg en Bijdamweg in Hoenderloo. Renoveren met 40 jaar levensduurverlenging en label A.
- In Oud Eerbeek is de eerste fase (32 van totaal 102 woningen) gerealiseerd en een start gemaakt met de voorbereiding van fase 2 (43 woningen). Het betreft opknappen (25 jaar levensduurverlenging) en verduurzamen naar label B. Het hele project is eind 2025 afgerond.
- De 1^e fase van het grote project in Noorderenk te Eerbeek is opgeleverd (51 van de in totaal ca. 220 woningen). Betreft renovatie met levensduurverlenging van 40 jaar en verduurzaming naar label A. In het najaar 2023 is gestart met de uitvoering van fase 2 (50 woningen). Het gehele project wordt in 2026 afgerond.

○

De volgende projecten zijn eind 2023 in voorbereiding en/of is de uitvoering inmiddels gestart:

- 28 woningen aan de Paalbergweg en Marten van Wijheweg in Hoenderloo. Hier is eind 2023 een start mee gemaakt. Renoveren met 40 jaar levensduurverlenging en label A. Oplevering eerste helft 2024.
- Realisatie fase 2 Oud Eerbeek (43 woningen). Het betreft opknappen (25 jaar levensduurverlenging) en verduurzamen naar label B. Voorbereiding fase 3 welke in 2025 uitgevoerd wordt.
- Fase 2 Noorderenk te Eerbeek (50 woningen). Betreft renovatie met levensduurverlenging van 40 jaar en verduurzaming naar label A. Voorbereiding fase 3 en 4 welke in 2025 en 2026 uitgevoerd worden.



2.1.4 Verkoop woningen

In de begroting 2023 rekenden we met 15 woningverkoop. Dit zijn er in 2023 uiteindelijk 18 geworden.

2.1.5 Overig bezit: zorg- en welzijnsaccommodaties en maatschappelijk vastgoed

We willen ons inzetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dat gebeurt in samenwerking met instellingen, waarbij wij zorgdragen voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening. In dit verband gaat het om instellingen voor opvang en huisvesting van ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit.

Tabel: Overzicht verhuurde woonruimtes aan zorgpartijen ultimo 2023

Locatie	Instelling	Doelgroep
Beekbergen (Ruitersmolen)	IrisZorg	Begeleid wonen
Brummen (Tolzicht)	Riwis	Verzorgings- en verpleeghuis
Brummen (Buiten de Veste)	Riwis	Begeleid wonen voor cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Graaf van Limburg Stirumplein)	Riwis	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (Molenhorst)	Riwis	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (De Wezeboom)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Akkegeelster)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Geelgorsstraat)	Particulier	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Gruttostraat)	Particulier	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Doornbosch Hofstede)	Riwis	Begeleid wonen
Eerbeek (Sporkehout)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Sporkehout)	Riwis	Begeleid wonen
Eerbeek (Beekwal)	Riwis	Verzorgings- en verpleeghuis
Loenen (Watermolen, Molenbeek)	Plurijs	Begeleid wonen

In totaal verhuren we met het bovenstaand overzicht 237 VHE. Daarmee bieden we in onze regio betaalbare huisvesting voor mensen die (in hoge mate) zorgbehoevend zijn.

Naast het zorgvastgoed beheert Veluwonen diverse accommodaties die verhuurd worden aan instellingen met een algemeen maatschappelijke functie. Al geruime tijd staat onze activiteitscentra in Hoenderloo (Veldheim) leeg. Veluwonen ontwikkelt plannen om dit activiteitscentra om te bouwen tot woonruimte. Daarom staan deze locaties niet meer in onderstaand overzicht.

Tabel: Overzicht maatschappelijk vastgoed

Locatie	Instelling/adres	Doelgroep
Brummen	Buiten de Veste	Gemeenschappelijke ruimtes
Brummen	Tolhuys	Gemeenschappelijk ruimtes
Brummen	Woonleefgemeenschap van Ouderen	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Molenhorst	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Akkergeelster	Gemeenschappelijke ruimte
Eerbeek	Huijgenshof	Centrum wijkactiviteiten senioren
Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kultuurhus
Loenen	Bruisbeek	Activiteitscentrum

Het 'bijzondere bezit' is in kaart gebracht. Daarbij is bezit 'bijzonder' als het niet een standaard-woning betreft. Al dit bezit is vervolgens bestempeld met een risicofactor (hoog, gemiddeld, laag). Minimaal eenmaal per jaar bespreken we deze lijst om zo nodig mitigerende maatregelen te nemen. Het 'bijzondere bezit' blijft permanent aandacht houden.

2.2 Kwaliteit van het woningbezit

Het actualiseren van het portefeuillebeleid vereist permanent aandacht. Door telkens in te spelen op nieuwe ontwikkelingen blijft ons beleid actueel. De belangrijkste thema's die in dit verband aan de orde zijn geweest in 2023:

- We hebben het portefeuilleplan 2024-2035 vastgesteld. Ook hebben we een procesmemo over de borging van de portefeuillestrategie in onze organisatie vastgesteld.
- In verband met de woningcrisis rekenen we in de begroting 2024-2033 de komende jaren ongeveer 671 nieuwbouwwoningen (waarvoor we in totaal 151 woningen slopen).
- We hebben flinke stappen gemaakt bij drie grote projecten. In Oud-Eerbeek gaan we deels sloop/nieuwbouw plegen en deels woningen renoveren. Bij de Beekwal gaan we een gebiedsontwikkeling uitvoeren. In de Noorderenk in Eerbeek zijn we daadwerkelijk gestart met een grootschalig renovatie- en isolatieproject.

2.2.1 Planmatig onderhoud

In de basis is het planmatig onderhoud gebaseerd op van tevoren bepaalde onderhoudscycli van diverse woningelementen. In het voorafgaande jaar worden de elementen definitief gemaakt op basis van woningopnames en inspecties. Wat betreft de aard van de werkzaamheden moet gedacht worden aan: interieurwerkzaamheden zoals vervanging van keukeninrichtingen, badkamers, toiletten, cv-ketels en gevelwerkzaamheden zoals het buitenschilderwerk. De planning van de planmatig onderhoudswerkzaamheden is opgenomen in een integrale meerjarenbegroting. Huurders hebben bij interieuronderdelen de keuzemogelijkheid om aan te geven of ze deelnemen aan het planmatig onderhoud en hebben ook inspraak in de kleuren van het tegelwerk en het keukenblok. In 2023 is € 5.249.227 besteed aan planmatig onderhoud.



2.2.2 Duurzaamheid

De vermindering van de CO₂-uitstoot van onze woningen blijft onverminderd onderdeel van de werkzaamheden aan onze huizen. Energiebesparing en de opwek van energie uit hernieuwbare bronnen spelen daarin een belangrijke rol. Veluwonen heeft als doel om in 2027 op gemiddeld energielabel A te zitten.

In paragraaf 3.1.2 en 3.1.3 staan de projecten beschreven van nieuwbouw en groot-onderhoud. Bij al deze projecten is er veel aandacht besteed aan het thema 'duurzaamheid'. Dit beleid zet zich door in de plannen die voor de komende jaren op het programma staan.

Ontwikkeling warmtenet

Sinds 2021 zijn we samen met gemeenten, provincie en industrie in gesprek gegaan over de ontwikkeling van een warmtenet in Eerbeek, Brummen, Loenen en (mogelijk) Laag-Soeren. Bij deze gesprekken zet Veluwonen zich in om de overstap naar een mogelijk warmtenet in de toekomst betaalbaar te houden voor huurders. In 2023 is met alle betrokken partijen een intentieovereenkomst gesloten, waarna er door de projectgroep hard gewerkt is aan het uitwerken van een haalbaarheidsstudie c.q. businesscase. Helaas kwam halverwege 2023 het bericht over de sluiting van papierfabriek De Hoop, wat de haalbaarheid voor een groot warmtenet in Eerbeek, Loenen en Laag Soeren onder druk zette. Met alle partijen is gekeken naar alternatieve oplossingen voor een warmtenet. In het voorjaar 2024 wordt hierover door de stuurgroep een go/no-go besluit genomen.



Zonnestroom

- We zijn in 2021 gestart met de uitrol van het zonnepanelenbeleid voor onze bestaande woningen. Eind 2023 hebben alle huurders die wonen in een grondgebonden woning met een geschikt dak een aanbod gehad voor zonnepanelen. Met uitzondering van de dorpen Brummen en Beekbergen hebben alle huurders die geen gebruik gemaakt hebben van ons aanbod een tweede kans gehad om alsnog deel te nemen. Begin 2024 krijgen ook de spijsopstapanten van Brummen en Beekbergen nogmaals een aanbod voor zonnepanelen.
- Eind 2023 hebben we op 1.810 daken van de circa 3.800 grondgebonden woningen zonnepanelen liggen. In totaal liggen er ruim 12.000 zonnepanelen op de daken van onze woningen
- Elk zonnepaneel bespaart zo'n 132 kilogram CO₂ per jaar wanneer zonnestroom in de plaats komt van grijze stroom. Uitgaande van gemiddeld 6,75 panelen per woning betekent dit dat er vanaf eind 2023 jaarlijks zo'n 1,6 miljoen kg CO₂-uitstoot wordt vermeden.

2.2.3 Kwaliteit van het woningbezit: reparatie- en mutatieonderhoud

Onder reparatieonderhoud verstaan we al het onderhoud dat we uitvoeren naar aanleiding van individuele meldingen en reparatieverzoeken van huurders. Het mutatieonderhoud voeren we uit tijdens een huurderswisseling om ervoor te zorgen dat de woning bij de nieuwe verhuur in een goede staat verkeert. Indien bij een huurmutatie of reparatiemelding blijkt dat badkamer, keuken of toilet bij planmatig onderhoud of renovatieproject niet is meegenomen, wordt deze alsnog uitgevoerd, het zgn. Groot onderhoud bij mutatie/reparatie. Asbestsanering betreft asbestonderzoek en werkzaamheden, uitsluitend bij individuele woningen bij mutatie of reparatie. In 2023 zijn ook keukens van het gas gehaald op aanvraag van de huurder of bij mutatie.

In de volgende tabel geven we weer hoeveel meldingen het betrof en welke kosten hiermee gemoeid waren.

	Aantal meldingen	Kosten in €	Kosten per melding 2023	Kosten per melding 2023
Reparatieonderhoud	3.964	€ 1.127.719	€ 284	€ 284
Mutatieonderhoud	197	€914.168	€ 4.968	€4.640
Groot onderhoud bij mutatie / reparatie	127	€ 1.050.455	€ 9.869	€8.271
Asbestsanering	62	€184.311	€ 2.276	€ 2.973

2.2.4 Woningaanpassingen

We werken zoveel mogelijk mee aan het realiseren van woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Deze verzoeken worden gedaan via de gemeenten en de kosten worden gedekt door het gemeentelijke WMO-budget. In 2023 verliepen er geen aanpassingen via Veluwonen, maar in de gemeente Apeldoorn worden er ook aanpassingen zonder tussenkomst van Veluwonen uitgevoerd.

Daarnaast is er het budget Langer Zelfstandig Wonen waaruit kleine woningaanpassingen worden betaald die buiten de WMO vallen, maar die wel nodig zijn om de huurder langer zelfstandig te laten wonen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van (wand)beugels, verhoogde toiletputten of deurautomaten bij de ingang van een appartementencomplex.

2.2.5 Servicefonds en Glasfonds

Servicefonds

Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties. Zij kunnen deze laten uitvoeren door Veluwonen. Huurders die hiervoor kiezen nemen in dat geval deel aan het Servicefonds. Zij betalen hiervoor een bijdrage van 6 euro.

Eind 2023 waren 3.407 huurders lid van het fonds. Er werd 1.453 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 170.881 inclusief beheer en verrekening voor btw).

Overzicht Servicefonds	
Ontvangsten	184.944
Kosten	-161.634
Beheer	-9.247
Resultaat 2023	14.063
Saldo per 31-12-2022	20.773
Resultaat 2023	14.063
Saldo per 31-12-2023	34.836

Glasfonds

Via Veluwonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2023 waren 3.516 huurders lid van dit fonds. Er werd 79 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 39.744 inclusief beheer). De huurdersbijdrage bedroeg in 2023 € 0,50 per maand.



Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	21.367
Kosten	-38.676
Beheer	-1.068
Resultaat 2023	-18.377
Saldo per 31-12-2022	71.121
Resultaat 2023	-18.377
Saldo per 31-12-2023	52.744

2.3 Verhuren van woningen en huisvesten van doelgroepen

2.3.1 Toewijzingen

In de onderstaande tabel is het aantal woningtoewijzingen in 2023 aangegeven, onderverdeeld naar huurklassen, huishoudengrootte en inkomenscategorieën.

Tabel: Toewijzingen naar huishoudgrootte en inkomen

Huishoudgrootte / inkomensgroep	Categorie woningen				Totalen	
	tot en met basishuur	tussen basishuur en kwaliteitskortingsgrens	tussen kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens	tussen laagste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	Aan- tal	% perc.
1 persoon						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	32	54	3	89	32,6%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	5	34	39	14,3%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	26	1	27	9,9%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	7	9	16	5,9%
2 personen						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	3	14	1	18	6,6%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	1	2	14	17	6,2%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	7	0	7	2,5%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	10	8	18	6,6%
3 of meer personen						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	13	1	14	5,1%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	4	24	28	10,3%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0	0,0%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal aantal	0	36	142	95	273	
Totaal percentage	0,0%	13,2%	52,0%	34,8%		100%

De huurgrenzen waren als volgt:

Basishuur:	€ 254,80
Kwaliteitskortingsgrens:	€ 452,20
Laagste aftoppingsgrens:	€ 647,19
Hoogste aftoppingsgrens:	€ 808,06
Huurtoeslaggrens:	€ 808,06

In 2023 waren de inkomensgrenzen (tussen haakjes de grenzen boven de pensioenleeftijd (66 jaar en 10 maanden)):

Huurklasse	Eenpersoonshuishouden	Tweepersoonshuishouden	Drie- en meerpersoonshuishouden
€ 452,20 - € 647,19	€ 28.333 (€ 28.333)	€ 36.897 (€ 36.794)	€ 36.897 (€ 36.794)
€ 647,19 - € 693,60	€ 34.357 (€ 33.170)	€ 44.747 (€ 43.092)	€ 46.443 (€ 44.453)
€ 693,60 - € 808,06	€ 38.645 (€ 36.774)	€ 44.747 (€ 47.578)	€ 46.443 (€ 44.453)

2.3.2 Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.035 c.q. € 48.625

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 85% van het vrijgekomen aanbod onder de € 808,06 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 44.035 (voor eenpersoonshuishoudens) c.q. € 48.625 (voor meerpersoonshuishoudens). In 2023 betrof dit 273 toewijzingen. Hiervan zijn er 252 (92,3%) conform de EU-maatregel toegewezen. De overige 21 toewijzingen (7,7%) betreft de invulling van vrije toewijzingsruimte (maximaal 15%).

2.3.3 Passend toewijzen (landelijk)

Woningen moeten passend worden toegewezen. Dit houdt in dat bij toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag bij ten minste 95% de huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt. Voor 1- en 2-persoonshuishoudens is deze huurprijsgrens € 647,19 en voor 3- en meerpersoonshuishoudens € 808,06. In 2023 is 96,2% passend toegewezen.

2.4 Participatie, overleg en communicatie met bewoners

2.4.1 Participatie van bewoners en lokale 'partijen'

Onze huurders kunnen op verschillende manieren met ons in gesprek over het beleid dat Veluwonen voert. Ten eerste kunnen huurders deelnemen in Stichting Huurdersbelangen Samen Eén, met wie we regelmatig in gesprek gaan over het te voeren beleid. Hierover staat meer in de volgende paragraaf. Ten tweede gaan we met huurders in gesprek in ons huurderspanel, klankbordgroepen en bewonerscommissies. Dit zijn discussieplatforms met huurders en medewerkers van Veluwonen over zaken die in een complex spelen of bredere, beleidsmatige keuzes. Bij projecten hebben bewoners via projectcommissies de mogelijkheid tot inspraak in een project.

2.4.2 Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén vertegenwoordigt alle huurders van Veluwonen. Veluwonen steunt de huurdersbelangenorganisatie financieel. De samenwerkingsovereenkomst is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode. In 2023 is de samenwerking intensief doorgezet en zijn diverse beleidstrajecten positief doorlopen. Er zijn veel overleggen geweest met Samen Eén. Onder meer de volgende onderwerpen zijn behandeld:

- visitatie
- portefeuilleplan
- prestatieafspraken
- warmtenet
- jongerenhuisvesting
- toewijzing bijzondere doelgroepen
- huurbeleid
- huurderspanel
- energiearmoede
- woonbelevingsonderzoek
- regionale woondeal Stedendriehoek
- lopende projecten
- toewijzingsbeleid flexwoningen
- jaarverslag en nieuw bestuur KLAC
- jaarrapportage Woonkeus
- huurdersabonnement
- doorstroomwoningen voor ouderen en de rol van de verhuiscoach



2.4.3 Geschillen en klachten

Als huurders een geschil hebben met Veluwonen waarover geen overeenstemming bereikt kan worden, kan men zo'n geschil voorleggen aan een geschillencommissie. Veluwonen heeft samen met 6 andere corporaties in de regio de uitvoering van deze regeling ondergebracht bij de regionale klachten- en adviescommissie (KLAC). Bij Veluwonen zijn er 15 klachten binnengekomen, bij de KLAC zijn er geen klachten binnengekomen. Dit ligt in lijn met voorgaande jaren.

2.5 Veluwonen en haar omgeving: belanghouders en samenwerkingsverbanden

We hechten groot belang aan samenwerking met instellingen en organisaties die op de één of andere manier raken aan onze werkzaamheden. Voor ons is dit een integraal onderdeel van de werkwijze en van de activiteiten. Vandaar dat in dit jaarverslag op meerdere plaatsen impliciet ook de samenwerking met instellingen en organisaties is beschreven.

2.5.1 Samenwerking met collega-corporaties

Veluwonen zoekt de samenwerking met collega's in het werkgebied. Per gemeente neemt dat verschillende vormen aan en de intensiteit verschilt eveneens per situatie. Zo zijn er overlegvormen waarbij het vooral gaat om informatie-uitwisseling, maar de samenwerking kan ook vormen aannemen om een wederzijds zakelijk of praktisch doel te dienen.

De samenwerking met de Apeldoornse corporaties krijgt vooral z'n beslag in VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn). Ook hier gaat het om afstemming van verschillende beleidsthema's, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn en de mogelijkheid van een gezamenlijk nieuwbouwprogramma.

Op regionaal niveau werken we vooral samen aan de woonruimteverdeling, die is georganiseerd via Woonkeus Stedendriehoek. Bij dit samenwerkingsverband zijn ook gemeenten betrokken.

2.5.2 Samenwerking en prestatieafspraken met lokale overheden

De gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, hebben allen een woonvisie. In 2023 waren de tweejaarlijkse prestatieafspraken die we in 2021 in Apeldoorn en Brummen maakten nog aan de orde. In de gemeente Apeldoorn maken we deze prestatieafspraken gezamenlijk met de andere Apeldoornse corporaties.

In de drie gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, is er regelmatig ad hoc overleg op verschillende niveaus, zowel bestuurlijk als ambtelijk.

2.5.3 Samenwerking op het gebied van zorg



Vanwege de vergrijzing van onze doelgroep vinden wij het een maatschappelijke taak om ook actief te zijn op het gebied van vastgoed met een zorgfunctie. Daarvoor voeren we ook gesprekken met lokale zorgaanbieders. In het bijzonder noemen we hier ook Riwis en Zorggroep Apeldoorn en Philadelphia, waarmee we regelmatig overleg voeren. In 2023 is de interne renovatie van Tolzicht en Tolhuys opgeleverd. In Tolhuys hebben we Wonen met een plus gerealiseerd. In Eerbeek zijn we met elkaar in gesprek over de visie en ontwikkeling van het gebied rondom de huidige Beekwal. Eind 2023 is de oude MAVO aan de Derickxkamp gesloopt. Op dit terrein start in april 2024 de bouw van de eerste fase van de nieuwe Beekwal (39 wooneenheden).

Daarnaast zijn we betrokken geweest bij het opstellen van de woonzorgvisie van de gemeente Brummen. Daarin staat aangegeven hoeveel behoefte er is aan zorgwoningen. Het bijbehorende convenant is begin 2022 ondertekend en we voeren halfjaarlijks gesprekken met het zorgnetwerk over het thema wonen en zorg.

2.5.4 Samenwerking met dorpsraden

Veluwonen wil zich zo goed mogelijk verstaan met de dorpsraden. Deze raden hebben een rol en functie naar de totale bevolking van de betreffende kern. Voor Veluwonen betekent dit dat deze organisaties een goed aanspreekpunt en klankbord vormen. Dat doen we door van tijd tot tijd te overleggen met de dorpsraden en door aan te sluiten bij het dorpenplatform van de gemeente Apeldoorn.

2.5.5 Samenwerking met ketenpartners

We hebben de samenwerking met onze 7 aannemers ten aanzien van het dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud) geïntensiveerd. Er zijn meerjarige samenwerkingsovereenkomsten gesloten met daarin afspraken op het gebied van onder andere klantenservice, tarieven en levertijden. Daarnaast hebben we voor het planmatige dak- en gevelonderhoud en de planmatige vervanging van badkamers, keukens en toiletten vaste ketenpartners geselecteerd. Met deze partners zijn we een duurzame samenwerking aan het vormgeven en geven we gezamenlijk invulling aan de doelstellingen van Veluwonen op het gebied van de 3 K's: kosten, kwaliteit en klanttevredenheid.



2.6 Financiële continuïteit

2.6.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties vanaf de jaarrekening 2016 al het in bezit zijnde vastgoed in exploitatie waarden op marktwaarde.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op grond van verwachte opbrengsten die voortkomen uit de verhuur, verkoop of een combinatie van beide. De marktwaarde is bepaald conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek.

Per object moet hiervoor gedetailleerde informatie beschikbaar zijn, zoals oppervlakten, WOZ-waarde, huurprijzen, WWS. De marktwaardebenadering wordt op complexniveau toegepast. Bij de complexindeling moeten we rekening

houden met de volgende onderdelen: type, bouwjaar, locatie, wel/niet gereguleerd en de mogelijkheid om een complex in zijn geheel aan een derde te verkopen.

Boekjaar 2023 kenmerkt zich door een forse vraag naar woningen, hetgeen vertaald in een hogere WOZ-waarde van het bezit. Voor de woningportefeuille van Veluwonen heeft dit tot een kleine stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 4,0 miljoen gestegen naar een waarde van € 594,6 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 0,7 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. Hetgeen wel getemperd wordt door een hogere rentestand, wat leidt tot een hogere disconteringsvoet.

De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2022 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Voor de woningen passen we de basisvariant toe van het waarderingshandboek. Het zorgvastgoed is door een extern taxateur getaxeerd en deze taxaties zijn ook allemaal gevalideerd.

Ontwikkeling marktwaarde 2023 (bedragen x € 1.000)	
Waarde per 1 januari 2023	590.579
Investerings nieuwbouw/groot-onderhoud/aankopen	6.810
Desinvesteringen t.g.v. sloop/verkoop	-2.687
Aanpassingen reële waarde en overige mutaties	-104
Waarde per 31 december 2023	594.598

2.6.2 Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2023 is in totaal € 311,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 319,5 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Veluwonen verwacht dat bij ongewijzigd beleid de gehele herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

2.6.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In het jaar 2021 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% voor de DAEB en is 75% voor de niet DAEB. De solvabiliteit is 15% voor DAEB en is 40% voor de niet DAEB.

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



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

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2023 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersbelangenorganisatie over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio's waarin Veluwonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

In het boekjaar is de beleidswaarde gedaald van € 288,0 miljoen naar € 262,9 miljoen. Deze afname wordt met name veroorzaakt door:

- De macro-economische parameters zijn in 2023 lager ingeschat dan in 2022. Dit leidt tot een negatief effect op de beleidswaarde.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 5,93% naar 1,66% (-4,27 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gewijzigd van 1,74% naar 2,01% (+0,27 procentpunt).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gestegen van 6,34% naar 7,42% (+1,08 procentpunt).
- De gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren is gestegen van € 1.659 naar € 1.754 (stijging 5,2%).
- De gemiddelde beheerlasten doorexploiteren is gestegen van € 819 naar € 906 (stijging 10,7%).

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Veluwonen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Het bestuur van Veluwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 331,7 miljoen.

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

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)		
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		594.598
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-63.023	
Betaalbaarheid (huren)	-166.342	
Kwaliteit (onderhoud)	-96.709	
Beheer (beheerkosten)	-5.621	
Subtotaal		-331.695
<i>Beleidswaarde</i>		262.903

Dit impliceert dat circa 66,9% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

2.6.5 Financiële continuïteit

Inzicht in de ontwikkeling van de solvabiliteit betekent inzicht in het vermogen om op middellange en lange termijn te kunnen voldoen aan alle verplichtingen, nodig om de bedrijfsdoelstellingen te realiseren zonder extra ingrepen. De solvabiliteit wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (gebaseerd op beleidswaarde). Hieraan wordt per 31 december 2023 met circa 59% ruimschoots voldaan. Ook gedurende de looptijd van de meerjarenraming is het vooruitzicht dat de solvabiliteit niet door de ondergrens zakt, ondanks dat de administratieve verwerking van Verkopen onder Voorwaarden (KoopGarant) voor een drukkend effect zorgen.

De liquiditeit geeft aan in hoeverre er op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan, waarbij de doelstelling is minimaal een liquiditeit van 1% te hebben. Ultimo 2023 bedraagt deze ratio 1,0%.

De kengetallen over de jaren 2024-2028 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die op 4 december 2023 is vastgesteld en waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde respectievelijk marktwaarde. Het nadien gepubliceerde Handboek marktwaardering 2023 heeft uiteraard effect op deze begrotingsuitkomsten.

	Norm WSW	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	59,3	56,6	54,0	48,2	42,0	34,3
Loan to value beleidswaarde	< 85%	36,3	39,6	42,3	48,6	55,7	63,7
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	17,3	19,8	21,9	25,7	29,9	34,7
ICR	> 1,4%	3,41	3,60	3,53	3,25	2,48	2,03

Normen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw richt zich met name op onderstaande parameters.

Solvabiliteit: De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid.

In formule = Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde / balanstotaal o.b.v. beleidswaarde

Loan To Value (LTV): de LTV meet in hoeverre de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

In formule = Nominale schuld leningen / beleidswaarde

Dekkingsratio: de dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant (marktwaarde) van de door het WSW geborgde leningen.

In formule = Marktwaarde schuld leningen / marktwaarde

Interest Coverage Ratio (ICR): de ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld).

In formule = (Operationele kasstromen + rentelasten – rentebaten) / (rentelasten – rentebaten).

Door de afschaffing van de Verhuurderheffing vanaf het boekjaar 2023 groeit de operationele kasstroom en daarmee de ICR. De fluctuaties die in de komende jaren zijn voorzien worden voornamelijk veroorzaakt door jaarlijks ongelijke (planmatig) onderhoudsuitgaven en de toenemende rentelasten, als gevolg van de hogere rente door het ECB om de inflatie te beteugelen. Uit doorgerekende 'slecht weer-scenario's' ontstaat het beeld dat de ICR in de komende jaren onder druk komt te staan. Alleen in het geval dat de rente nog eens met 2% stijgt zal in 2029 de WSW-norm onder de vereiste norm uitkomen.

Het voldoen aan de normen van het WSW is voorwaarde om met borging financiering te kunnen aantrekken.

Veluwonen voldoet momenteel ruimschoots aan alle WSW-normen.

Veluwonen is in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, op basis van de uitkomsten van de beoordeling van 2023 is het risicoprofiel gemiddeld tot laag.

Het jaarverslag en de jaarrekening 2023 zijn opgesteld vanuit de continuïteitsveronderstelling.

2.6.6 Resultaat

Het resultaat over 2023 bedraagt € 4,1 miljoen negatief en is lager dan het resultaat ten opzichte van 2022 (€ 10,3 miljoen negatief op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit.

2.6.7 Treasury

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het waarborgen van een

blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeiten zijn dan ook de belangrijkste doelstellingen uit het treasurybeleid.

2.6.8 Financieringspositie

De leningenportefeuille kent per 31 december 2023 een omvang van € 107,3 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 1,984% (2022: 1,912%). Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor de financiële continuïteit.

Er zijn in 2023 twee leningen aangetrokken voor een bedrag van € 10,5 miljoen. Er zijn twee bestaande leningen, met een schuldrestant van € 9,0 miljoen volledig afgelost, wegens het bereiken van de einddatum van de leningsovereenkomst.

Daarnaast bestaat er een schuld op lange termijn van circa € 22,6 miljoen (2022: € 22,6 miljoen) in verband met terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden.

2.6.9 Beleggingen

Financiële middelen, die niet voor lopende betalingen benodigd zijn, worden tijdelijk uitgezet op spaarrekeningen. De tegoeden op deze spaarrekeningen zijn dagelijks opvraagbaar en kennen geen hoofdsomrisico. Deze spaarrekeningen zijn aangegaan bij financiële instellingen die beschikken over tenminste een AA-rating. Ook het land van vestiging van deze financiële instellingen heeft minimaal een AA-rating. Vanwege de lage rente wordt er geen actief beleid op spaartegoeden gehanteerd. Ultimo 2023 staan er liquiditeiten op de spaarrekeningen voor een bedrag van € 5,0 miljoen.

2.6.10 Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo boekjaar

	2023	2022	2021	2020	2019
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden:					
1. Woningen/woongebouwen	3.881	3.853	3.877	3.879	3.857
2. Garages	330	330	331	331	331
3. Bedrijfsruimten	6	6	6	6	0
4. Standplaatsen	63	68	70	70	70
5. Woonwagens	6	6	6	6	6
6. Bedden verzorgingstehuis	124	124	117	117	117
7. Parkeerplaats	42	42	46	46	46
8. Volkstuinen	10	10	10	10	10
9. Overige verhuureenheden	18	18	18	18	18
10. Voorraad koop	9	14	8	8	7
Totaal	4.489	4.471	4.489	4.491	4.462
Mutaties in het bezit					
1. Aantal opgeleverd	41	10	53	18	26
2. Aantal gekocht	0	0	0	46	1
3. Aantal verkocht	23	24	26	25	31
4. Aantal gesloopt / uit exploitatie	0	0	29	10	0
5. Aantal correctie	0	4	0	0	0
Kwaliteit (per woning)					
1. Aantal reparatieverzoeken	3.964	3.969	3.940	3.648	3.433
2. Kosten mutatieonderhoud per mutatie	4.640	4.968	2.776	3.645	4.044
3. Kosten dagelijks onderhoud	739	782	599	623	639
4. Kosten planmatig onderhoud	2.044	1.977	1.511	1.267	1.126
5. Totaal onderhoudskosten	2.783	2.759	2.110	1.890	1.765
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	171	169	167	165	165
2. Gemiddelde netto-huurprijs	583	577	562	554	536
3. Gemiddelde puntprijs	3.42	3.41	3,37	3,36	3,25
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties (excl. nieuwbouw)	197	192	199	206	203
2. Mutatiegraad (in % woningbezit)	5,06	4,97	5,12	5,30	5,25
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,32	0,39	0,36	0,31	0,31
4. Huurderving in % jaarhuur	0,88	0,62	0,78	0,55	0,55
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit beleidswaarde	53,7	58,7	49,5	46,1	42,9
2 LTV beleidswaarde	41,6	37,5	44,6	48,9	54,5
3 Dekkingsratio marktwaarde	18,4	18,3	16,4	17,7	18,9
4. Liquiditeit (current ratio) *)	1,0	0,7	0,5	0,3	1,0
5. Rentabiliteit eigen vermogen	-0,8	-2,1	15,1	5,6	8,7
6. Rentabiliteit totaal vermogen	-0,3	-1,3	12,4	4,9	7,4
7. Eigen vermogen per woning	127.680	129.679	131.538	111.637	105.978
Personeelsbezetting					
1. Totaal formatieplaatsen (Fte)	43,1	39,7	38,1	37,5	35,1
2. Aantal medewerkers	47	43	41	42	40
3. Aantal verhuureenheden per Fte	104	113	118	120	127
*) cijfers 2020/2021/2022/2023 aflossingsverplichting komende boekjaar onder kortlopende schulden					

2.7 Risicobeheersing

Om op een verantwoorde manier met haar middelen om te gaan werkt Veluwonen met een kader voor risicobeheersing. Het doel hiervan is de onwetendheid en de onzekerheid over risico's te beperken. Het heeft een prominente plek in de werkzaamheden, vooral omdat er bij strategische keuzes belangrijke risico's kunnen optreden. De ontwikkelingen van de belangrijkste risico's in 2023 staan onderstaand beschreven.

Actuele ontwikkelingen in 2023

De crisis in de Oekraïne en het Midden-Oosten zorgden voor wereldwijde onrust. Toch kan achteraf worden vastgesteld dat met name de verwachte problemen in de gasvoorziening vrijwel achterwege zijn gebleven. Na eerst sterk stijgende tarieven, waarop met name door de landelijke overheid is gereageerd met ondersteunende maatregelen voor de financieel minder draagkrachtigen, daalden de tarieven vrij snel. Weliswaar zijn ze nog steeds aan de hoge kant, maar wel redelijk overzienbaar. Vooral door deze dalende energietarieven daalde ook weer de inflatie. De stijging van de rentetarieven kwam tot stilstand.

De val van het kabinet en de daaropvolgende verkiezingen in november 2023 zorgden voor 'stilstand' in de politieke ontwikkelingen. In veel politieke dossiers was weinig vooruitgang te ontdekken. Afhankelijk van het moment dat er weer een demissionair kabinet is, kan deze 'stilstand' aanhouden. Dit komt de druk op de woningmarkt niet ten goede.

De bouwkostenstijging was weer fors, al lijkt er een afvlakking van de stijging te zijn. Een al langer sluimerend probleem kwam nadrukkelijk in beeld: de netcongestie. Het elektriciteitsnet is overbelast, er kan geen (extra) stroom meer worden (terug) geleverd en het stroomnet moet worden uitgebreid. Dat traject verloopt moeizaam, waardoor bijvoorbeeld onze nieuwbouw in Hall, die al medio 2023 bouwkundig is afgerond, in maart 2024 nog altijd niet op het elektriciteitsnet is aangesloten en dus ook niet in verhuur kunnen.

Ook het kunnen vinden van personeel blijft een probleem. Ook Veluwonen kon in 2023 niet alle openstaande vacatures invullen, zeker niet binnen de hiervoor gewenste termijn.

Begroting/realisatie

De meerjarenbegroting is een financiële vertaling van alle plannen en activiteiten voor de komende 10 jaar. Het eerstkomende jaar is tot in detail uitgewerkt in een jaarbegroting. De realisatie bewaken we via periodieke rapportages en jaarlijkse verantwoordingsstukken. Er wordt veel aandacht besteed aan het verbeteren van de 'voorspelkracht' van de projectenplanning. Projecten hebben veel invloed op de financiële resultaten en op de kasstromen. Probleem is echter dat wijzigingen in de planning vaak door externe factoren worden veroorzaakt.

Exploitatie

De huur vormt de belangrijkste inkomstenbron voor Veluwonen. Belangrijke uitgaven zijn onderhoudslasten en beheerkosten. Voor de uitgaven is er een duidelijke procuratie- en mandateringsregeling. De risico's die grote financiële gevolgen hebben (storm, brand, fraude en dergelijke) zijn verzekerd. De verzekeringsportefeuille wordt jaarlijks geanalyseerd en eventueel aangepast aan nieuwe risico's of regelgeving.

Markt

In de praktijk blijkt dat de verhuurbaarheid van het bezit geen groot risico is, want de vraag naar huurwoningen is groter dan het aanbod. De verhuurbaarheid wordt bewaakt via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en woningbehoeften-onderzoeken. Via het portefeuillebeleid wordt, waar nodig, de woningvoorraad bijgesteld.

Verkoop

Ook verkoopopbrengsten vormen een belangrijke inkomstenbron. Voor 2023 werd uitgegaan van de verkoop van 15 woningen, de realisatie was 18 woningen. De komende jaren wordt met een lager aantal verkopen gerekend. Hierdoor neemt het risico dat geprognosticeerde inkomsten niet worden gerealiseerd verder af.

Projecten

De basis van de projecten ligt in het portefeuilleplan. Risicobeheersing en zorgvuldige besluitvorming zijn bij projecten belangrijke aandachtspunten. Bij projecten kunnen zich (financiële) risico's met een grote impact optreden. Daarom wordt er gewerkt met fasedocumenten, waarin de risico's structureel worden beoordeeld. De doelstelling is een goede sturing, beheersing en verantwoording te bereiken. Binnen projecten zijn ook specifieke risico's van toepassing, zoals op het terrein van de flora- en faunawetgeving, de inspraak- en bezwaarprocedures bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen, forse bouwkostenstijgingen, capaciteitsproblemen binnen diverse sectoren en ernstige vertraging in levertijden van materialen.

Grondposities

Veluwonen heeft enkele grondposities. De boekwaarde hiervan is beperkt. Voor deze posities geldt dat zij bij voorkomende mogelijkheden worden betrokken bij eigen ontwikkelingen of, indien dit niet mogelijk is, worden verkocht. De verwachting is dat bij verkoop van een grondpositie minimaal de boekwaarde wordt ontvangen.

KoopGarant-portefeuille

Ooit zijn 199 woningen als KoopGarant-woning verkocht. Op enig moment worden deze teruggekocht, zodra de andere contractpartner dit aangeeft. Nu betreft deze portefeuille nog 125 woningen. Het risico is, zo is uit de achterliggende jaren gebleken, een terugkoop van maximaal 4 tot 6 woningen per jaar. De meeste teruggekochte woningen worden definitief doorverkocht. Het risico van deze portefeuille is de laatste jaren fors geslonken en gezien de huidige omstandigheden is het risico voor de komende jaren overzichtelijk.

Zorgvastgoed

Veluwonen verhuurt diverse zorgwoningen c.q. zorgcomplexen aan meerdere zorginstellingen. Veelal zijn dit langlopende contracten afgesloten, maar er blijft een potentieel risico dat de huur op termijn niet is gewaarborgd. Dit risico wordt verkleind doordat een deel van deze zorgwoningen kan worden omgezet in normale zelfstandige woningen en er met de zorgorganisaties frequent contact is over actuele ontwikkelingen. Met Tolzicht in Brummen en de Beekwal in Eerbeek bezit Veluwonen twee verzorgingshuizen. Tolzicht is onlangs toekomstbestendig gemaakt en voor de Beekwal start in 2024 sloop en vervangende nieuwbouw.

Governance

Veluwonen heeft een actuele governancestructuur. Jaarlijks wordt beschreven hoe we invulling geven aan de Governancecode woningcorporaties. De Planning- & Control-cyclus besteedt nadrukkelijk aandacht aan governance-aangelegenheden en de interne controles hebben mede tot doel de governance te monitoren.

Fraude- en integriteitsrisico's

Dit betreft het risico van onrechtmatig handelen door werknemers van Veluwonen. Fraude en corruptie worden niet getolereerd. De overige risico's worden zoveel mogelijk beheerst. Binnen bedrijfsprocessen en bij interne controles is hiervoor specifiek aandacht, zowel met hard- als met soft-controls. Verder beschikt Veluwonen over een integriteitscode, een externe vertrouwenspersoon en een klokkenluidersregeling. Bij indiensttreding wordt standaard een VOG-verklaring opgevraagd.

De beheersmaatregelen om frauderisico's te beperken doorkruisen de gehele organisatie. Zowel medewerkers, managers en directeur-bestuurder letten hier scherp op. Daarnaast is er een onafhankelijke controller. De RvC heeft hierbij een toezichthoudende rol. Er zijn in 2023 geen fraude- en/of integriteitsproblemen geweest.

Informatie- en communicatietechnologie

De bedrijfsvoering is steeds afhankelijker van een goed werkende ICT-structuur. Maar hierdoor wordt ook informatiebeveiliging steeds belangrijker. Daarom wordt hieraan veel aandacht besteed en rapporteert de accountant jaarlijks over hun bevindingen op dit gebied.

In 2023 is de ingeslagen weg in het traject om cybercriminaliteit tegen te gaan vervolgd. Daarbij was er met name aandacht voor het outsourcen van de netwerkomgeving aan een deskundige derde. Dit traject loopt in 2024 door. Daarnaast is er met het voltallige personeel een 'awareness-bijeenkomst' georganiseerd.

Leningenportefeuille

De omvang van de leningenportefeuille stijgt naar verwachting de komende jaren snel. De aflossingskalender kent voldoende mogelijkheden om tot een goede spreiding van aflossingsverplichtingen te komen. Maar een (te) forse rentestijging vormt een risico voor de uitvoering van de nieuwbouw- en de renovatieprojecten, doordat bij een forse stijging van de leningenomvang de Loan to Value een ‘knellende parameter’ kan worden.

Rente

Het treasurystatuut bepaalt de keuze voor een minimale risicostructuur. Veluwonen heeft geen aandelen, obligaties en/of derivaten. Bij nieuwe leningen worden de looptijden zo gekozen dat in enig jaar niet meer dan 15% van het totale leningenbedrag moet worden afgelost. Voor de korte termijn worden de geldstromen bewaakt via een liquiditeitsprognose versus de realisatie, die de treasurycommissie minimaal 4x per jaar bespreekt. Als extra hulpmiddel is in 2023 de financieringsstrategie geactualiseerd.

Verbindingen

Veluwonen heeft enkele VvE's en samenwerkingsverbanden. De risico's hiervan zijn dermate beperkt en overzichtelijk, dat hier begrotingstechnisch goed rekening mee is te houden.

Fiscaal

Op dit gebied zijn (de gevolgen van) het niet-naleven van de regelgeving en de daaruit mogelijk voortvloeiende naheffingen en boetes van belang. Veluwonen werkt op basis van de fiscale waarderingsregels van de (inmiddels door de Belastingdienst opgezegde) Vaststellingsovereenkomst II. Ook wijzigingen in de tarieven voor de vennootschapsbelasting vormen een risico. In de jaarplannen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de op dat moment bekende feiten of verwachte wijzigingen, onder andere in de tarieven.

Bijzonder bezit

Veluwonen heeft ook 'ander bezit' dan (zorg) woningen. Dit bezit is in kaart en voorzien van een risico. Zo zijn bijvoorbeeld de activiteitscentra qua verhuurrisico kwetsbaar, al betekent dit niet direct dat de financiële impact groot is. De risico's van het bijzonder bezit zijn goed in kaart gebracht. Met name voor de panden met een 'groot risico' worden mitigerende maatregelen bedacht, waar mogelijk uitgevoerd en jaarlijks gemonitord.

Pandemie

Sinds COVID-19 (corona) is er een grote mate van flexibiliteit van werken op kantoor of op afstand. Maar de meeste activiteiten binnen Veluwonen kunnen, soms op een aangepaste wijze, prima doorgaan. Ervaringen uit het verleden bieden weliswaar geen garantie voor de toekomst, maar door de actuele voorzieningen om thuis te kunnen werken is de uitgangssituatie voor een eventuele volgende pandemie sterk verbeterd.

2.8 Verbindingen en relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen biedt een grote variëteit van werkzaamheden en activiteiten. Een deel daarvan is in samenwerking met anderen. Deze paragraaf geeft inzicht in de verbindingen, relaties met overige rechtspersonen en VvE's.

2.8.1 Verbindingen

Sinds eind 2020 kent Veluwonen geen verbindingen meer in de vorm van BV's, CV's of een Vof.

2.8.2 Relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen maakt deel uit van de volgende samenwerkingsverbanden:

Stichting VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties)

VSW is een samenwerkingsverband tussen de Apeldoornse corporaties (Ons Huis, De Goede Woning, De Woonmensen en Veluwonen). Het belangrijkste doel is het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Apeldoornse corporaties, met name richting de lokale overheid. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

Stichting BWSA (Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn)

BWSA verzorgt het beheer en het onderhoud van de huurwoonwagens en de huurstandplaatsen die door de gemeente Apeldoorn aan de individuele Apeldoornse corporaties zijn overgedragen. BWSA bestaat uit de VSW-participanten. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

Stichting Woonkeus Stedendriehoek

Dit is een samenwerkingsverband tussen in de regio Stedendriehoek werkzame woningcorporaties en gemeenten. Het doel is uitvoering te geven aan het tussen deze woningcorporaties en gemeenten vastgestelde 'convenant regionale woonruimteverdeling'. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

2.8.3 Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Veluwonen deelneemt. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang gering is ten opzichte van de totale exploitatie van Veluwonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de Veluwonen-cijfers achterwege gebleven. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Veluwonen zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Vereniging van Eigenaars De Bruisbeek (Loenen Gld.)

VvE De Bruisbeek omvat drie appartementsrechten in het activiteitscentrum De Bruisbeek. Veluwonen bezit hiervan 1 appartementsrecht. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 55% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Koningin Wilhelmina Hof (Uddel)

VvE Koningin Wilhelmina Hof omvat het appartementsrecht voor het activiteitscentrum, het appartementsrecht voor 4 zorgwoningen en het appartementsrecht voor 19 huurwoningen aan de Essenkamp. Veluwonen bezit in de VvE-vergadering 83% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Hattinkerf (Loenen Gld.)

Deze VvE wordt gevormd door de eigenaren van 12 koopappartementen en Veluwonen, als eigenaar van 6 huurappartementen, in het gebouw Hattinkerf. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 28% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Moerbeek (Loenen Gld.)

In deze VvE bezit Veluwonen 60% van de eigendomsrechten van dit woongebouw.

Vereniging van Eigenaars De Hoge Wey (Beekbergen)

Deze VvE is tot stand gekomen na de oplevering van het Multifunctioneel Centrum. Veluwonen bezit 31% van de eigendomsrechten.

Vereniging van Eigenaars De Bergbeek (Beekbergen)

Tezamen met een koopappartementencomplex is aangrenzend een parkeerkelder onder 8 huurwoningen gerealiseerd. De VvE is om die reden opgedeeld in 2 zogenaamde 'ondersplittingsen', één voor de appartementen en één voor het bouwblok huurwoningen/parkeerkelder. In ondersplitsing 1 (ten behoeve van de appartementen) heeft Veluwonen geen aandeel. In ondersplitsing 2 (ten behoeve van de huurwoningen/parkeerkelder) betreft het eigendom van Veluwonen 5 huurwoningen en 22 van de 31 parkeerplaatsen. Hiermee is circa 85% van de stemmen in de VvE-vergadering gemoeid.

Vereniging van Eigenaars Stuijvenburchstraat (Eerbeek)

Deze VvE bestaat uit 3 appartementen en 1 winkelruimte. De winkelruimte is eigendom van Mensink Mode. In de VvE-vergadering heeft Vastgoedbeheer Eerbeek B.V. 50% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Dassenburcht II (Loenen Gld.)

Deze VvE bestaat uit 10 appartementen en bergingen/parkeerruimte. In de VvE-vergadering heeft Veluwonen 73% van de stemmen.

2.8.4 Overige relaties

Benoemingsrecht bestuursleden

Voor de Stichting Huygenshof (Eerbeek) heeft Veluwonen het recht bestuursleden te benoemen. Er bestaat geen financiële verantwoordelijkheid met betrekking tot deze stichting.

3. Personeel en organisatie

3.1 Aandacht voor medewerkers

In 2023 hebben we verschillende nieuwe collega's mogen verwelkomen, waardoor er 'vers bloed' in de organisatie is gekomen. Deze collega's zijn bij ons gekomen deels door vervanging van collega's die zijn vertrokken, deels door uitbreiding van het personeelsbestand. Dat was nodig, want op een aantal plekken was er te weinig menskracht om aan onze opgaves te kunnen voldoen en waren de collega's overbelast. Deze nieuwe collega's brengen een eigen dynamiek, nieuwe ideeën en persoonlijkheid mee. Het zorgt voor nieuwe ontwikkelingen en houdt ons scherp.

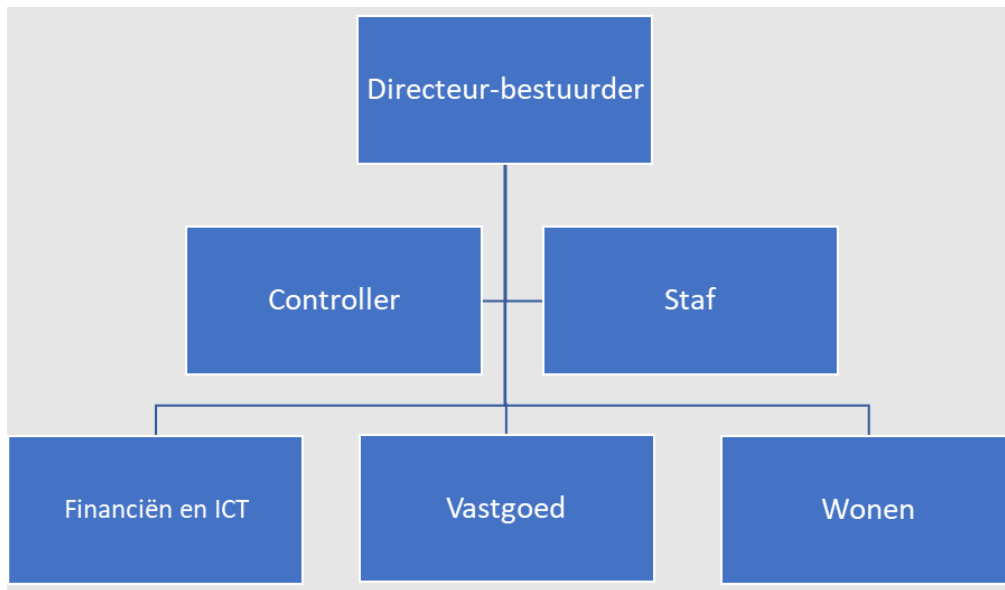
In 2023 zijn we ook gestart met een andere manier van het uitvoeren van een medewerkers-tevredenheidsonderzoek. We hebben hiervoor gekozen omdat een medewerker nooit alleen maar 'medewerker' is. Iemand is ook iemands man/vrouw, vader/moeder, dochter/zoon enz. Dat geheel van rollen maakt iemand tot mens. Als mens kun je je privé zorgen niet thuislaten als je gaat werken. Of je werkdruk en stress achter je laten als je naar huis gaat. Alle deze verschillende aspecten hebben invloed op hoe iemand zich voelt en dus presteert.

De organisatie 'Rendement van Geluk' heeft vragenlijsten uitgezet onder de medewerkers. De collega's die de vragenlijst hadden ingevuld, kregen vervolgens een gesprek met de begeleiders van Rendement van Geluk, waarin gesproken werd over de ingevulde vragenlijst, wat er nodig is om collega's (nog) beter in hun vel te laten zitten en werd er een actielijst opgesteld voor de medewerker. Over het zakelijke gedeelte van de vragenlijsten zijn bijeenkomsten per afdeling georganiseerd, waarbij de medewerkers zelf kozen met welke onderdelen zij als afdeling aan de slag willen het komend jaar. Tijdens die bijeenkomsten kwamen er mooie gesprekken tot stand en werd gezamenlijk een actielijst opgesteld om balans als mens te krijgen, te verbeteren of te behouden.



3.2 Aantal medewerkers en organigram

Op 31 december 2023 waren er 47 medewerkers (43,1 fte's) werkzaam bij Veluwonen (2022: 43 medewerkers, 39,70 fte's). Daarvan werken 29 medewerkers fulltime. Veluwonen heeft 18 parttime medewerkers in dienst. Daarnaast waren er 2 medewerkers als ZZP'er ingezet bij de afdeling Financiën en ICT.



Het organigram geeft de functie-indeling eind 2023 weer. De directeur-bestuurder vormt met de managers Financiën en ICT, Vastgoed en Wonen het managementteam.

In 2023 hadden we een uitstroom van 2 medewerkers en een instroom van 7 medewerkers. Een deel daarvan is vervanging van collega's die in 2022 zijn vertrokken.

Op 31 december 2023 is de verhouding man/vrouw: 25/22.

3.3 Arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten zijn binnen Veluwonen secundaire arbeidsvoorwaarden van toepassing. De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn opgenomen in het personeelshandboek. Iedere medewerker heeft hiervan een exemplaar ontvangen en het handboek is digitaal te raadplegen op de Sharepointpagina van Veluwonen.

Arbobeleid

Eind 2023 hadden we 9 bedrijfshulpverleners. Dat is er 1 meer dan in 2022. Er zijn geen meldingen ontvangen van ongevallen op de bouwplaats c.q. bij onderhoud en nieuwbouw in opdracht van Veluwonen.

Integriteitscode

In 2023 is onze integriteitscode opnieuw geactualiseerd. Deze code bevindt zich ten tijde van dit verslag in de fase van goedkeuring door OR en RvC. Alle medewerkers moeten zich aan code houden. Eventueel worden medewerkers hierop aangesproken of is dit onderdeel van gesprek. Veluwonen beschikt ook over een externe vertrouwenspersoon waarmee medewerkers contact kunnen opnemen.

Klokkenluidersregeling

In 2023 is de klokkenluidersregeling geactualiseerd, waardoor medewerkers misstanden binnen Veluwonen kunnen melden zonder daar persoonlijk op afgerekend te worden.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2022 was 3,95% (t.o.v. 5,71% in 2022). Dit is een flinke daling, die te relateren is aan het feit dat er flink is ingezet op het laten terugkeren van een aantal langdurig zieken. Veluwonen maakt gebruik van de maatwerkregeling en heeft een contract met een zelfstandig bedrijfsarts.

Scholing en opleiding

Ieder jaar wordt met elke medewerker een ontwikkelgesprek gevoerd. Ontwikkeling van de medewerker is daarin het hoofdonderwerp. Manager en medewerker bespreken samen welke wensen er liggen met betrekking tot ontwikkeling

en hoe zich dat verhoudt tot de visie en doelen van Veluwonen. In 2023 is er € 112.567 besteed aan scholing, opleiding en persoonlijke ontwikkeling. Deze besteding is zowel vanuit het budget 'algemene opleidingskosten' als uit het Individueel Loopbaan OntwikkelingsBudget gekomen. Dit laatste budget is een individueel budget waarop iedere medewerker volgens CAO recht op heeft.

3.4 Ontwikkeling

In 2023 is het Strategisch Personeelsplan (SPP) afgerond. In het SPP-rapport is opgenomen welke functies waar nodig zijn en welke competenties we waar nodig hebben. We passen daarop ons aannamebeleid aan. Het rapport wordt ieder jaar opnieuw geëvalueerd en eenmaal per 2 jaar geheel opnieuw doorlopen.

3.5 Intern overleg en ondernemingsraad

De overlegvormen binnen Veluwonen hebben een drieledig doel:

- Vaststellen en afstemmen van beleidsaangelegenheden
- Afstemmen van praktische en organisatorische kwesties
- Overdracht/uitwisseling van informatie

De terugkerende overlegvormen die in dit verband kunnen worden genoemd, zijn:

- RvC-vergaderingen (6 maal per jaar)
- MT (2-wekelijks)
- MT Groot (eenmaal per 2 maanden)
- Projectenoverleg
- Weekstart (op afdelingsniveau)
- Veluwerken-middagen (6 maal per jaar)

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat ultimo 2023 uit 3 leden. Voorzitter is de Rik Klaasen, secretaris Marcel Hermsen en lid Antoinette Martijnse. De OR heeft in 2023 8 keer overleg gehad met de directeur en 2 keer met een afvaardiging RvC.

Belangrijke onderwerpen die op de agenda stonden:

- dagelijkse gang van zaken/processen
- personele wijzigingen en vacatures
- werkdruk
- ICT-visie
- CAO-onderhandelingen
- Rendement van Geluk onderzoek
- inflatie/energiecrisis
- generatiepact
- visitatie
- SPP
- RI&E.

Tevens heeft de OR advies/instemming gegeven op de volgende thema's:

- Terugbetalingsregeling vooruit opgenomen Ilob
- Regeling melden vermoeden misstand
- Protocol arbeidsconflicten
- Werkdrukbeleid

4. Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord Raad van Commissarissen (RvC)

Veluwonen draagt de verantwoordelijkheid haar huurders te voorzien van goede, duurzame, prettige en betaalbare woningen. Een ingewikkelde opgave en één waarvan wij, als Raad van Commissarissen het afgelopen jaar hebben gezien dat alle medewerkers, het management én de bestuurder hiertoe zich op lovenswaardige wijze hebben ingezet.

Ons land blijft in beweging. Met nieuwe verkiezingen zagen we de kleur van de politiek in Den Haag veranderen. Warmterecords wakkerden bij sommigen de zorgen om klimaatverandering aan, waar bij anderen de verdraagzaamheid, de snelle digitalisering of juist het niet meer kennen van mensen in de buurt tot zorgen leidden. De stijgende kosten van de dagelijkse boodschappen was ook in 2023 weer een thema. De wereld bleef onstuimig, en oorlogen en rampen in het buitenland, lieten ook ons en onze huurders niet onberoerd. Hoewel deze gebeurtenissen ons soms verdelen, is het juist belangrijk de relatie met elkaar op te zoeken en elkaar te steunen. De beweging was er ook in ons eigen werkgebied. Een ingrijpende gebeurtenis was het besluit van Stora Enso voor het sluiten van papierfabriek De Hoop. Een begrip in Eerbeek en een bron van inkomsten voor veel inwoners en bedrijven in de omgeving.

In al deze zaken zoekt Veluwonen naar mogelijkheden om haar huurders bij te staan en haar maatschappelijke opdracht uit te voeren. Door het aanpakken van verduurzaming en daardoor verlichten van energiearmoede, door het signaleren van eenzaamheid of het samenwerken met maatschappelijke partners voor voorzieningen in de dorpen. Daarnaast behaalde Veluwonen mooie resultaten in het verbeteren van haar bedrijfsvoering en het realiseren van meer betaalbare woningen.

De mooie resultaten van Veluwonen komen uitgebreid aan bod in dit jaarverslag. Het is echter de wijze waarop Veluwonen in deze werkzaamheden het contact zoekt met haar huurders en andere belanghebbenden dat zij verschil kan maken. In 2023 liet Veluwonen zich visiteren, met een mooi eindoordeel en enkele waardevolle verbeterpunten als resultaat.

Onze dank gaat uit naar onze belanghebbenden voor het door hen gestelde vertrouwen in Veluwonen. Dezelfde woorden van dank en waardering gaan ook uit naar alle medewerkers van Veluwonen. Het hart van het bedrijf dat deze werkzaamheden mogelijk maakt, met aan het roer een bevlogen managementteam en bestuurder. Op maatschappelijk, volkshuisvestelijk en financieel vlak was 2023 een jaar om trots op te zijn. Hartelijk dank daarvoor!

Jan Meems,
Voorzitter RvC

Toezichthouder, werkgever, klankbord en verbinder

Als RvC zien wij voor onszelf vier belangrijke rollen:

1. de rol van toezichthouder op het uitgevoerde beleid;
2. de rol van werkgever ten aanzien van de bestuurder;
3. de rol van klankbord ten behoeve van de bestuurder (gevraagde en ongevraagde advisering); en
4. de rol van verbinder in het maatschappelijke netwerk.

De eerste twee rollen kennen een wettelijke basis en vragen derhalve om verantwoording in dit verslag.

Dit doet overigens niets af aan het belang dat wij hechten aan de rollen klankbord en verbinder.

De wijze waarop wij dat in de praktijk doen hebben we vastgelegd in de toezichtvisie, die in 2022 in samenspraak met de directeur-bestuurder is geactualiseerd. Hierin verwoorden wij ook de wijze waarop door ons als RvC invulling wordt gegeven aan de drie kernwaarden van Veluwonen: Rechtdoorzee, Dichtbij en Positief.

1. Toezichthouder

Toezichtvisie

De door de RvC opgestelde toezichtvisie beschrijft onder meer wat de RvC onder goed toezicht verstaat en namens wie ze dit uitvoert. De toezichtvisie geeft antwoord op vragen over taakopvatting, doel en functie. De RvC is intrinsiek gemotiveerd om vanuit de maatschappelijke opgave toezicht te houden. We benadrukken dat besluiten en afwegingen van de RvC transparant en uitlegbaar zijn. Veluwonen is een lerende organisatie en dat leggen we vast in onze toezichtvisie. De visie stimuleert tot reflectie op-, en het gesprek over het (maatschappelijk) presteren van de organisatie en de onderlinge relatie tussen de toezichthouders, de bestuurder en de medewerkers.

Toezichtkader

De RvC ziet erop toe dat Veluwonen een maatschappelijke koers vaart, waarin vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, uiteraard binnen de kaders die wet- en regelgeving hieraan stellen. Het toezichtkader van de RvC is nader uitgeschreven in onderstaande documenten, die op de website van Veluwonen zijn te raadplegen.

Extern toezichtkader	Intern toezichtkader
Governancecode woningcorporaties	Statuten
Woningwet	Bestuursreglement
Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement RvC
Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement Selectie- en remuneratiecommissie
	Reglement Auditcommissie
	Reglement financieel beleid en beheer
	Verbindingenstatuut
	Treasurystatuut
	Integriteitscode
	Klokkenluidersregeling

Besturings- en beheersingskader

Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezichthouden en is erop gericht om de corporatie op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen. Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend en voor de Raad van Commissarissen richtinggevend bij het toezichthouden. Er zijn kaders die betrekking hebben op de besturing en kaders die betrekking hebben op de beheersing van de organisatie. De documenten die onderdeel uitmaken van het besturings- en beheersingskader zijn in onderstaande tabel beschreven.

Besturingskader	Beheersingskader
Visiedocument	Financiële kaders (meerjarenbegroting)
Strategisch voorraadbeleid	Liquiditeitsbegroting
Ondernemingsplan	Investeringsstatuut
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Algemene inkoopvoorwaarden
Jaarplan	Risicobeheersingskader
Prestatieafspraken	Procuratiereglement

Commissies

De RvC kent een Selectie- en Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. Deze commissies doen ter informatie en advisering van de RvC verslag van hun vergaderingen. De besluitvorming blijft voorbehouden aan de RvC.

De Selectie- en Remuneratiecommissie doet onder andere voorstellen aan de RvC over:

- de bezoldiging en beoordeling van de directeur-bestuurder;
- de vergoeding van de leden van de RvC;
- permanente educatie;
- herbenoeming van RvC leden.

De Auditcommissie beoordeelt en houdt toezicht op onder meer:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de fasedocumenten in het kader van investeringen;
- de rol en het functioneren van de interne controller;
- de relatie met de accountant, waaronder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en het controleprogramma;
- de financiering en de fiscaliteit van de corporatie;
- de beheersing van-, en ontwikkelingen op het gebied van ICT, digitalisering en cybersecurity;
- de jaarrekening, het accountantsverslag, het jaarverslag en de periodieke rapportages;
- de begroting voor het eerstkomende jaar en de meerjarenbegroting;
- het, samen met de accountant, adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het werkplan van de interne controller en het kennis nemen van de bevindingen van de interne controller;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de accountant.

Governancecode woningcorporaties

In 2020 is de vernieuwde Governancecode woningcorporaties ingevoerd. Deze is in 2022 aangepast op onderdelen ten aanzien van solidariteit en permanente educatie. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is het verplicht om de code te volgen. De RvC van Veluwonen onderschrijft de code. Veluwonen voldoet aan de inhoud van de Governancecode en wijkt daar niet van af.

Besluiten

De RvC heeft in 2023 de volgende besluiten genomen:

- Januari:
 - Goedkeuring fasedocument afronding initiatief/start ontwerp Oud Eerbeek fase 1
 - Goedkeuring controleplan 2023
- April:
 - Goedkeuring doelen directeur-bestuurder 2023
 - Vaststelling wijziging statuten
- Juni:
 - Goedkeuring fasedocument realisatie Oud Eerbeek fase 1
 - Goedkeuring bod Apeldoorn, Brummen en Rheden
 - Goedkeuring fasedocument ontwerp/start initiatieffase Beekwal fase 1
 - Vaststelling van de jaarrekening en het jaarverslag 2022.
 - Dechargeverlening aan directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid over 2022.

- Oktober:
 - Akkoord met portefeuillestrategie
 - Positief besluit m.b.t. tot nadere uitwerking voorstel energieconcept Beekwal
 - Akkoord met het voorstel Flexwoningen fase 2
 - Akkoord met ondertekening van de opdrachtbevestiging boekjaar 2024 Baker Tilly.
- December:
 - Goedkeuring van het jaarplan/begroting 2024.
 - Goedkeuring van het bezoldigingsbesluit RvC-leden.
 - Goedkeuring van het salarisvoorstel voor de directeur-bestuurder.
 - Akkoord met het voorstel ontstentenis en belet.
 - Akkoord met aanvraag aanvullend budget Oud-Eerbeek
 - Akkoord met regeling 'Melden bij vermoeden misstand'
 - Goedkeuring addendum portefeuilleplan
 - Akkoord met bestuurlijke reactie visitatierapport 2023
 - Akkoord met samenwerkingsovereenkomst Hostcity Apeldoorn

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Veluwonen voldoet aan de voorwaarden voor het Verlicht Regime ten aanzien van de huuropbrengsten en investeringen in niet-DAEB bezit. Waar mogelijk wordt het niet-DAEB bezit afgebouwd.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is opdrachtgever voor de accountant. De RvC beoordeelt de overeenkomst met de accountant. Vanaf het boekjaar 2018 is Baker Tilly (Netherlands) N.V. de accountant van Veluwonen.

Managementletter 2023

Baker Tilly heeft eind 2023 de werkzaamheden voor de interim-controle uitgevoerd. De bevindingen zijn vermeld in de managementletter die op 4 december 2023 in de AC besproken is, in aanwezigheid van Baker Tilly en de manager Financiën en ICT. Op 14 december 2023 is de managementletter besproken in de RvC in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Er zijn verbeterpunten aangedragen voor een verdere optimalisatie van de administratieve organisatie en de interne beheersing. Hiermee gaat de werkorganisatie in 2024 aan de slag en de RvC zal de ontwikkeling daarvan met belangstelling blijven volgen.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Eind 2023 is de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen over het verslagjaar 2022. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zijn beoordelingsbrief medio 2023 verzonden. De beoordelingen van beide instanties gaven geen aanleiding tot aanpassingen in het beleid en de uitvoering.

Veluwonen is deelnemer aan relevante benchmarks zoals de Aedes benchmark en de KWH-onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden afgezet tegen de eigen cijfers en de verschillen worden geanalyseerd.

De RvC is betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de drie gemeenten (Apeldoorn, Brummen en Rheden) en de huurdersbelangenorganisatie (Stichting Huurdersbelangen Samen Eén). De directeur-bestuurder praat de RvC regelmatig bij over de uitgangspunten en de voortgang.

De RvC stelt jaarlijks het jaarverslag (inclusief de jaarrekening) vast. Dit gebeurt uiterlijk zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar. Dit is afgelopen jaar ook gebeurd met het jaarverslag van 2022. De aanbevelingen van de accountant zijn weer besproken tussen RvC en de directeur-bestuurder in aanwezigheid van de controller. Hiermee voldoen we aan artikel 35 lid 3 van de Woningwet.

Dialoog met belanghebbenden

De RvC wil goede contacten onderhouden met belanghebbenden, zoals de huurders, de gemeenten, de huurdersbelangenorganisatie, lokale en regionale maatschappelijke organisaties en collega-woningcorporaties.

Een delegatie vanuit de RvC heeft in 2023 twee keer regulier overlegd met Samen Eén en tweemaal een overleg gehad met de Ondernemingsraad. Door die overleggen krijgt de RvC gevoel bij de thema's die onder huurders en

medewerkers van Veluwonen leven. Daarnaast heeft een afvaardiging van de RvC deelgenomen aan een sessie met als onderwerp digitalisering en informatisering, samen met 2 nabijgelegen corporaties. In november vond een bijeenkomst plaats over wonen en ouderenzorg met de RvC's van alle VSW-corporaties, waaraan een deel van de RvC deelnam. Ook zijn er in 2023 weer RvC leden aanwezig geweest bij bijeenkomsten die in het teken stonden van het bezoeken en beleven van een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten. Bij enkele van deze bijeenkomsten waren ook afgevaardigden vanuit de gemeenteraad en/of gemeentebestuur aanwezig.

Risicobeheersing

Eind 2019 is het geactualiseerde risicobeheersingskader vastgesteld, waarin aandachtsgebieden zijn gedefinieerd die risicogevoelig zijn. In 2020 is de risicobeheersing meer integraal onderdeel geworden van de besluiten die Veluwonen nam. In 2021 is het model voor risicobeheersing verder aangescherpt en hebben de medewerkers van Veluwonen een training over risicobeheersing gevolgd.

Verder wordt er gebruik gemaakt van de opmerkingen door de accountant in de managementletter. De RvC houdt toezicht op de verdere uitwerking van integraal risicomanagement door de organisatie. Zowel met het invoeren van kengetallen als met het aangaan van het gesprek over gewenste cultuur (waarden en normen in handelen of niet-handelen). Integriteit en transparantie zijn daarbij kernwaarden.

Verbindingen

Veluwonen verricht sinds 2020 de activiteiten uitsluitend vanuit de toegelaten instelling. Alle verbindingen zijn in 2020 opgeheven.

2. Werkgever

Invulling werkgeversrol voor de directeur-bestuurder

De RvC heeft met ingang van 1 oktober 2021 Vincent Buitenhuis aangesteld als directeur-bestuurder. In Vincent heeft Veluwonen een bestuurder met hart voor diens maatschappelijke opdracht en de volkshuisvesting. Ook in 2023 heeft hij op goede wijze leidinggegeven aan de organisatie. De directeur-bestuurder functioneert daarbij in lijn met de statutaire uitgangspunten en het daarop gebaseerde bestuursreglement.

De Selectie- en remuneratiecommissie ziet toe, onder andere aan de hand van rapportages van Veluwonen, oordelen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties, dat wordt voldaan aan de gestelde normen en dat Veluwonen in control is. De RvC wint voor de beoordeling van de bestuurder verder advies in bij het managementteam, bij de Ondernemingsraad en bij Samen Eén.

Medio 2023 heeft er een voortgangsgesprek met de bestuurder plaatsgevonden. In november 2023 heeft de Selectie- en remuneratiecommissie met hem het functioneren en de behaalde resultaten voor het jaar 2023 besproken. De RvC constateert, na het ontvangen positief advies van de Selectie- en Remuneratiecommissie dat de bestuurder in 2023 naar behoren en tevredenheid heeft gefunctioneerd.

Bezoldiging directeur-bestuurder 2023 en het aantal behaalde PE-punten in 2021-2023

Op grond van het gestelde in de Wet Normering Topinkomens (WNT) is Veluwonen ingedeeld in klasse E en bedraagt de maximale beloning in 2023 € 158.000. De beloning in 2023 van Vincent Buitenhuis blijft hieronder.

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten 2021-2023
V. (Vincent) Buitenhuis	€ 117.596	€ 18.403	€ 0	€ 135.999	123

Een bestuurder moet over een periode van drie jaar 108 PE-punten (Permanente Educatie) behalen. Deze regel stimuleert, structureert en monitort de scholing van bestuurders. In 2023 zijn 52 PE punten behaald, waarmee de bestuurder op koers zit voor het noodzakelijk te behalen aantal punten.

Nevenfuncties bestuurder

De bestuurder heeft in 2023 geen nevenfuncties bekleed.

Belangentegenstellingen en integriteit

Er is bij Vincent Buitenhuis geen belangentegenstelling vastgesteld tussen zijn nevenactiviteiten enerzijds en zijn activiteiten voor Veluwonen anderzijds. Ook zijn er geen integriteitsmeldingen ten aanzien van hem gedaan.

Over de RvC

Profielschets

De RvC heeft profielschetsen opgesteld voor haar samenstelling en vindt dat daarin sprake is van uitgebalanceerde competenties en deskundigheden. Deze zijn mede gebaseerd op de Governancecode, de door VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht en de Woningwet. De RvC vindt dat er een goede diversiteit in competenties en spreiding over de leden is om optimaal te kunnen functioneren op alle taakgebieden.

Samenstelling

De RvC bestaat uit vijf leden, waarvan er twee worden benoemd op voordracht van Samen Eén.

Naam	Benoeming	Einde huidige zittingstermijn	Herbenoembaar	Benoemd op voordracht van Samen Eén
J. (Jan) Meems	01-01-2017	31-12-2024	nee	nee
E.T.M. (Els) Vegter-van Veggel	01-01-2019	31-12-2026	nee	ja
B. (Beatrijs) van Riessen	01-06-2020	31-05-2024	ja	nee
M. (Marthijn) Keijzer	01-01-2021	31-12-2024	ja	nee
M.C. (Michel) Bloemsma	01-01-2022	31-12-2025	ja	ja

Benoemingen

RvC-leden worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Na 4 jaar kan een herbenoeming plaatsvinden voor wederom 4 jaar. In totaal kan een lid een maximale zittingstermijn hebben van 8 jaar. Op 1 januari 2023 is Els Vegter-van Veggel herbenoemd als lid van de RvC op voordracht van de huurders. De herbenoemingsprocedure is tot stand gekomen in samenwerking met de Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén.

Naam	Functies in RvC per 31-12-2023	Beroep	Nevenfuncties per 31-12-2023	Specifieke deskundigheid
J. Meems (1961)	Voorzitter RvC, Lid Selectie- en remuneratiecommissie	Strategisch adviseur / Risk- en Compliance-officer bij Stichting Siza Zelfstandig adviseur, HbH interim- en projectmanagement	- Lid RvT Stichting De Parabool - Lid RvT Stichting Attent Zorg en Behandeling - Lid RvC Stichting Woonpalet Zeewolde	Governance & organisatie, Volkshuisvesting en Financiën & Control
E.T.M. Vegter-van Veggel (1976)	Vicevoorzitter RvC, Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Hoofd Bestuurszaken en Bestuurssecretaris bij de Coöperatieve Rabobank U.A.	- vrijwilliger Rode Kruis "Restoring Family Links"	Governance & organisatie en Juridisch

B. van Riessen (1961)	Lid RvC	Voorzitter Raad van Bestuur Stichting Estinea	- Bestuurslid Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN) - Bestuurslid stichting POS NL - Bestuurslid stichting Bind!	Maatschappelijk & Zorg en Governance & organisatie
M. Keijzer (1991)	Lid RvC Lid Auditcommissie	Manager Bedrijfsbureau bij Woningstichting Eigen Haard		Vastgoed & Volkshuisvesting
M.C. Bloemsma (1974)	Lid RvC, Voorzitter Auditcommissie	Bestuurder bij NV SRO	Lid RvT Stichting Viattence	Financiën & control en Volkshuisvesting

Het functioneren van de RvC

Integriteit

Ieder RvC-lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door ondertekening geeft een commissaris aan dat hij/zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen.

Onafhankelijkheid

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de directeur-bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De RvC-leden hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Veluwonen. Hierdoor is gewaarborgd dat de RvC-leden op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de RvC, die hier vervolgens hun oordeel over vormen. In het verslagjaar 2023 zijn er drie meldingen gedaan van (mogelijk) tegenstrijdige belangen, waarvan de RvC in samenspraak met Directeur-Bestuurder heeft vastgesteld dat er geen sprake van belangenverstrengeling is.

Controle

Medio 2023 publiceerden verschillende media over de verhuur van woningen door bestuurders en commissarissen. Naar aanleiding daarvan hebben Aedes en VTW een handreiking “opnieuw beoordelen vastgoedbezit” vastgesteld ter verduidelijking van de Governance Code. Naar aanleiding van deze handreiking is het onderwerp besproken in de RvC en hebben bestuurder en commissarissen verantwoording afgelegd over ieders vastgoedbezit. De conclusie van dit gesprek is dat allen acteren conform de handreiking “opnieuw beoordelen vastgoedbezit”. Daarnaast is de afspraak gemaakt dat de geldende situatie jaarlijks wordt herijkt en dat een voorziene wijziging in de vastgestelde situatie tijdig moet worden gemeld, waarna deze zal worden beoordeeld op passendheid.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht waarde aan aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Veluwonen. Door geregelde uitingen in interne communicatiemiddelen en door geregelde contacten informeel willen we dat de organisatie en belanghebbenden ons als laagdrempelig ervaren. Daarnaast is de RvC bereikbaar via het secretariaat van Veluwonen.

Meldingsplicht

Voor RvC's van toegelaten instellingen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij onder meer financiële problemen, twijfel over de integriteit of het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit zo spoedig mogelijk aan de Autoriteit woningcorporaties te melden. Hiertoe was in 2023 geen aanleiding.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie alle relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Veluwonen.

De RvC laat zich ook informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. De RvC wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Veluwonen. Zo zijn er gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad, Samen Eén, de controller en de accountant.

Daarnaast heeft de RvC verscheidene externe bijeenkomsten bijgewoond:

Datum	Bijeenkomst	Deelnemers
Januari 2023	Nieuwjaarsbijeenkomst VSW	Jan Meems
Februari 2023	ICT-bijeenkomst RvC's IJsseldal Wonen, De Marken en Veluwonen	Michel Bloemsma Marthijn Keijzer
Maart 2023	Oplevering 25 huizen Wethouder Giermanstraat Brummen	Jan Meems
April 2023	Opening gerenoveerd Tolzicht en 't Tolhuys	Jan Meems Els Vegter-van Veggel
Mei 2023	Visitatiegesprek RvC met visitatiecommissie Cognitum	Michel Bloemsma Marthijn Keijzer Jan Meems Els Vegter-van Veggel
Oktober 2023	Bespreking concept visitatierapport	Jan Meems Els Vegter-van Veggel
November 2023	VSW-bijeenkomst over Wonen en Zorg	Jan Meems Beatrijs van Riessen Els Vegter-van Veggel

De RvC vindt dat de planning- en controlcyclus van Veluwonen goed functioneert en ervaart dat deze toereikende informatie biedt voor haar toezichthoudende taak. De specifieke doelen die Veluwonen zich stelt, worden in meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daartoe aanleiding is. Verandering van omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Vergaderingen

- Aantal vergaderingen RvC: 6
- Aantal vergaderingen Auditcommissie: 6
- Aantal vergaderingen Selectie- en remuneratiecommissie: 2

Bovenstaande aantallen betreffen reguliere vergaderingen. Daarnaast zijn er voor specifieke onderwerpen enkele themabijeenkomsten geweest van zowel de RvC als van de Selectie- en remuneratiecommissie.

Lidmaatschap

Alle RvC-leden zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Zelfevaluatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, waarin het eigen functioneren centraal staat. De zelfevaluatie 2023 heeft plaatsgevonden op 23 november 2023, deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Bij een deel van deze bijeenkomst werd de RvC door een externe begeleid. De belangrijkste inzichten die uit de zelfevaluatie naar voren kwamen, zijn:

- We zijn als team gegroeid naar een warm, open en transparant team. We zijn bovendien divers in competenties en begaan met de volkshuisvesting.

- We willen onderling scherp blijven en de aanspreekbaarheid naar elkaar bewaken.
- We willen meer visie vormen op onze externe netwerken.
- We willen tijdig anticiperen op opvolging van het voorzitterschap van de RvC.

We bespraken deze onderwerpen mede aan de hand van enkele casussen die het afgelopen jaar zijn langsgekomen in de RvC. Tot slot stonden we tijdens de zelfevaluatie stil bij de evaluaties van AC en de selectie- en remuneratiecommissie, die door beide commissies voorafgaand aan de zelfevaluatie waren uitgevoerd.

De inzichten uit de zelfevaluatie zal de RvC in 2024 verder concretiseren met de directeur-bestuurder.

Permanente educatie

RvC-leden moeten, uit hoofde van hun VTW-lidmaatschap, in een jaar een minimum aantal PE-punten (5) behalen, waarbij het is toegestaan om een eventueel overschot aan behaalde PE-punten eenmalig door te schuiven naar het volgende jaar. Alle RvC-leden hebben hieraan voldaan. Hiermee is invulling gegeven op de door de wet bepaalde noodzakelijke kennis- en vaardigheidsontwikkeling van de RvC-leden.

Bezoldiging (exclusief BTW) en behaalde aantal PE-punten

De bezoldiging voor RvC-leden is afhankelijk van de functie en het al dan niet zitting hebben in de Auditcommissie c.q. de Selectie- en remuneratiecommissie. Voor 2023 is onderstaande bezoldiging van toepassing. Deze past binnen de VTW-beroepsregel en is onafhankelijk van de prestaties van Veluwonen.

Naam	Functie	Bezoldiging in 2023	Behaalde PE-punten in 2023
J. Meems	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie	€ 18.400	21
E.T.M. Vegter-van Veggel	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	€ 12.200	11
B. van Riessen	Lid RvC	€ 11.000	15
M. Keijzer	Lid RvC Lid Auditcommissie	€ 12.200	10
M.C Bloemsma	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	€ 12.200	9

Veluwonen stelt daarnaast een opleidingsbudget ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering. Daarnaast komt de premie van de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering voor rekening van Veluwonen. Deze verzekeringen zijn afgesloten in verband met het uitoefenen van de functie.



Tot slot

Vooruitblik 2024

Veluwonen blijft werken aan betaalbaar wonen, aan verbetering van het wooncomfort en aan een nog beter contact met onze huurders. Verder vindt Veluwonen het belangrijk om een bijdrage te leveren aan de verlaging van de energielasten, de verduurzaming en nieuwbouw van woningen en stimuleert zij de verdere professionalisering van de interne organisatie.

Als RvC zien wij erop toe dat er sprake blijft van een goede balans tussen onze maatschappelijke en organisatorische opgaven, maar ook tussen de verwoorde ambities en het vermogen van de organisatie. Daarbij houden we het komende jaar ook oog voor de externe factoren die ons beïnvloeden.

In 2024 gaat Veluwonen aan de slag met het opstellen van een nieuw koersplan. Een mooi traject waar Veluwonen veel stakeholders bij betreft. Bovendien laat Veluwonen zich daarbij inspireren door het visitatierapport uit 2023. Daarnaast plaatsen we onze eerste flexwoningen aan de Veldkantweg in Eerbeek en starten we met de bouw van de eerste fase van de Beekwal op het oude mavoterrein eveneens in Eerbeek. De projecten Noorderenk en Oud Eerbeek belanden in een volgende fase waarbij we respectievelijk 50 en 43 woningen opknappen en verduurzamen.

Al deze werkzaamheden zijn vastgelegd in ons jaarplan en onze begroting. Daarin is aandacht voor vitale en leefbare buurten, modernisering van onze bedrijfsvoering, naast natuurlijk nieuwbouw-, en verduurzamingsambities. Vanuit de nationale prestatieafspraken ligt er een duidelijk opgave voor Veluwonen voor de komende jaren. In de prestatieafspraken met Brummen en Apeldoorn zijn deze afspraken bevestigd. Het komende jaar zet Veluwonen zich volop in om deze ambities te realiseren. Met als resultaat dat nog meer mensen betaalbaar kunnen wonen, voor meer mensen de energielasten dalen en het wooncomfort stijgt, en onze dorpen nog prettiger zijn om te wonen.

Deel 2: jaarrekening 2023

5. Jaarrekening

BALANS voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		585.698	581.098
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		8.900	9.481
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		25.981	25.611
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor voor eigen exploitatie		3.158	6.184
		623.737	622.374
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.287	1.401
Financiële vaste activa	3		
- latente belastingvorderingen		143	221
- overige vorderingen		349	349
		492	570
Totaal vaste activa		625.516	624.345
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		2.917	3.023
- overige voorraad		1	1
		2.918	3.024
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		91	110
- overheid		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		1.614	1.349
- overige vorderingen		795	626
- overlopende activa		5	14
		2.505	2.099
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		5.893	8.865
Totaal vlottende activa		11.316	13.988
TOTAAL ACTIVA		636.831	638.333

PASSIVA	ref.	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen	7		
- herwaarderingsreserve		332.794	339.722
- overige reserves		166.858	170.252
- jaarresultaat		-4.125	-10.322
Totaal eigen vermogen		495.527	499.652
Vorzieningen	8		
- voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurering		4.446	2.452
- overige voorzieningen		96	95
Totaal voorzieningen		4.542	2.547
Langlopende schulden	9		
- leningen		105.447	98.878
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		22.625	22.595
- waarborgsommen		124	3
Totaal langlopende schulden		128.196	121.476
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		1.315	2.000
- schulden aan kredietinstellingen		4.774	10.052
- schulden aan gemeenten		138	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		1.447	1.535
- overige schulden		38	110
- overlopende passiva		854	961
		8.566	14.658
BALANSTOTAAL		636.831	638.333

RESULTATENREKENING (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2023	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2022
Huuropbrengsten	11	27.826	597	28.423	27.145	582	27.728
Opbrengsten servicecontracten	12	24	0	24	26	0	26
Lasten servicekosten	13	-195	-2	-197	-75	-1	-76
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.986	-128	-2.114	-1.720	-113	-1.833
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-13.429	-207	-13.636	-12.609	-176	-12.785
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-1.871	-43	-1.915	-4.056	38	-4.094
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		10.368	217	10.585	8.711	255	8.966
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Toegerekende personeelskosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.730	0	4.730	5.874	0	5.874
Toegerekende organisatiekosten		-263	-1	-264	-296	0	-296
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.330	0	-3.330	-3.730	0	-3.730
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.137	-1	1.136	1.848	0	1.848
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-9.997	0	-9.997	-7.494	0	-7.494
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	-1.774	-380	-2.154	-11.265	238	-11.027
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	282	60	342	2.109	-220	1.889
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-11.489	-320	-11.809	-16.650	18	-16.632
Opbrengsten overige activiteiten		385	8	393	181	4	185
Kosten overige activiteiten		-12	0	-12	-13	0	-13
Nettoresultaat overige activiteiten	23	373	8	381	168	4	172
Overige Organisatiekosten	24	-865	-19	-884	-672	-14	-686
Kosten omtrent leefbaarheid	25	-270	-5	-275	-242	-5	-247
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		104	2	106	53	0	53
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.046	-44	-2.090	-2.049	-44	-2.093
Saldo financiële baten en lasten	26	-1.942	-42	-1.984	-1.996	-44	-2.040
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-2.689	-163	-2.852	-8.833	214	-8.619
Belastingen	27	-1.246	-27	-1.273	-1.667	-36	-1.703
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-3.935	-190	-4.125	-10.500	178	-10.322

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2023	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2022
<u>Operationele activiteiten</u>						
<i>Ontvangsten</i>						
Huren	27.822	585	28.407	27.229	542	27.771
- zelfstandige huurwoningen	26.081	221	26.302	25.732	221	25.953
- onzelfstandige wooneenheden	571	0	571	601	0	601
- intramuraal	980	0	980	732	0	732
- maatschappelijk onroerend goed	190	0	190	164	0	164
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	202	202	0	176	176
- parkeervoorzieningen	0	162	162	0	145	145
Vergoedingen	255	9	264	295	36	331
Overige bedrijfsontvangsten	145	2	147	166	1	167
Renteontvangsten	2	0	2	-40	0	-40
Saldo ingaande kasstromen	28.224	596	28.820	27.650	579	28.229
<i>Uitgaven</i>						
Personeelsuitgaven	3.385	87	3.472	3.063	79	3.142
Onderhoudsuitgaven	10.962	88	11.050	10.191	32	10.223
Overige bedrijfsuitgaven	4.188	107	4.295	3.372	88	3.460
Rente-uitgaven	2.007	52	2.059	2.097	54	2.151
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	168	0	168	69	0	69
Verhuurderheffing	0	0	0	2.382	0	2.382
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	54	1	55	76	2	78
Vennootschapsbelasting	1.424	37	1.461	3.631	94	3.725
Saldo uitgaande kasstromen	22.188	372	22.560	24.881	349	25.230
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.036	224	6.260	2.769	230	2.999
<u>(Des)investerings</u>						
<i>MVA ingaande kasstroom</i>						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden (incl. externe kosten bij verkoop)	4.650	-1	4.649	5.512	0	5.512
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi-periode	0	0	0	128	0	128
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond / overige	4	0	4	0	150	150
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.654	-1	4.653	5.640	150	5.790
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	6.126	0	6.126	8.284	0	8.284
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	8.479	14	8.493	5.650	0	5.650
Aankoop woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	545	0	545	0	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	4	0	4
Investerings overig	0	38	38	0	8	8
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	15.150	52	15.202	13.938	8	13.946
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-10.496	-53	-10.549	-8.298	142	-8.156
<i>FVA</i>						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-10.496	-53	-10.549	-8.298	142	-8.156

KASTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2023	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2022
<u>Financieringsactiviteiten</u>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	10.500	0	10.500	18.000	0	18.000
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	9.184	0	9.184	11.184	0	11.184
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.316	0	1.316	6.816	0	6.816
Mutatie liquide middelen	-3.144	171	-2.973	1.287	372	1.659
Liquide middelen per 1 januari			8.866			7.207
Tekort liquide middelen per 1 januari			0			0
Liquide middelen per 31 december			5.893			8.866
Tekort liquide middelen per 31 december			0			0

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde € 1.000 tenzij anders vermeld. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector en de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van Veluwonen. Het KvK nummer van Veluwonen is 41041816. Woningstichting Veluwonen is gevestigd op Stuijvenburchstraat 20, 6961 DR te Eerbeek (gemeente Brummen).

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Veluwonen zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de actuele en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Veluwonen maakt geen gebruik van derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

(1) Vastgoedbelegging

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Veluwonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen

en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Veluwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Veluwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale [huursom van de DAEB-tak/ huursom van de niet-DAEB tak].

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Vanaf 2022 worden de directe investeringen in het renovatieproject meegenomen bij de berekening van de marktwaardestijging.

Complexindeling

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex dat bestaat uit sociaal en/of commercieel vastgoed. Bij gemengde waarderingscomplexen wordt, nadat de waarde van het gehele complex is bepaald, de waarde gesplitst in het deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel wordt toegerekend.

Doorexplotatie- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden, met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexplotatie- en uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexplotatie- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexplotatie- en uitpondscenario.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
- b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
- d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Macro-economische parameters

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek modelmatig waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026/2027	2028/2029 ev.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	3,30%/2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	3,30%/2,50%
Leegwaardestijging (regio Veluwe)	4,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (regio Arnhem/Nijmegen)	6,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW doorexploiteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.441 en € 2.205				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW doorexploiteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.252 en € 2.339				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – Extramurale zorgeneheden doorexploiteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.140 en € 2.253				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 818 en € 1.181				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 726 en € 1.342				
Beheerkosten - EGW	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90
Beheerkosten - MGW	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38
Beheerkosten - Zorgeneheid	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeldatum 1 januari 2022	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - gereguleerde woningen		5,80%	5,60%	2,90%/2,50%	2,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen		4,90%	3,80%	2,40%/2,00%	2,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	Gemiddeld over 5 jaar per marktcomplex, met minimale mutatiekans van 4%				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van +/- 1,48% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,59% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,40% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025/2026	2027/2028 ev.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG	€ 6,88 per m2 bvo exclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 8,36 per m2 bvo inclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud ZOG	€ 11,11 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud BOG	€ 11,53 per m2 bvo exclusief BTW				
Mutatieonderhoud MOG	€ 13,97 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud ZOG	€ 13,97 per m2 bvo inclusief BTW				
Marketing	14,0% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	3,0% van de markthuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2,0% van de markthuur				
Beheerkosten – zorgvastgoed	2,5% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2021	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%	Brummen 0,1350% Apeldoorn 0,1001% Rheden 0,996%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van +/- 1,48% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 5,59% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025/2026	2027/2028 ev.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48
Beheerkosten - garagebox	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ-waarde				
Disconteringsvoet - garagebox	7,51%	7,51%	7,51%	7,51%	7,51%
Disconteringsvoet - parkeerplaats	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%	7,42%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 604,12 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 11,40% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed dat gewaardeerd is op basis van de full-waardering (BOG, MOG, Zorg) is in 2023 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur welke is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NrvT - www.nrvt.nl).

Toepassing vrijheidsgraden

Voor het onderstaande vastgoed is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden zijn ten opzichte van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Veluwonen opereert.

	Loenenseweg 88 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	Loenenseweg 90 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	De Beekwal Eerbeek <i>Intramurale zorg</i>	Stuijvenburchstraat 29 Eerbeek <i>Kantoorruimte</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	103 (gemiddeld)	110	130	90
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,75% (gemiddeld)	8,75%	0,0%	7,25%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,75%	7,75%	7,50%	6,25%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	100,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Loenenseweg 6 Eerbeek <i>Winkels</i>	Huijgenshof Eerbeek <i>Activiteitencentrum</i>	Kattedoorn Eerbeek <i>Standplaatsen</i>	Veldheim Hoenderloo <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	111 (gemiddeld)	115	96	80
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,25%	6,25%	8,5%	10,5%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,25%	5,25%	8,0%	9,50%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Van Zwietenlaan Laag-Soeren <i>Standplaatsen</i>	Kulturhus Laag-Soeren <i>Activiteitencentrum</i>	Bruisbeek Loenen <i>Activiteitencentrum</i>	KWH Uddel <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	51	80	91	65
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,5%	9,5%	9,0%	10,5%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	8,5%	8,0%	9,5%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Tolzicht Brummen <i>intramurale zorg</i>	Tolzicht Brummen <i>aanleunwoningen</i>	Akkergeelster Brummen <i>begeleid wonen</i>	De Wezeboom Brummen <i>begeleid wonen</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	230	164	235	157
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	7,75%	7,0%	7,25%	7,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,75%	6,0%	6,0%	6,25%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Buiten de Veste (hoofd) Brummen <i>extramurale zorg</i>	Buiten de Veste (A en B) Brummen <i>intramurale zorg</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>standplaatsen</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>woonwagens</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	235	235 (gemiddeld)	27	108
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	7,25%	7,25% (gemiddeld)	8,5%	9,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,25%	6,25%	8,0%	8,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	ja	n.v.t.

De toename van de marktwaarde in 2023 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

	DAEB	Niet DAEB
<i>Stand 1 januari 2023</i>	<i>581.098</i>	<i>9.481</i>
<i>Mutaties in het bezit ((des)investeringen, overboekingen, reclassificaties)</i>	<i>4.338</i>	<i>-215</i>
<i>Aanpassingen naar aanleiding van validatie handboek</i>	<i>-43.133</i>	<i>-533</i>
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>	<i>-11.586</i>	<i>23</i>
<i>Mutatie objectgegevens</i>	<i>81.809</i>	<i>752</i>
<i>Parameteraanpassing</i>		
<i>Macro-economische parameters</i>	<i>-2.021</i>	<i>10</i>
<i>Leegwaardestijging</i>	<i>-19.374</i>	<i>-209</i>
<i>Instandhoudings- en mutatieonderhoud</i>	<i>-481</i>	<i>-58</i>
<i>Disconteringsvoet</i>	<i>-9.695</i>	<i>-81</i>
<i>Overige kosten en opbrengsten</i>	<i>-3.426</i>	<i>-335</i>
<i>Markthuren /huurstijging</i>	<i>8.432</i>	<i>81</i>
<i>Overige oorzaken waardemutaties</i>	<i>-262</i>	<i>-17</i>
<i>Stand 31 december 2023</i>	<i>585.699</i>	<i>8.899</i>

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie (indien full-versie). Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Veluwonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Veluwonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 68% van de maximaal redelijke huur. In specifieke complexen wordt hiervan afgeweken. De gemiddelde streefhuur bedraagt € 689,92.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Veluwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
 - De norm voor onderhoud wordt bepaald over een periode van 25 jaar van het complex.
 - De gemiddelde onderhoudsnorm voor de woningen is € 3.005.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Veluwonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
 - De norm voor algemeen beheer wordt bepaald over een periode van 25 jaar van het complex.
 - De gemiddelde norm voor algemeen beheer voor de woningen is € 1.012.
5. De discontovoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Disconteringsvoet wordt opgebouwd door een positieve risicovrije rentevoet van 1,48% verhoogd met de vastgoedsectorspecifieke opslag van 7,07% en verhoogd met een opslag voor het markt- en objectrisico.

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

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

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

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

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)					
	2023	2023		2022	2022
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		594.598			590.579
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-63.023			66.901	
Betaalbaarheid (huren)	-166.342			-267.891	
Kwaliteit (onderhoud)	-96.709			-104.850	
Beheer (beheerkosten)	-5.621			3.321	
Subtotaal		-331.695			-302.519
<i>Beleidswaarde</i>		262.903			288.060

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de genoemde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	10.976
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-11.373
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-9.145
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	9.145
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-9.145
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	9.145

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Veluwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

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

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis

van VoV, dus rekening houdend met de gemaakte afspraken over de verdeling van de waardemutatie sinds de initiële verkoop. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

De terugkoopverplichting c.q. het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

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). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft."

(2) Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grondkosten wordt niet afgeschreven.

(3) Financiële vaste activa

Actieve latente belastingvorderingen

Voor de actieve latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor Veluwonen geldende rente voor langlopende leningen (1,98%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Overige vorderingen

De bij verkoop van Koopstart-woningen verleende korting zal bij doorverkoop door de koper aan Veluwonen moeten worden terugbetaald. Deze vordering is als langlopende vordering opgenomen onder de Financiële vaste activa.

(4) Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad onverkochte woningen betreft woningen met een terugkoopplicht die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht. Deze woningen worden gewaardeerd tegen de bestede kosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde wordt bepaald op basis van taxaties of recente verkoopprijzen van referentiewoningen.

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

Overige voorraden

Gezien de geringe omzet van materiaal en de relatief geringe voorraad is gekozen voor een ijzeren voorraad systeem. Hierbij wordt de voorraad per balansdatum niet geïnventariseerd, en vormen de gedane inkopen het materiaalverbruik.

(5) Vorderingen

De vorderingen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde, onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

(6) Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare spaartegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

(7) Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op complexniveau. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie, vastgoed bestemd voor verkoop en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

(8) Voorzieningen

Overige voorzieningen

Jubileumuitkering:

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubileumuitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en grootonderhoud:

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, 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 post 'overige waardeveranderingen'.

(9) Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde en worden, afhankelijk van contractuele afspraken, afgelost op basis van annuïteiten, fixe-aflossing of volgens de lineaire aflossingsmethode.

Agio Vestia

Overeenkomstig de waarderingsgrondslag van woningcorporaties voor (langlopende) schulden, worden deze bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de zogenaamde effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als interest verwerkt. Het verschil tussen de nieuw aangetrokken lening en de reële waarde van de overgenomen lening wordt aangemerkt als agio.

(10) Schulden op korte termijn

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden verantwoord in het jaar dat zij geïnd of invorderbaar waren. Lasten worden toegerekend aan het jaar waarin zij worden gerealiseerd, dan wel voorzienbaar zijn.

(11) Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

(12 en 13) Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders voor de levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

(14) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verzekeringen en belastingen.

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

(15) Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op het onderhoud. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- overige organisatiekosten

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

Verwerking vermindering verhuurderheffing

Naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad op 8 juli 2022 over de fiscale verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing, heeft de Hoge Raad nu, anders dan de rechtbank en het hof, uitgemaakt dat de heffingsvermindering fiscaal dient te worden verwerkt als een investeringssubsidie, die gekoppeld is aan het betrokken object en derhalve in mindering gebracht dient te worden op de stichtingskosten. In voorgaande jaren is deze heffingsvermindering in de commerciële jaarrekening in mindering gebracht op de verantwoorde verhuurderheffing in de winst- en verliesrekening. Mede gezien de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is besloten om in de commerciële jaarrekening niet aan te sluiten op de herziene fiscale verwerkingswijze. De gehanteerde methode is nu consistent met voorgaand jaar en verdedigbaar. In boekjaar 2022 is € 132.000 vermindering verhuurderheffing in mindering gebracht op de verantwoorde verhuurderheffing. De fiscale effecten van de herziene fiscale verwerkingswijze van de vermindering zijn tot uitdrukking gekomen in de verantwoorde last vennootschapsbelasting in 2022.

(18) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeverandering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

(20) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

(21) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar. De mutatie in de waardering van de terugkoopverplichting wordt hierop in mindering gebracht.

(22) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

(23) Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

(24) Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

(25) Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

(26) Financiële baten en lasten

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

(27) Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Veluwonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per januari 2023 heeft de Belastingdienst VSO2 definitief opgezegd.

De Belastingdienst is namelijk van mening dat de uitleg van VSO2 door rechters “niet naar doel en strekking wordt uitgelegd”. Wel onderkent de Belastingdienst in dit verband dat de opzegging van VSO2 in de praktijk tot onzekerheden leidt en het van belang is om deze onduidelijkheden waar mogelijk weg te nemen. Vandaar dat bij de opzegbrief van de VSO2 een overgangsregeling (die geldt tot en met 2025) opgenomen.

Dit betekent dat vanaf 2023 Veluwonen voor het bepalen van de fiscale winst terugvalt op normale fiscale spelregels. De opzegging van de VSO2 heeft voor Veluwonen geen directe consequenties in 2023, wel geldt dat ten aanzien van de fiscale verwerking van kooptussenvormen Veluwonen gekozen heeft om de verwerking conform de werkwijze onder VSO2 voort te zetten.

De Belastingdienst heeft namelijk in de opzegbrief aangegeven dat vanaf 1 januari 2023 twee opties mogelijk zijn voor de fiscale verwerking van terug- en verkoop van tussenvormen:

- het ongerealiseerde verlies in aanmerking nemen op het moment van terugkoop (verwerking conform VSO2); of
- het ongerealiseerde verlies in aanmerking nemen in de aangifte Vpb 2023.

De acute Vpb-positie voor het jaar 2023 is bepaald op € 1.101.400. Voor de boekjaren 2021 en 2022 is deze herrekend en bedraagt € 2.469.975 (definitief) respectievelijk € 979.973 (voorlopig). Ultimo 2023 is een teruggave vennootschapsbelasting te verwachten over 2022 en 2023 van € 1.614.400 (€ 297.800 2022 en € 1.316.600 2023).

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal vhe's of werkelijke kosten.

Diverse toerekeningen:

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Alle baten en lasten zijn toegerekend aan de exploitatie van het DAEB- c.q. het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de rekening-courantverhoudingen met kredietinstellingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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).

Alle ingaande en uitgaande kasstromen zijn toegerekend aan het hiermee verbonden vastgoed. Er is derhalve een splitsing aangebracht tussen het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Vastgoedbelegging

	31-12-2023	31-12-2022
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie	585.698	581.098
2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.900	9.481
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	25.981	25.611
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen Exploitatie	3.158	6.184
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Boekwaarde eind boekjaar	623.737	622.374

Het verloop van deze posten is in 2023 als volgt:

ad 1 en 2 – DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2023	2022	2023	2022
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	283.940	277.861	8.029	8.031
Cumulatieve herwaardering	315.597	333.907	3.698	3.470
Cumulatieve waardeverminderingen	-18.439	-16.889	-2.246	-2.255
Boekwaarde begin boekjaar	581.098	594.879	9.481	9.246
Mutaties in het boekjaar				
- opleveringen nieuwbouw	9.897	1.074	0	0
- investeringen in renovatie/groot-onderhoud	6.669	6.137	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	1.821	238	14	0
- investeringen aankoop woningen/bedrijfspanen	0	0	0	0
- investeringen terugkoop VoV-woning	0	0	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	-5	-5	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-863	-2.313	0	-3
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-1.585	-2.551	-215	0
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-0	-0	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	0	-0	-0
- waardevermindering nieuwbouw	-3.093	-137	-0	-0
- waardevermindering renovatie/grootonderhoud	-6.467	-5.096	0	0
- waarde mutatie marktwaarde	-1.774	-11.128	-380	238
Saldo mutaties	4.600	-13.781	-581	235
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	301.678	283.940	7.854	8.029
Cumulatieve herwaardering	308.460	315.597	3.531	3.698
Cumulatieve waardeverminderingen	-24.440	-18.439	-2.486	-2.246
Boekwaarde eind boekjaar	585.698	581.098	8.900	9.481

Op 23 augustus 2017 ontving Veluwonen van de Autoriteit woningcorporatie vrijstelling voor het scheiden van de diensten van algemeen economisch belang (hierna te noemen: DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB). Het vastgoed is geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB in overeenstemming met de ingediende aanvraag. Voor Veluwonen is het zogenaamde verlichte regime van toepassing, waardoor (m.i.v. 1 januari 2018) geen gescheiden balansen hoeven te worden opgesteld.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Herclassificatie

Er heeft om reden van herziening van verhuring onder de liberalisatiegrens geen herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2024 (peildatum 1 januari 2023) bedraagt circa € 1.030 miljoen (ozb-aanslag 2022 circa € 992 miljoen).

	31-12-2023	31-12-2022
ad 3 – onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	25.611	21.417
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop c.q. afgekocht van woningen	-499	-309
- waardeverandering verkochte woningen	870	4.503
Saldo eind boekjaar	25.981	25.611
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	127	
Teruggekocht in boekjaar	-2	
Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	<u>125</u>	

ad 4 en 5 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Nieuwbouw)

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2023	2022	2023	2022
Bruto saldo begin boekjaar	9.738	2.759	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.554	-530	0	0
Saldo begin boekjaar	6.184	2.229	0	0
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	5.488	8.055	0	0
- ingebrachte gronden	0	0	0	0
- afboeking onrendabele investering	-30	0	0	0
- opbrengsten uit verkopen	0	0	0	0
- overboeking afgeronde projecten	-9.898	-1.075	0	0
- onttrekking voorziening ORT	0	176	0	0
- vrijval voorziening	3.088	137	0	0
- saldering voorziening onderhanden projecten	-1.675	-3.338	0	0
Saldo mutaties	-3.027	3.955	0	0
Bruto saldo begin boekjaar	5.299	9.738	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.141	-3.554	0	0
Saldo eind boekjaar	3.158	6.184	0	0

(2) Materiële vaste activa

Het verloop van deze posten is in 2023 als volgt:

	Kantoorpand	Inventaris	Vervoermiddel	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.417	468	90	2.975
- cumulatieve afschrijving	-1.286	-200	-88	-1.574
Boekwaarde begin boekjaar	1.131	268	2	1.401
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	0	41	0	41
- desinvesteringen	0	-20	0	-20
- afschrijvingen	-80	-75	0	-155
- correcties op afschrijvingen	0	20	0	20
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-80	-34	0	-114
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.417	489	90	2.996
- cumulatieve afschrijving	-1.366	-255	-88	-1.709
Boekwaarde eind boekjaar	1.051	234	2	1.287

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- bedrijfsgebouwen 30-40 jaar
- kantoorinventaris 10 jaar
- ICT 3 jaar
- vervoermiddelen 5 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2023 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. De verzekerde waarde bedraagt € 3,1 miljoen. In januari 2022 heeft er een taxatie plaatsgevonden. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2023 € 655.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2024 (peildatum 1 januari 2023) bedraagt € 499.000 (ozb-aanslag 2023: € 500.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 latente belastingvorderingen	143	221
2 overige vorderingen	349	349
Saldo eind boekjaar	492	570

ad 1 – latente belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:

1a. belastinglatentie afschrijvingspotentieel	143	221
Saldo eind boekjaar	143	221

Tijdelijke verschillen:

De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Woningstichting Veluwonen winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 5 jaar.

ad 1a - belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	221	461
Mutaties in het boekjaar	-78	-240
Saldo eind boekjaar	143	221

De fiscale waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening. Voor vastgoed met een lagere fiscale waardering leidt dit in principe tot een passieve latentie. Echter, bij verkoop of sloop van deze panden wordt vanwege de instandhoudingsgedachte de boekwinst respectievelijk de boekwaarde opgenomen in de waarde van de vervangende (nieuw)bouw. Daardoor vindt afwikkeling van deze latentie pas plaats in de zeer verre toekomst, tendert deze als gevolg naar nihil en wordt deze vanuit een materialiteitsperspectief niet gewaardeerd. Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 5 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 143.000 contant (ultimo 2022: € 221.000).

	31-12-2023	31-12-2022
ad 2 - overige vorderingen		
<i>Betreft woningen verkocht onder Koopstart:</i>		
Saldo begin boekjaar	349	380
Mutaties in het boekjaar:		
- verkoop van woningen	0	0
- mutatie door (door)verkoop koper	0	-31
Saldo eind boekjaar	349	349
Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:		
Aantal Koopstart-woningen begin boekjaar	11	
Verkocht in boekjaar	0	
Mutatie door (door)verkoop koper	0	

Aantal Koopstart-woningen eind boekjaar	11	
VLOTTENDE ACTIVA		
(4) Voorraden		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Vastgoed bestemd voor verkoop	2.917	3.023
2. Overige voorraad	1	1
Saldo eind boekjaar	2.918	3.024

	31-12-2023	31-12-2022
ad 1 - vastgoed bestemd voor verkoop		
Saldo begin boekjaar	3.023	1.885
Mutaties per balansdatum:		
- verkopen	-2.454	-1.413
- aankopen	0	0
- overboeking van activa in ontwikkeling	544	0
- overboeking van activa in exploitatie	1.804	2.551
Saldo eind boekjaar	2.917	3.023
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	16	11
- doorverkoop /afkoop VOV-woning	0	-2
- verkoop woning	-12	-7
- terugkoop VOV-woning	2	2
- overboeking van vastgoed in exploitatie	7	13
- overig bezit	0	-1
	13	16
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	11	14
- grondpositie	2	2

De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	91	110
2 - overheid	0	0
3 - belastingen en premies sociale verzekering	1.614	1.349
4 - overige vorderingen	795	626
5 - overlopende activa	5	14
Saldo eind boekjaar	2.505	2.099

ad 1 - huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal 31-12-2023	Aantal 31-12-2022	Achterstand 31-12-2023	Achterstand 31-12-2022
0 < 1 maand	66	53	14	14
1 < 2 maanden	42	42	30	29
2 < 3 maanden	8	10	11	12
3 < 4 maanden	5	8	9	14
4 < 5 maanden	1	8	2	22
> 5 maanden	6	5	25	19
	128	126	91	110

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,32% (2022: 0,39%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2023	31-12-2022
ad 3 - Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- vennootschapsbelasting	1.614	1.349
Saldo eind boekjaar	1.614	1.349
ad 4 - overige vorderingen		
- overige debiteuren	130	35
- diverse nota's / betalingsregelingen	197	96
- te ontvangen subsidies	102	107
- te vorderen verzekeringsschades	0	14
- te vorderen rente	52	0
- te ontvangen BWSA	0	0
- diversen	314	374
Saldo eind boekjaar	795	626
ad 5 - overlopende activa		
- vooruitbetaalde crediteuren	5	14
- diversen	0	0
Saldo eind boekjaar	5	14

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2023 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	1	0
- rekening-courant banken	905	6.875
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	4.987	1.990
- kruisposten	0	0
Saldo eind boekjaar	5.893	8.865

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	31-12-2023	31-12-2022
(7) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Herwaarderingsreserve	332.793	339.722
2. Overige reserves	166.859	170.252
3. Jaarresultaat	-4.125	-10.322
Saldo eind boekjaar	495.527	499.652

Per 31 december 2023 is in totaal € 311,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 319,5 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 23,8 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. 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 sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Veluwonen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de RvC reeds in de jaarrekening verwerkt. Voorgesteld wordt het negatief resultaat ad € 4,2 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Artikel 30 van de statuten van Veluwonen bepaalt dat bij ontbinding van de stichting het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

ad 1 - herwaarderingsreserve

1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	311.901	319.525
1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden	20.892	20.197
Saldo eind boekjaar	332.793	339.722

ad 1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	319.525	337.286
Mutaties boekjaar:		
- realisatie verkoop	-1.904	-2.288
- mutatie door herwaardering	-5.719	-15.473
Saldo eind boekjaar	311.901	319.525

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de bij realisatie mogelijk verschuldigde belastingen.

	31-12-2023	31-12-2022
ad 1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	20.197	16.080
Mutaties in het boekjaar:		
- realisatie verkoop	-24	-226
- mutatie door herwaardering	719	4.343
Saldo eind boekjaar	20.892	20.197
ad 2 - overige reserves		
Saldo begin boekjaar	170.252	79.672
Resultaat voorgaand boekjaar	-10.322	76.936
Mutatie door waardeverandering	6.929	13.644
Saldo eind boekjaar	166.859	170.252
ad 3 - jaarresultaat		
Saldo begin boekjaar	-10.322	76.936
Resultaatverdeling	10.322	-76.936
Resultaat boekjaar	-4.125	-10.322
Saldo eind boekjaar	-4.125	-10.322
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	4.446	2.452
2. overige voorzieningen	96	95
Saldo eind boekjaar	4.542	2.547
ad 1 - voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		
1a - voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	499	286
1b - voorziening onrendabele investeringen groot-onderhoud	3.947	2.166
Saldo eind boekjaar	4.446	2.452

	31-12-2023	31-12-2022
ad 1a - voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
Saldo begin boekjaar	3.624	529
bij: dotatie in het boekjaar	1.888	3.408
af: onttrekking in het boekjaar	0	-137
af: vrijval in het boekjaar	-3.088	-176
	2.424	3.624
af: Verrekend met onroerende zaken in ontwikkeling en exploitatie	1.925	3.338
Saldo eind boekjaar	499	286
ad 1b - voorziening onrendabele investeringen groot-onderhoud		
Saldo begin boekjaar	3.742	4.808
bij: dotatie in het boekjaar	8.607	4.334
af: onttrekking in het boekjaar	-380	0
af: vrijval in het boekjaar	-3.362	-5.400
	8.607	3.742
af: Verrekend met onroerende zaken in ontwikkeling en exploitatie	4.660	1.576
Saldo eind boekjaar	3.947	2.166
ad 2 – overige voorziening (jubileumvoorziening personeel)		
Saldo begin boekjaar	95	87
Mutaties in het boekjaar:	1	8
Saldo eind boekjaar	96	95

(9) Langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2022
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - leningen	105.447	88.390	98.878	85.123
2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.625	0	22.595	0
3 - waarborgsommen	124	0	3	0
Saldo eind boekjaar	128.196	88.390	121.476	85.123

	31-12-2023	31-12-2022
ad 1 – leningen		
1a – leningen kredietinstellingen	103.446	96.830
1b – agio Vestia	2.001	2.048
Saldo eind boekjaar	105.447	98.878

Het verloop van deze posten is als volgt:

ad 1a - leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	106.014	99.198
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	10.500	18.000
- aflossingen	-9.184	-11.184
Schuldrestant eind boekjaar	107.330	106.014
af: Aflossingsverplichting komende boekjaar (naar kortlopende schulden)	3.884	9.184
Saldo langlopende deel eind boekjaar	103.446	96.830

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2023 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gemiddelde rente	Gemiddelde restant looptijd
Vastrentend	107,3 miljoen	1,984%	10,3 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,19% negatief tot 4,950%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2023 1,984% (2022: 1,912%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 107,3 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen, exclusief opgelopen rente, ultimo 2023 bedraagt € 108,5 miljoen (2022 € 101,4 miljoen).

	31-12-2023	31-12-2022
ad 1b – agio Vestia		
Saldo begin boekjaar	2.048	2.095
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	0
- aflossingen	-47	-47
Saldo eind boekjaar	2.001	2.048

Overeenkomstig de waarderingsgrondslag van woningcorporaties voor (langlopende) schulden, worden deze bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de zogenaamde effectieve rente

gedurende de looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als interest verwerkt. Het verschil tussen de nieuw aangetrokken lening en de reële waarde van de overgenomen lening wordt aangemerkt als agio.

Jaarlijks wordt het agiodeel van de lening herzien middels de effectieve rentemethode. Dit houdt in dat het agiodeel gedurende de looptijd van de lening vrijvalt ten gunste van de rente in de resultatenrekening. Het bestanddeel wat vrijvalt in het komend jaar bedraagt ca € 47.600.

ad 2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	31-12-2023	31-12-2022
Saldo begin boekjaar	22.595	20.243
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-486	-316
- waardeverandering	516	2.668
Saldo eind boekjaar	22.625	22.595

ad 3 - waarborgsommen en garanties

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen zijn bij enkele huurders van bedrijfspanden c.q. zorgvastgoed waarborgsommen ontvangen ten bedrage van € 123.915.

(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - schulden aan leveranciers	1.315	2.000
2 - schulden aan kredietinstellingen	4.775	10.052
3 - schulden aan overheid	138	0
4 - belastingen en premies sociale verzekering	1.447	1.535
5 - overige schulden	38	110
6 - overlopende passiva	854	961
Saldo eind boekjaar	8.567	14.658

ad 1 - schulden aan leveranciers

- crediteuren	1.315	2.000
Saldo eind boekjaar	1.315	2.000

ad 2 - schulden aan kredietinstellingen

- aflossingsverplichtingen langlopende schulden	3.884	9.183
- niet vervallen rente	891	869
Saldo eind boekjaar	4.775	10.052

	31-12-2023	31-12-2022
ad 2 - schulden aan overheid		
- gemeente Brummen	138	0
Saldo eind boekjaar	138	0
ad 4 - belastingen en premies sociale verzekering		
- salarissen	9	7
- pensioenlasten	44	41
- vennootschapsbelasting	0	0
- loonheffing	95	104
- omzetbelasting	1.299	1.383
Saldo eind boekjaar	1.447	1.535
ad 5 - overige schulden		
- nog te verrekenen servicekosten	38	110
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	0	0
- nog te verrekenen kosten overig	0	0
Saldo eind boekjaar	38	110
ad 6 - overlopende passiva		
1 - vooruit ontvangen huur	157	198
2 - glasfonds	53	71
3 - fonds huurdersonderhoud	35	21
4 - reservering vakantiedagen	136	139
5 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	54	228
6 - transitoria overig	419	304
Saldo eind boekjaar	854	961

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Veluwonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen wordt in de DVI 2023 € 1.030 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2023).

Pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Veluwonen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De dekkingsgraad per 31 december 2023 bedraagt 128,8%. Hiermee voldoet SPW aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van geen dekkingstekort.

De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5%. Deze beleidsdekkingsgraad is hoger dan de vereiste beleidsdekkingsgraad van 127,1%. Er is derhalve geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van actieve deelnemers per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,40% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwactiviteiten voor een bedrag van € 15,4 miljoen.

Erfpacht grond Spelderholt

De grond van het project Spelderholt is eigendom van de Dienst Domeinen. Met hen is overeengekomen dat de retributie van het opstalrecht in twee termijnen wordt afgekocht. De eerste termijn is reeds voldaan en eindigt op 31-12-2032. De tweede termijn ad € 208.250 is opgenomen onder de aangegane verplichtingen.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2023	2022
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	27.853	27.114
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	222	201
	28.075	27.315
- af: huurderving wegens leegstand	-249	-170
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	27.826	27.145
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	220	223
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	380	364
	600	587
- af: huurderving wegens leegstand	-3	-4
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
Subtotaal huuropbrengst niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	597	583
Totaal huuropbrengsten	28.423	27.728

De te ontvangen netto-huur 2023 is ten opzichte van 2022 gewijzigd als gevolg van:

- de huurprijsaanpassing per 1 juli 2023 die gemiddeld 0,57% bedroeg, inclusief verlaging huurprijzen om de betaalbaarheid van de huur voor met name huurders met een laag inkomen te verbeteren (2022: 2,21%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- mutaties in de woningvoorraad door nieuwbouw, sloop en verkoop.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 0,88% (2022: 0,62%) van de te ontvangen huur.

(12) Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	24	26
- af: huurderving wegens leegstand	0	0
- af: huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal opbrengsten servicecontracten	24	26

(13) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	197	76
Totaal lasten servicecontracten	197	76

De systematiek van toerekenen van de kosten is in boekjaar 2023 gewijzigd door de classificatie voor groenvoorziening (volgens werkwijze begroting).

	2023	2022
(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	1.192	1.124
Toegerekende overige organisatiekosten	866	653
Toegerekende afschrijvingen	55	56
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.113	1.833
(15) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	4.046	3.948
Onderhoudslasten (cyclisch)	6.752	6.321
Toegerekende personeelskosten	1.540	1.379
Toegerekende overige organisatiekosten	1.230	1.066
Toegerekende afschrijvingen	69	71
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	13.637	12.785
De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	1.113	1.112
Mutatieonderhoud	913	954
Contractonderhoud	819	919
Langer zelfstandig wonen	128	130
Groot-onderhoud bij mutatie	1.050	799
Planmatig onderhoud	5.217	5.484
Strategisch voorraadbeheer	1.503	825
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	10.743	10.223
De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	15	16
Mutatieonderhoud	1	0
Contractonderhoud	6	13
Langer zelfstandig wonen	1	5
Groot-onderhoud bij mutatie	0	0
Planmatig onderhoud	32	12
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	55	46
(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	0	2.407
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.915	1.687
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.915	4.094

	2023	2022
(17) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling		
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
af: direct toerekenbare kosten	0	0
af: toegerekende personeelskosten	0	0
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0
(18) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.731	5.874
af: direct toerekenbare kosten	-103	-148
af: boekwaarde	-3.330	-3.730
af: toegerekende afschrijvingen	-5	-5
af: toegerekende personeelskosten	-95	-94
af: toegerekende organisatiekosten	-62	-49
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	1.136	1.848
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering nieuwbouw	1.824	3.232
Waardevermindering renovatie/onderhoud	8.173	4.400
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.997	7.632
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	21.165	16.645
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-22.939	-27.774
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	141	844
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-521	-605
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.154	-10.890

	2023	2022
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	354	1.834
Terugkoopwaarde VoV-woningen	13	55
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	341	1.889
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	-393	-185
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Toegerekende personeelskosten	8	8
Toegerekende overige organisatiekosten	4	5
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	-381	-172
(24) Overige organisatiekosten		
Obligatieheffing WSW	147	49
Toegerekende afschrijvingen	20	20
Toegerekende personeelskosten	411	404
Toegerekende organisatiekosten	306	213
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	884	686
(25) Kosten omtrent Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	40	61
Toegerekende overige organisatiekosten	88	66
Toegerekende personeelskosten	141	113
Toegerekende afschrijvingen	6	7
Totaal	275	247
(26) Financiële baten en lasten		
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	52	0
Rente vrijval Vestia	47	47
Overige rentebaten	7	7
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	106	54
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.078	2.033
Overige rentelasten	12	60
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.090	2.093

2023

2022

BELASTINGEN

(27) Lasten vennootschapsbelasting

- acute vennootschapsbelasting 2023	-1.101	0
- acute vennootschapsbelasting 2022	-65	975
- acute vennootschapsbelasting 2021	-29	-241
- acute vennootschapsbelasting 2020	0	-184
- latentie ATAD	0	647
- latentie afschrijvingen	-78	240
- mutatie Vestia	0	266
Totaal	<u>-1.273</u>	<u>1.703</u>

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2023: € 1,3 miljoen negatief (2022: € 1,7 miljoen negatief), resultaat voor belasting € 2,9 miljoen negatief (2022: € 8,6 miljoen negatief). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 44,6% positief (2022: 19,8% positief). Het verschil wordt met name veroorzaakt door waardemutaties die fiscaal niet of anders worden verwerkt en waarvoor geen latentie wordt gevormd. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,8%
Belastinglast	1.273	1.703
Resultaat voor belastingen	-2.852	-8.619
Effectief belastingtarief	<u>-44,6%</u>	<u>-19,8%</u>

Toerekening baten en lasten

	2023	2022
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	155	159
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	155	159
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	55	56
- lasten onderhoudsactiviteiten	69	71
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	5
- nettoresultaat overige activiteiten	0	0
- overig organisatiekosten	20	20
- leefbaarheid	6	7
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	155	159
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	2.646	2.412
Af: uitkering WAZO	-36	0
Pensioenlasten	349	335
Sociale lasten	426	375
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	3.385	3.122
Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 41,4 (2022: 38,9).		
De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.192	1.124
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.540	1.379
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	95	94
Kosten overige activiteiten	7	8
Overig organisatiekosten	410	404
Leefbaarheid	141	113
Totaal	3.385	3.122
Het aantal werknemers ultimo boekjaar in dienst bij Veluwonen, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten:		
Staf	6,89	5,19
Financiën en ICT	6,58	6,78
Vastgoed	11,22	10,67
Wonen	18,46	17,06
Totaal	43,15	39,70

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	2023	2022
Beheerkosten:		
Overige personeelskosten	354	214
Huisvestingskosten	161	106
Kosten Raad van Commissarissen	81	74
Uitzendkrachten	276	282
Algemene kosten*	1.460	1.171
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	1.424	1.251
Verzekeringen	131	154
Contributie landelijke federatie	35	33
Overige heffingen	36	2.437
Obligheffing WSW	147	48
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	197	76
Overige directe exploitatielasten	13	85
Kosten huurachterstand	83	23
ZAV-vergoedingen	6	9
Kosten VvE	179	110
Kosten gas, water en elektra	49	34
Kosten asbestsanering	184	164
Totaal overige organisatiekosten	4.816	6.271
De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten servicecontracten	197	76
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	867	653
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.230	1.066
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	62	49
Overige directe exploitatielasten	1.915	4.094
Kosten overige activiteiten	4	5
Overige organisatiekosten	453	262
Leefbaarheid	88	66
Totaal	4.816	6.271

* In de algemene kosten zijn de honoraria van de accountant en fiscalist opgenomen. Onderstaand zijn deze kosten nader gespecificeerd.

Honoraria accountant en fiscalist

De volgende kosten betreffen de werkzaamheden die door de accountant en de fiscalist die op het boekjaar betrekking hebben:

Controle van de jaarrekening 2021	0	14
Controle van de jaarrekening 2022	0	83
Controle van de jaarrekening 2023	89	0
Andere controleopdrachten 2022	0	7
Andere controleopdrachten 2023	7	0
Fiscale adviesdiensten	69	55
Totaal	165	159

Overige toelichtingen

Honorering directeur-bestuurder

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld. Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor Veluwonen is € 163.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E. Het maximum geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bedragen x € 1 Klasse-indeling E	V. Buitenhuis
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 117.596
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.403
Subtotaal	€ 135.999
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 163.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Totale bezoldiging 2023	€ 135.999
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2022	
Functiegegevens	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 111.795
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.502
Subtotaal	€ 129.297
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 158.000
Totale bezoldiging 2022	€ 129.297

Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze per 1 januari 2014 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen (toezichthoudende topfunctionarissen) in 2023 en 2022 is als volgt (bedragen exclusief btw):

Bedragen x € 1 Klasse-indeling E	J. Meems	M. Keijzer	M.C. Bloemsma	B. van Riessen	E.T.M. Vegter - van Veggel
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	vice-voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 18.400	€ 12.200	€ 12.200	€ 11.000	€ 12.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 24.450	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	J. Meems	M. Keijzer	M.C. Bloemsma	B. van Riessen	E.T.M. Vegter - van Veggel
Gegevens 2022					
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	vice-voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 17.947	€ 12.147	€ 12.147	€ 10.947	€ 12.147
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 23.700	€ 15.800	€ 15.800	€ 15.800	€ 15.800

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Deel 3: overige gegevens 2023

6. Overige gegevens

Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van Baker Tilly (Netherlands) NV.

Statutaire resultaatbestemming

De statuten van Woningstichting Veluwonen bevatten geen bepalingen ten aanzien van de resultaatbestemming.

7. Ondertekening

De RvC verklaart dat Veluwonen de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

De RvC heeft aan Baker Tilly (Netherlands) NV opdracht verleend voor het controleren van de jaarverslaglegging. Wij hebben de jaarrekening besproken met de accountant en kennisgenomen van de bij de jaarrekening afgegeven controleverklaring. De controleverklaring is opgenomen in dit verslag.

De RvC heeft in haar vergadering van 20 juni 2024 zowel het bestuursverslag waaronder het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2023 vastgesteld.

Eerbeek, 20 juni 2024

Directeur-bestuurder:

w.g. De heer V. Buitenhuis

Raad van Commissarissen:

w.g. De heer J. Meems

w.g. De heer M.C. Bloemsma

w.g. Mevrouw E.T.M. Vegter-van Veggel

w.g. Mevrouw B. van Riessen

w.g. De heer M. Keijzer

8. Controleverklaring



Accountants

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

Aan de Raad van Commissarissen
Woningstichting Veluwonen

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting Veluwonen te Eerbeek gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023;
2. De winst- en verliesrekening over 2023; en
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Veluwonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting Veluwonen die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen uitvoert, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk '2.7 Risicobeheersing', onderdeel 'Fraude- en integriteitsrisico's', waarin de directeur-bestuurder de governance, het risicoprofiel en de risicobereidheid ter zake van fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing zou kunnen doorbreken

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Het risico ziet ons inziens specifiek toe op de waardering van de voorziening onrendabele top van specifieke projecten (projecten met bovengemiddelde publieke / maatschappelijke belang of van grote omvang).

Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van memoriaalboekingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management, betreffende de voorziening onrendabele top en beleidswaarde. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten. Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:
 - Analyse van het proces van totstandkoming van de voorziening voor onrendabele top, waaronder de mate van betrokkenheid van verschillende functionarissen bij de bepaling van de voorziening;
 - Professioneel-kritisch beoordelen van uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen van de voorziening voor onrendabele top, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom bouwkosten, krapte op de materialen- en arbeidsmarkt, inflatie en overige zaken;
 - Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels backtesting en afloopcontrole in het nieuwe boekjaar;

Accountants

- Met betrekking tot de uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde, hebben wij de plausibiliteit van de uitgangspunten gecontroleerd aan de hand van de economische inputparameters alsook backtestingwerkzaamheden.
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Het risico dat de investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling zijn niet nauwkeurig verantwoord doordat de prijsvorming van investering niet marktconform heeft plaatsgevonden (aanbestedingsfraude/ risico kickbacks)

Het risico bestaat dat voor investeringen in vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling te hoge prijzen worden betaald doordat medewerkers uit hoofde van persoonlijke belangen en gezien de complexiteit van inkoopvormen en inkooptrajecten prijsafspraken met potentiële leveranciers zouden kunnen maken dan wel opdrachten aan specifieke partijen kunnen gunnen en daar kickbackvergoedingen voor ontvangen. Wij zien dit frauderisico bij grote inkopen / investeringsprojecten gezien de omvang van aanneemsommen (voor andere projectonderdelen, zoals bijv. kostendeskundige, architect en leges etc. zien wij dit risico niet vanwege de veel lagere bedragen, die aan de orde zijn).

We hebben de volgende werkzaamheden verricht:

- We hebben de opzet van het aanbestedingsproces voor investeringen in kaart gebracht;
- Wij hebben met u gesproken over de naleving en afwijkingen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- We hebben middels een gegevensgerichte detailcontrole op de investeringen vastgesteld:
 - Of de aanbesteding (bijvoorbeeld het aantal opgevraagde en ontvangen offertes of autorisatie bij afwijking hiervan) conform interne procedures is;
 - Of de aannemersselectie door de daartoe bevoegde personen is uitgevoerd;
 - Of de opdrachtverstrekking door een bevoegd persoon heeft plaatsgevonden.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde fraude-risico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woningstichting Veluwonen. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen.

Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot indicaties of redelijke vermoedens van fraude of niet voldoen aan wet- en regelgeving, die we materieel achten voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in hoofdstuk '2.6.5 Financiële continuïteit' in het jaarverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat Woningstichting Veluwonen de komende vijf jaren aan alle intern en extern gestelde ratio's voldoet. Hierdoor kan de continuïteit voldoende worden gewaarborgd. Dit blijkt tevens uit de Meerjarenprognose tot en met 2033 en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. De directeur-bestuurder heeft benadrukt dat het voor de stichting heel belangrijk is om de focus op een duurzaam businessmodel te houden en tijdig bij te sturen indien nodig.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2033. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woningstichting Veluwonen geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting Veluwonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze bevindingen zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 52 t/m 60. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Veluwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

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

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

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

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Accountants

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.
Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Zwolle, 20 juni 2024

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
drs. E.H.J.D. Damman RA