



Jaarverslag 2023

Woonstichting Valburg



Leeswijzer

Samen Goed Wonen

Waarom rapporteren wij?

In de eerste plaats voor reflectie op het werk van onszelf (de individuele collega's).
In de tweede plaats voor afstemming/verbetering met collega's in- en extern.
In de derde plaats ter verantwoording aan collega's, Directeur Bestuurder, RvC, Huurdersorganisatie, gemeente, AW, WSW en de samenleving.

Aanvullend doen we het ook (met name in het Jaarverslag) voor vastlegging t.b.v. geschiedschrijving en om uitdrukking te geven aan onze identiteit.

Wij kennen drie niveaus van rapportages:

- Maand;
- Tertaal 1 (T1 januari t/m april) en Tertaal 2 (T2 mei t/m augustus);
- Jaarverslag inclusief T3 (september t/m december) over het hele kalenderjaar.

Wij geven aandacht aan opvallende zaken en hoe wij ons verbeteren. De data die aan de rapportages ten grondslag liggen zijn, waar mogelijk, te benaderen via de opgenomen links.

Veel leesplezier en wij ontvangen graag reacties en feedback.

Marc P.C. Jansen
Directeur Bestuurder



Woonstichting Valburg in statistieken - jaarcijfers 2023 & 2022 naast elkaar

Volkshuisvestelijk

	Wat	31-12-2023	31-12-2022
	Verhuurbare eenheden	1.197	1.153
	Woonwagens	4	4
	Woonwagenstandplaatsen	5	5
	Garageboxen	8	9
	Mutatiegraad (vrijgekomen woningen)	6,8%	8,1%
	Aantal verhuringen (incl nieuwbouw)	124	94
	Gemiddelde kale huurprijs	€ 594,31	€ 589,69
	Woningzoekenden ingeschreven	7.080	8.140
	Aandeel naar huurprijsklasse:		
	Huurprijs goedkoop	7,9%	7,3%
	Huurprijs betaalbaar	77,4%	77,6%
	Huurprijs duur	13,3%	13,1%
	Huurprijs duur ("vrije sector") boven huurtoeslaggrens	1,4%	2,0%
	Gemiddelde WOZ waarde woonruimtes	€ 233.000 (1.183 eenheden)	€ 199.000 (1.144 eenheden)

De organisatie

	Wat	31-12-2023	31-12-2022
	Aantal personeelsleden Aantal FTE	13 10,99	13 11,22
	Fulltime/parttime	6/7	6/7
	Mannen/vrouwen	7/6	6/7
	Gemiddelde leeftijd in jaren	52,0	51,8
	Gemiddeld dienstverband in jaren	18,0	17,4
	Gemiddeld ziekteverzuim	0,7%	0,9%
	Uitgaven voor opleidingskosten (in procenten van de loonsom)	2,24%	4,00%
	Meldingen van ongewenst gedrag en/of klokkenluiders	0	0

Inhoudsopgave

Samen Goed Wonen

Hoofdstuk	Pagina
1. <u>Externe ontwikkelingen & feedback</u>	5
2. <u>Jaarplan Thema's</u>	14
3. <u>Prestatieafspraken met 't Klokhuis en gemeente</u>	23
4. <u>Doorlopende dienstverlenende processen</u>	27
5. <u>Ondersteunende processen</u>	33
6. <u>Risicomanagement</u>	35
7. <u>Financiën</u>	39
8. <u>Raad van Commissarissen</u>	47
9. <u>Jaarrekening 2023</u>	60
10. Overige gegevens	100
Bijlage 1: <u>Bedrijfsplan 2023</u> en <u>Legenda</u>	107





1. Externe ontwikkelingen en feedback

Samen goed wonen

- Externe ontwikkelingen met impact op ons
- Feedback van huurders
- Klachtenprocedures
- Overige feedback

Externe ontwikkelingen en feedback

Landelijke ontwikkelingen met impact op WSV

Ontwikkeling	Actie van ons
✓ De Omgevingswet is per 1 januari 2024 ingevoerd. Het onderliggende digitale stelsel is technisch voldoende gereed en vormt voor de invoering geen blokkade.	✓ Wij bereiden ons voor, met partners en collega-corporaties in Oostbetuwe. Wij volgen de vorming van de omgevingsvisie van de gemeente.
✓ Woningmarkt: de nieuwbouw valt terug, de verkoopprijzen lijken weer te stijgen.	✓ Wij houden onze geplande doelstellingen vooralsnog aan.
✓ Aedes heeft in een leidraad de overwegingen voor corporaties om al dan niet woningen te verkopen op een rijtje gezet. Deze verscheen tegelijkertijd met een aanpassing van de wettelijke verkoopregels voor corporaties, die minister De Jonge via een brief aan de Tweede Kamer heeft gestuurd .	✓ In ons verkoopbeleid werken wij al op deze wijze sinds 2013.
✓ Opvang Statushouders: de minister stuurde een brief met de oproep om meer plaats te bieden.	✓ De Provincie heeft de gemeente aangesproken op achterblijven op de taakstelling. Waarop wij, als corporaties, in gesprek zijn geraakt over onhaalbare doelstellingen. Het gesprek loopt nog.
✓ Het TV-programma Nieuwsuur heeft onderzoek gedaan naar het privé verhuren van woningen door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties.	✓ Bij ons hebben RvC-leden en DB geen verhuuractiviteiten in privé.



Externe ontwikkelingen en feedback

Landelijke ontwikkelingen met impact op WSV

Ontwikkeling	Actie van ons
✓ De digitale inbraak bij 8 corporaties is beschreven in een rapport met "lessons learned". Lees er hier meer over.	✓ Wij verwerken enkele lessen in ons IT-(veiligheids) beleid.
✓ De "forecast" op de NPA laat zien dat de investeringsopgave en de beschikbare middelen op langere termijn uit balans raken.	✓ Wij volgen als sinds de NPA de gevolgen voor ons door scenario's in ons SVB door te rekenen op een termijn van 10 jaar. Volledige uitvoering van de NPA icm onze ambities is niet haalbaar.
✓ De Omgevingswet is per 1 januari 2024 ingevoerd. Het onderliggende digitale stelsel is technisch voldoende gereed en vormt voor de invoering geen blokkade.	✓ Wij bereiden ons voor, met partners en collega-corporaties in Oostbetuwe. Wij volgen de vorming van de omgevingsvisie van de gemeente.
✓ Woningmarkt: de nieuwbouw valt terug, de verkoopprijzen lijken weer te stijgen.	✓ Wij houden onze geplande doelstellingen vooralsnog aan.
✓ Aedes heeft in een leidraad de overwegingen voor corporaties om al dan niet woningen te verkopen op een rijtje gezet. Deze verscheen tegelijkertijd met een aanpassing van de wettelijke verkoopregels voor corporaties, die minister De Jonge via een brief aan de Tweede Kamer heeft gestuurd.	✓ In ons verkoopbeleid werken wij al op deze wijze sinds 2013.
✓ Opvang Statushouders: de minister stuurde een brief met de oproep om meer plaats te bieden.	✓ De Provincie heeft de gemeente aangesproken op achterblijven op de taakstelling. Waarop wij, als corporaties, in gesprek zijn geraakt over onhaalbare doelstellingen. Het gesprek loopt nog.



Externe ontwikkelingen en feedback

Landelijke ontwikkelingen met impact op WSV

Ontwikkeling	Actie van ons
✓ De Wet Goed Verhuurderschap is in werking getreden per 1 juli 2023.	✓ Wij checken onze communicatie en huurovereenkomst.
✓ De ALV van Aedes heeft besloten niet toe te werken naar één platform voor te huur staande woningen.	✓ Wij houden dus de regionale woningverdeling. Valburg blijft gebruik maken van het eigen woningaanbodstelsel.
✓ Nieuwe regeling EPV 2.0 is in werking getreden.	✓ Woonstichting Valburg heroverweegt op basis van de regeling en nieuwe ontwikkelingen of EPV nog bijdraagt aan ons strategisch beleid.
✓ Aanscherping circulaire normering voor nieuwbouw. Demissionair minister De Jonge wil de Milieu Prestatie Gebouw (MPG) aanscherpen voor nieuwbouw van 0,8 naar 0,5 per 1 januari 2025.	✓ Wij komen op grond van financiële motieven nog niet tot meer toepassing van circulair materiaal
✓ Het wordt steeds lastiger om (opstal)verzekeringen af te sluiten. Er is maar een beperkt aantal verzekeraars dat het risico voor de sector nog wil dragen.	✓ Wij hebben en houden onze opstallen verzekerd.
✓ Tweede Kamer stemt er mee in dat de marktverkenning bij de nieuwbouw van middenhuur helemaal afgeschaft moet worden.	✓ Dit vergroot de kans om ook in de middenhuur nieuwbouw te doen, in lijn met ons SVB.
✓ De Tweede Kamer besloot om de huurtoeslag vanaf 2024 met ruim € 34 per maand te verhogen. Anderhalf miljoen huurders die huurtoeslag ontvangen, profiteren hiervan.	✓ Een flinke compensatie voor de aanstaande huurverhogingen.



Externe ontwikkelingen en feedback

Provinciale en regionale ontwikkelingen met impact op WSV

Ontwikkeling	Actie van ons
✓ Vanuit het 'Actieplan Wonen' is er op provinciaal niveau een procesregisseur aan de slag voor hulp aan gemeenten. Met name op het snijvlak van gemeenten, als er gezamenlijk voorzieningen gerealiseerd moeten worden. De procesregisseur helpt met capaciteit, kennis en expertise om eventuele belemmerende factoren weg te nemen.	✓ In gesprek met de gemeente komen wij met regelmaat terug op het capaciteitsvraagstuk en de (mogelijke) ondersteuning vanuit de provincie.
✓ De provinciale statenverkiezingen hebben een enorme winst opgeleverd voor BBB. Het is BBB, VVD, CDA, CU en SGP geworden.	✓ Het coalitieakkoord voor GS is gesloten, zonder veel aandacht voor wonen, terwijl de rol voor de provincie sterker wordt. Het is afwachten hoe de gedeputeerde het oppakt.



Externe ontwikkelingen en feedback

Gemeentelijke ontwikkelingen met impact op WSV

Ontwikkeling	Actie van ons
✓ Er is een concept nieuwe regionale huisvestingsverordening ter inzage gelegd.	✓ Wij hebben een zienswijze ingediend tegen de concept verordening, ivm de opgenomen regel om aan te sluiten bij een regionaal woningaanbod platform. Een gesprek met de wethouder leverde op dat hij niet zal handhaven (dat kan juridisch ook niet).
✓ Wij zijn met de corporaties en de gemeente in gesprek over de nieuwbouw opgave; knelpunten, rol en positie van corporaties, grond/locaties etc.	✓ De afspraken zouden worden uitgewerkt. Op meerdere vlakken blijft de beperkte capaciteit bij de gemeente verklarend voor trage processen.
✓ De gemeente loopt een achterstand op in de huisvesting van statushouders en de wethouder is “op het matje” geroepen door de gedeputeerde.	✓ Wij hebben op verzoek van de wethouder een plan van aanpak aangeboden met Vivare en wst Heteren. Wij houden ons aan de prestatieafpraak dat wij 10% vrijkomende woningen aanbieden aan statushouders. Dat is lang niet toereikend voor de taaktelling. Het gesprek loopt.
✓ De prestatieafspraken voor 2024 worden gevormd.	✓ De prestatieafspraken zijn tot stand gekomen, na constructieve gesprekken met gemeente en huurdersorganisaties.
✓ Gemeente stelde een nieuwe aanpak vast voor schuldproblematiek,	✓ Wij hebben met de andere corporaties met de gemeente het gesprek gevoerd over het niet betrokken zijn van ons en het vervolg.
✓ In augustus kregen wij signalen dat netcongestie een enorm knelpunt kan worden voor nieuwbouwprojecten.	✓ Gesprekken zijn gestart en naar oplossingen wordt gezocht. De eerste “pijn” wordt voelbaar.



Externe ontwikkelingen en feedback

Feedback van Huurders

Wij krijgen op verschillende manieren informatie en feedback van onze huurders. Willekeurig, via de contactmomenten die wij zelf of onze samenwerkingspartners en huurdersorganisatie 't Klokhuis met huurders hebben. Maar ook gestructureerd, via het klanttevredenheidsonderzoek dat wij sinds 2022 uitvoeren. Deze informatie en feedback helpt ons om ons werk te richten op wat huurders belangrijk vinden en wat zij van ons verwachten.

Quotes van huurders

Uitspraak energiecoach: De huurders klagen vaak over de problemen van de woning, maar zijn dan vervolgens weer erg enthousiast hoe snel de woonstichting reageert.

Op een appartement aan de Hyacintenstraat kwamen geen reacties van een 60 plusser, DW heeft naar de vorige advertentie gekeken en daar de woningzoekenden van benaderd. Uiteindelijk een mevrouw erg blij gemaakt, ze had de woning niet op de website gezien en had daarom (nog) niet gereageerd. Uiteindelijk heeft zij de woning kunnen huren.

Mail zoon woningzoekende: wilde even kwijt dat het gewaardeerd word dat er vanuit jullie even naar mijn ouders gebeld is om ze te vertellen om te reageren op de Hofstaete 9. Fijn. Ze hebben in ieder geval het gevoel gekregen dat ze gehoord worden. Echt top! 🍌

Mijn moeder heeft heel graag gewoond in uw woning en woont nu ook goed in Lent , in een woning bij Sint Jozef. Dank voor de goede service en samenwerking!

Uitspraak zoon huurder Wouterplasstraat: Ik wil je, ook namens mijn moedertje, alvast bedanken voor je behulpzaamheid. We gaan rustig verder in het nieuwe huisje.



Externe ontwikkelingen en feedback

Feedback van Huurders

KWH

Sinds 2022 werken we met [KWH](#) om meer gestructureerd feedback op te halen over hoe tevreden huurders over ons zijn. We meten de tevredenheid in de volgende processen: nieuwe verhuringen, vertrokken huurders, reparatieverzoeken, onderhoud, algemene dienstverlening. Onderstaande tegels geven de resultaten over 2023 weer met soms alvast een doorkijkje naar 2024.

Nieuwe huurders



- Onderdeelscore **7,9** (2023) | **8,9** (2024)
- Tevreden huurders **95%** (2023) | **100%** (2024)
- O.b.v mening huurders **56** (2023) | **6** (2024)
- Score landelijk **7,7** (2023) | **7,8** (2024)

Reparaties



- Onderdeelscore **8,2** (2023) | **8,4** (2024)
- Tevreden huurders **96%** (2023) | **94%** (2024)
- O.b.v mening huurders **170** (2023) | **34** (2024)
- Score landelijk **7,9** (2023) | **8,2** (2024)

Algemene waardering



- Waardering corporatie **7,4** (2023) | **?** (2024)
- O.b.v mening huurders **263** (2023) | **?** (2024)
- Waardering landelijk **7,1** (2023) | **7,0** (2024)

Vertrokken huurders



- Onderdeelscore **8,6** (2023) | **?** (2024)
- Tevreden huurders **100%** (2023) | **7%** (2024)
- O.b.v mening huurders **29** (2023) | **1** (2024)
- Score landelijk **7,9** (2023) | **7,9** (2024)

Onderhoud



- Onderdeelscore **8,1** (2023) | **7,2** (2024)
- Tevreden huurders **95%** (2023) | **80%** (2024)
- O.b.v mening huurders **199** (2023) | **5** (2024)
- Score landelijk **7,5** (2023) | **7,5** (2024)

Keurmerk KWH-Huurlabel



- Nieuwe huurders **boven** de norm (2023)
- Vertrokken huurders **boven** de norm (2023)
- Reparaties **boven** de norm (2023)
- Onderhoud **boven** de norm (2023)

Norm keurmerk: 7,0 en 85% tevreden huurders



Externe ontwikkelingen en feedback

Feedback van Huurders

Reacties op collectieve acties

Onze actie	Waardering	Leerpunten
✓ Winterhulp	✓ Hoge waardering: we krijgen veel positieve reacties van huurders en van Forte Welzijn en de gemeente.	✓ Planning en organisatie: tijdig afspraken maken over wie in de actie wordt betrokken, hoe, samenwerkingsvorm etc.

Klachtenprocedures en rechtszaken

Soort	Aantal	Toelichting & Leerpunten
✓ Er is door één huurder een klacht ingediend over de oplevering van de woning bij ingang huur.	1	✓ De betrokken huurder is conform (interne) procedure uitgenodigd voor een gesprek met de betrokken medewerker en de Directeur Bestuurder. De klacht is daarop vervallen, mede door een compensatie aan klager voor schade aan prive eigendom.
✓ Een huurder diende een klacht in ivm vocht en schimmel in de woning.	1	✓ Er is door de Directeur bestuurder met de betrokken collega een bezoek afgelegd aan de woning en huurder. Geconstateerd is dat de klachten voortkomen uit de combinatie van niet aan ons verwijtbare eigenschappen van de woning en gedrag van huurder. Huurder heeft tips ontvangen. De klacht is niet doorgezet naar de Regionale Klachtencommissie.





2. Jaarplan – Thema's

Samen goed wonen

- Thema 1: **Betaalbaarheid**
- Thema 2: **Beschikbaarheid**
- Thema 3: **Verduurzaming & betaalbaarheid**
- Thema 4: **Leefbaarheid**
- Thema 5: **Samenwerken en uitvoeren**



Thema 1 Jaarplan: Betaalbaarheid

Samen goed wonen

Doel: Een bredere groep huurders bieden wij een woning met gelijkblijvende of zelfs lagere woonlasten

Successen

Strategie 1.1: Huurprijzen van onze woningen sluiten aan bij verschillende doelgroepen

- ✓ Elf "scheefhuurders" hebben een woning gekocht (één woning was van ons). Doel meer dan gehaald.

Huurprijsontwikkeling per 1 juli

- ✓ Huurders van 455 wooneenheden (41%) hebben geen verhoging gekregen omdat:
 - zij in een EFG-label woning wonen;
 - zij vanwege een laag inkomen (onder 120% van het sociaal minimum) een huurverlaging kregen (gemiddeld € 55,-). In totaal kregen 283 woningen deze huurverlaging.
- ✓ Een groep van 33 huurders heeft een inkomen onder de grens van 120% van het sociaal minimum. Zij hebben een huur lager dan € 575,- maar hoger dan € 557,-. Wij mogen deze huurders een huurverhoging geven naar € 575,-. Op verzoek van 't Klokhuis zien wij daar vanaf.
- ✓ Bezwaren: er zijn 5 bezwaren ingediend tegen de aangezegde huurverhogingen. Wij hebben 1 huurder in het gelijk gesteld.

Aandachtspunten / verbeteringen

- ✓ Helaas is het niet gelukt huurders te verleiden een vrije sector woning op de Hoge Hof in Herveld te gaan huren.

- ✓ De totale huuropbrengsten dalen in 2023 met € 59.232,-
- ✓ Het directe effect van de huurverlaging is € 280.000,- op jaarbasis en dat effect is structureel.

- ✓ Het werken met 8 doelgroepen en differentiaties in huurontwikkeling geeft een flinke administratieve last.

Toelichting

- ✓ Het doel is 2 scheefhuurders te verleiden te verhuizen naar een beter bij hun inkomen passende woning zodat er een woning vrijkomt voor mensen met een lager inkomen.

- ✓ Wij hebben in de huurprijsontwikkeling onderscheid gemaakt in 8 doelgroepen, vanuit inkomen en/of (kwaliteit van) vastgoed.

- ✓ Deze last (en druk op collega's) wordt mede veroorzaakt doordat landelijke besluiten (2^e Kamer/minister) laat afkomen.

- ✓ Het huishouden van de huurder die in het gelijk is gesteld bleek een lager inkomen te hebben door recent vertrek van een bewoner.
- ✓ Niemand maakte de gang naar de Huurcommissie.



Thema 1 Jaarplan: Betaalbaarheid

Samen goed wonen

Doel: Een bredere groep huurders bieden wij een woning met gelijkblijvende of zelfs lagere woonlasten

Successen

Aandachtspunten / verbeteringen

Toelichting

Strategie 1.2: We verlagen de energievraag van woningen

✓ In de actie "Winterhulp" zijn 85 bezoeken afgelegd op een bestand van 170 adressen.

✓ 17 woningen zijn gerenoveerd naar label B/A (6 light-renovatie, 11 all-electric ready).

✓ Voorbereiding voor de renovatie van 17 woningen naar NOM-ready is afgerond. In november 2023 is gestart met de uitvoering.

✓ Energiecoaches erop attent maken geen aannames te doen maar hoor en wederhoor toe te passen.



✓ De hoge bouwkosten zullen omlaag moeten.

✓ Actie winterhulp: Om de gestegen kosten voor energie tegen te gaan gaven energiecoaches tips en advies aan huurders met een E, F of G label. Ook zijn kleine technische aanpassingen gedaan.

✓ Project is prima gelopen. De woningen hebben ook een nieuwe voor- en achterdeur gekregen, wat zeer werd gewaardeerd door de huurders, naast dat de woningen veel behaaglijker zijn geworden.

✓ Door de hoge bouwkosten en hogere rente zullen we moeten onderzoeken hoe we woningen goed kunnen verduurzamen maar wel met aanzienlijk lagere kosten. Hiervoor zullen concessies gedaan moeten worden.



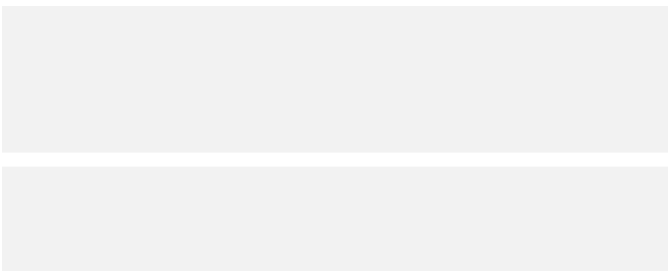
Thema 2 Jaarplan: Beschikbaarheid

Doel: Meer woningzoekenden vinden een woning passend bij hun levensfase

Successen

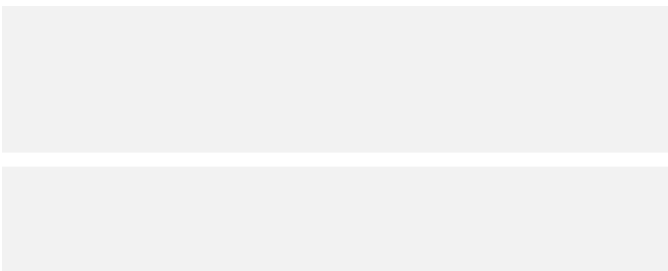
Strategie 2.1: Ons woningbezit groeit tot 2030 met 10% (kwantiteit)

- ✓ Alle 42 woningen in project De Hoge Hof zijn in november/december 2023 opgeleverd.
- ✓ Aan de Wouterplasstraat in Zetten zijn begin december 4 nulreden-woningen opgeleverd.
- ✓ Flexwoningen: de gemeente heeft nog geen plannen voor locaties voor flexwoningen in ons werkgebied.



Strategie 2.2: Het stimuleren van een meer evenwichtige woningmarkt (kwaliteit)

- ✓ Bestemmingsplanwijziging voor sloop/nieuwbouw-projecten Hoofdstraat, Hessenbergstraat en Ploegstraat totaal 32 woningen.
- ✓ De projecten Hoge Hof en Wouterplasstraat, totaal samen 31 woningen voor 60-plussers, spelen in op de "vergrijzing" van de samenleving.



Toelichting

- ✓ Door capaciteitsproblemen bij de NUTS werden de appartementen 1 maand later opgeleverd dan gepland.
- ✓ Wij willen meewerken aan flexwoningen als er goede locaties zijn en het financieel haalbaar is. Voorwaarde is ook dat eerst gezorgd wordt dat de reguliere woningbouw wordt gerealiseerd/versneld.
- ✓ College van Gemeente Overbetuwe heeft akkoord gegeven om mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.
- ✓ Beide projecten zijn in december 2023 opgeleverd.



Thema 2 Jaarplan: Beschikbaarheid

Samen goed wonen

Doel: Meer woningzoekenden vinden een woning passend bij hun levensfase

Successen

Aandachtspunten / verbeteringen

Toelichting

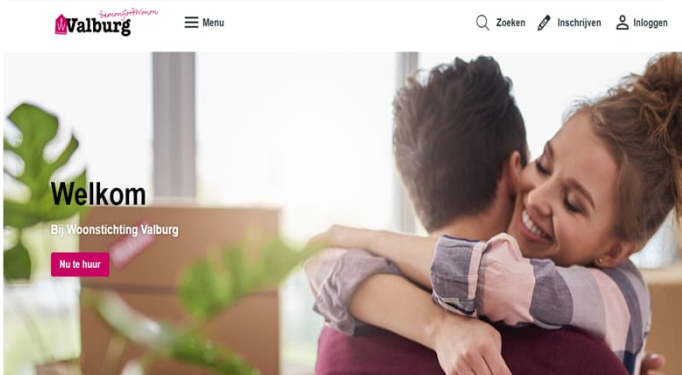
Strategie 2.2: Het stimuleren van een meer evenwichtige woningmarkt (kwaliteit)

- ✓ Op 25 juli ging het nieuwe woningzoekendensysteem van Zig met de bijbehorende website online. Alle woningzoekenden ontvingen een email waarmee zij de inschrijving in het nieuwe systeem konden activeren.

- ✓ Er werden 370 woningzoekenden niet bereikt vanwege een fout of ontbrekend email adres. We proberen deze woningzoekenden telefonisch te bereiken. Degenen bij wie dat niet lukt sturen we een brief. Het streven is om dat voor 25 juli 2024 afgerond te hebben. Daarna houdt onze zorg op, het is eigen verantwoordelijkheid van woningzoekenden om hun gegevens up to date te houden.

- ✓ Woningzoekenden worden met het nieuwe systeem beter geïnformeerd over woonlasten en of zij de woning kunnen huren. Eind 2023 stonden 7080 woningzoekenden ingeschreven in het nieuwe systeem, waarvan 4055 niet reageerden op verzoeken om de inschrijving te handhaven/activeren. Medio 2025 vervallen inschrijvingen als er rond die tijd geen 15,- inschrijfgeld is betaald.

- ✓ **Maatregel 2.2.2:** Het is niet gelukt om het toewijzingsbeleid zodanig te wijzigen dat jongeren en starters op de huurwoningmarkt meer kans hebben op een woning. Opzet was om de meettijd te halveren als woningzoekenden een woning hebben geaccepteerd. Helaas was dit niet in overeenstemming met de woonruimteverordening, waarin staat dat men de volledige meettijd behoudt, ook nadat een woning is toegewezen en geaccepteerd.





Thema 3 Jaarplan: Verduurzamen

Doel: eind 2026 zijn de voorbereidingen zo ver dat onze woningen voor 2030 voor de helft gasloos én gemiddeld label B hebben, zodat we op koers blijven om in 2050 onze hele voorraad CO-2 neutraal te hebben

Successen

Strategie 3.1: Inzet van isolatie- en installatietechnische maatregelen voor verduurzaming van ons bezit

- ✓ Woningen met label E, F, en G worden versneld gerenoveerd naar label A of B. Er zijn 17 woningen gerenoveerd naar label B/A.

- ✓ 17 woningen zijn in voorbereiding/uitvoering om genoveerd te worden naar all-electric ready.

Aandachtspunten / verbeteringen



- ✓ Een goede inventarisatie van de bestaande woningen is zeer belangrijk om de planning goed te laten lopen. Wij willen de woningen eerder gaan inventariseren en het onderzoek naar asbest ver naar voren halen.

Toelichting

- ✓ Renovatie 17 woningen is prima gelopen. De woningen hebben ook een nieuwe voor- en achterdeur gekregen. Dit werd zeer gewaardeerd door de huurders naast dat de woningen veel behaaglijker zijn geworden.

- ✓ Door de hoge bouwkosten en hogere rente zullen we moeten onderzoeken hoe we woningen goed kunnen verduurzamen maar wel met aanzienlijk lagere kosten. Hiervoor zullen concessies gedaan moeten worden.

Strategie 3.2: Inzet van kennis en kunde om een duurzamer gedrag en mindset te bereiken

- ✓ De VVE CHS heeft een werkgroep verduurzaming opgericht. Er zitten huurders en een koper in die nog geen andere functie binnen het CHS hebben.

- ✓ In de ALV van VVE Molenhoekplein is besloten om nader onderzoek te doen naar zonnepanelen, isolatieglas (eventueel met kozijnen) en geïsoleerde voordeuren. De werkgroep presenteert in de ALV 2024 (juni) een voorstel.

- ✓ Voor de technische kennis is een tijdelijke kracht ingehuurd om mee te denken.
- ✓ Voortgang bewaken.

- ✓ Als wij iets willen bereiken zullen we ons daar als woonstichting actief voor in moeten zetten of met goedkeuring van de VVE hiervoor een professional aantrekken. Binnen de VVE is onvoldoende daadkracht om verduurzaming zelf aan te pakken.

- ✓ De werkgroep is aan de slag met het verduurzamingsstappenplan van VVE-belang.

- ✓ Wij trekken een in 2022 opgerichte werkgroep verduurzaming, waarin 3 VVE-leden en 1 huurder zitten.



Thema 3 Jaarplan: Verduurzamen

Doel: eind 2026 zijn de voorbereidingen zo ver dat onze woningen voor 2030 voor de helft gasloos én gemiddeld label B hebben, zodat we op koers blijven om in 2050 onze hele voorraad CO-2 neutraal te hebben

Successen

Strategie 3.2: Inzet van kennis en kunde om een duurzamer gedrag en mindset te bereiken

✓ De VVE's voor Hofstaete A/B en voor C hebben beiden een werkgroep Verduurzaming opgericht.

✓ Alle huurders hebben de kans gehad om in een 1-op-1 gesprek met een Woonadviseur, energiecoach of een collega inzicht te krijgen in hun gemiddelde energieverbruik.

✓ Bij Greenworks is met onze samenwerkingspartners een training gevolgd om meer inzicht te krijgen in de CO2 emissie van bouwmaterialen.

Aandachtspunten / verbeteringen

✓ De enquêtes onder bewoners zijn uitgezet en worden na analyse besproken in de ALV's.

✓ Het Project Fijn Wonen krijgt een doorstart voor de hele gemeente Overbetuwe, het is ondergebracht bij Forte Welzijn.

✓ Zonnepanelen als materiaal hebben een zeer grote invloed op duurzaamheid. De kap van woningen isoleren met biobased materialen kan ook een comfortverbetering geven voor oververhitting van de woning.

Toelichting

✓ Bij de VVE A/B is het bestuur afgetreden, waardoor er vertraging zal ontstaan.

✓ Forte Welzijn heeft 6 enthousiaste woonadviseurs geworven, die al aan de slag zijn gegaan. Bewoners van de gemeente Overbetuwe dienen zelf een verzoek in.

✓ We hebben ervaren dat het een complex onderwerp is. Het vraagt om een verdere verdieping om hier nog beter invulling aan te geven.



Thema 4 Jaarplan: Leefbaarheid

Doel: Huurders voelen zich veilig, gezond en thuis in hun huis en buurt die gekenmerkt wordt door meer gemeenschapszin

Successen

Strategie 4.1: Activiteiten, samenhang en ontmoeting verbeteren tussen bewoners

- ✓ Een bewoner van CHS heeft een avond voor de huurders georganiseerd. Eén koper is ook gekomen. Men gaat dit jaar een gezellige bijeenkomst organiseren voor alle bewoners.
- ✓ Samen met de ontwikkelaar zijn we in overleg over de ontwikkeling van een geclusterde woonvorm in het hart van Oosterhout. We zien kansen om samen met de gemeente tot een gedragen plan te komen.
- ✓ Na een oproep van ons heeft één buurt aangegeven een bbq en kinderactiviteit te organiseren voor burendag.

Aandachtspunten / verbeteringen

- ✓ Als de grootte van de groep het toelaat, aanbieden dat het in onze kantine gehouden kan worden om de kosten laag te houden.
- ✓ De gezellige bijeenkomst is nog niet gehouden. Wij gaan het stimuleren dit alsnog te doen.

- ✓ Gedurende het jaar meer aandacht besteden aan Burendag om bewoners te stimuleren mee te doen.

Toelichting

- ✓ De avond werd georganiseerd om huurders gelegenheid te geven hun mening over hun woonsituatie te delen. Alleen de bewonerscommissie zit bij de VVE vergaderingen.
- ✓ Een geclusterde woonvorm draagt bij aan ontmoeting tussen mensen.
- ✓ In het Woonjournaal hebben we bewoners opgeroepen mee te doen aan Nationale Burendag.

Strategie 4.2: Extra investeren in een gezonde en veilige woning en woonomgeving

- ✓ Voor gemeenteraadsleden van Lingewaard en Overbetuwe is op 1 juni een thema-avond georganiseerd over "Gezondheid en wonen: een vanzelfsprekende combinatie". Met sprekers van Platform31.
- ✓ In een renovatieproject waren wij bereid om de renovatie van een woning uit te stellen omdat de bewoner levensbedreigend ziek is.

- ✓ Op basis van ook deze avond "gezondheid" als doelstelling voorgesteld in prestatieafspraken. Is niet overgenomen door andere partijen. Dat komt nog wel in de komende jaren...
- ✓ Raakt reputatie van ons, ondanks zorgvuldige voorbereidingen. Bij selectie complexen nog beter naar bewoners luisteren?

- ✓ Gezondheid is een verbindende waarde tussen domeinen met een groot belang voor juist onze doelgroep (leeft gemiddeld 15 jaar korter "gezond").
- ✓ Bewoners leken 2 weken voor start af te willen haken...



Thema 5 Jaarplan: Samenwerken en uitvoeren

Samen goed wonen

Doel: Samenwerking met netwerkpartners leidt tot verbeterde betaalbaarheid, meer beschikbaarheid, snellere verduurzaming, betere leefbaarheid voor huurders én, in de organisatie, tot interessanter werk

Successen

Strategie 5.1: We delen kennis met, over en voor elkaar

- ✓ Samen met enkele medewerkers van Heteren en enkele medewerkers van ons is een workshop gevolgd over schrijven op B1 niveau.
- ✓ Het bestaan van het Platform Oostbetuwse Corporaties (POC) is gecommuniceerd en het logo is onthuld op de bijeenkomst met gemeenteraadsleden van Lingewaard en Overbetuwe.

Aandachtspunten / verbeteringen



Toelichting

- ✓ De vijf bollen staan voor Woonstichting Gendt, Waardwonen, Vivare, Woningstichting Heteren en Woonstichting Valburg. De 3 strepen staan voor de drie rivieren, Rijn, Linge en Waal.

Strategie 5.2: In wisselende samenwerkingsverbanden zorgen we voor uitvoering van praktische zaken

- ✓ De aanmaningsbrieven zijn verbeterd. Korter, tekst veranderd en daardoor leesbaarder voor de huurder.
- ✓ Met Forte Welzijn is een korte eindrapportage over Actie Winterhulp gemaakt.

- ✓ Naast onze actie heeft de gemeente Overbetuwe de actie energiefixers lopen, dit wordt in 2024 herhaald. Ook Project Fijn Wonen loopt waardoor wij de Actie Winterhulp niet herhalen.

- ✓ Door de wijziging van deurwaarder en gebruik makend van het geleerde in de Workshop "schrijven op B1 niveau" zijn de aanmaningsbrieven herschreven.
- ✓ 85 bezoeken zijn afgelegd.
- ✓ Deze bezoeken leverden 255 acties en praktische woonwensaanpassingen op.



3. Prestatieafspraken

Samen goed wonen

Update over voortgang in de prestatieafspraken

Prestatieafspraken – voortgang

vermeld wordt de voortgang op acties waarvoor wij trekker zijn

Successen

Afspraak 8:

- ✓ Hoge Hof, 42 woningen worden dit jaar opgeleverd;
- ✓ Wouterplasstraat (4 woningen) ook;
- ✓ Sloop-nieuwbouw projecten Hessenberg, Ploegstraat, Hoofdstraat liggen op schema

Afspraak 16:

- ✓ In februari zijn 5 studenten gestart met onderzoek naar de verbruiks- en gedragseffecten van energiedisplays die wij aan 45 huishoudens beschikbaar stelden.

Afspraak 27:

- ✓ Isolatie

Aandachtspunten / verbeteringen

- ✓ Projecten Kriekske, Gymzaal Herveld "hangen".

- ✓ In juni is de rapportage gepresenteerd, zowel voor geïnteresseerde collega's intern als voor medestudenten en docenten aan de HAN.



- ✓ de NOM ready isolatie van 28 woningen verloopt vlg plan. De 54 woningen halen wij niet. We lopen aan tegen capaciteitstekorten, tegen flora en fauna (wel of geen migratieplan van gemeente en kostenconsequenties en wellicht om die reden de spouwisolatie uitstellen).

Toelichting

- ✓ Met alle huidige huurders zijn verhuisafspraken gemaakt; zij werken mee!

- ✓ Het is de studenten gelukt om bij 10 huurders langs te gaan. Door middel van de gesprekskaarten 'Waarden van Welzijn' zijn gesprekken gevoerd met huurders over hoe duurzaamheid een rol speelt in hun leven.
- ✓ 5 van de 10 huurders zijn tevreden over het gebruik van het energiedisplay. 3 huurders geven aan dat het display niet (goed) werkt.

- ✓ Wij hebben de voorbereiding gestart om met wst heteren en Vivare de gemeente te vragen om een zgn "Soorten Management Plan" te maken dat de kosten en doorlooptijd voor vergunning sterk terug kan dringen.

Prestatieafspraken – voortgang

vermeld wordt de voortgang op acties waarvoor wij trekker zijn

Successen

Afspraak 31:

- ✓ Actie Winterhulp
Met Forte Welzijn is een korte eindrapportage over Actie Winterhulp gemaakt.

Afspraak 35:

- ✓ Vocht en schimmel m.n. in woningen van niet Nederlanders.

Aandachtspunten / verbeteringen

- ✓ De actie is uitgevoerd: er zijn 85 huishoudens bezocht en ondersteund. Deze bezoeken leverden 255 acties en praktische woonwensen aanpassingen op.



- ✓ Een eerste gesprek is gevoerd. Er zijn wisselende beelden over nut en noodzaak van een aanpak.

Toelichting

- ✓ Goede samenwerking met Forte Welzijn!
- ✓ Naast onze actie heeft de gemeente Overbetuwe de actie energiefixers lopen, dit wordt in 2024 herhaald. Ook Project Fijn Wonen loopt waardoor wij de Actie Winterhulp niet herhalen.

Prestatieafspraken – voortgang

vermeld wordt de voortgang op acties waarvoor wij trekker zijn

Successen

Afspraak 36:

- ✓ Stimuleren collectieve woonvormen.
- ✓ Wij zijn met WBVG trekker van de Expeditie Collectieve Woonvormen naar volwassenheid.

Afspraak 44:

- ✓ Huiskamers

Aandachtspunten / verbeteringen

- ✓ Bij project Veldstraat, in Zetten, is de ontwikkeling gericht op drie collectieven. Ook op andere locaties kijken wij naar mogelijkheden om het wonen te collectiviseren, mede tbv gemeenschapsvorming.
- ✓ In het najaar gaat een team van 15 organisaties uit een diversiteit van domeinen/sectoren in een korte expeditie concepten en proposities ontwikkelen om collectieve woonvormen naar volwassenheid in de woningmarkt te brengen.
- ✓ Op 2 oktober besteedt het netwerk Lingewaard Overbetuwe volop aandacht aan "betekenisvolle ontmoetingsplekken", waaronder Huiskamers.
- ✓ Wij hebben met de gemeente een visie gevormd op de ontwikkeling van ontmoetingsplekken in de dorpen.

Toelichting





4. Doorlopende dienstverlenende processen

Samen goed wonen

- Woningen bij de tijd houden
- Verhuren & verkopen
- Leefbare dorpen
- Organisatie

Doorlopende processen: Woningen bij de tijd houden

Successen

Reparatie onderhoud

- ✓ Gemiddeld zijn er 100 reparatieverzoeken per maand gemeld.
- ✓ In de begroting 2023 is voor reparatie onderhoud een bedrag opgenomen van € 323.000.
- ✓ De uitgaven reparaties zijn lager dan de begroting tot en met november 2023, in december 2023 is een inhaalslag ontstaan, mede veroorzaakt door het wegwerken van een achterstand in facturatie bij één van de leveranciers.
- ✓ De reparatie uitgaven zijn werkelijk € 374.000, een overschrijding van 16% ten opzichte van de begroting.

Mutatieonderhoud

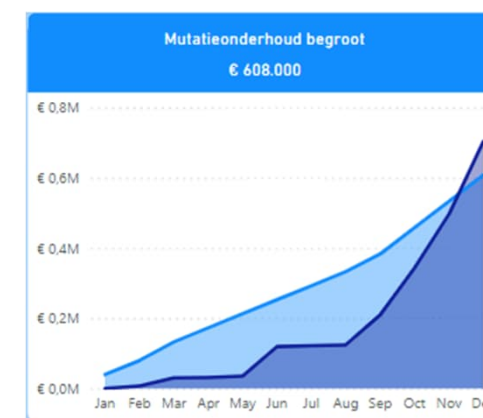
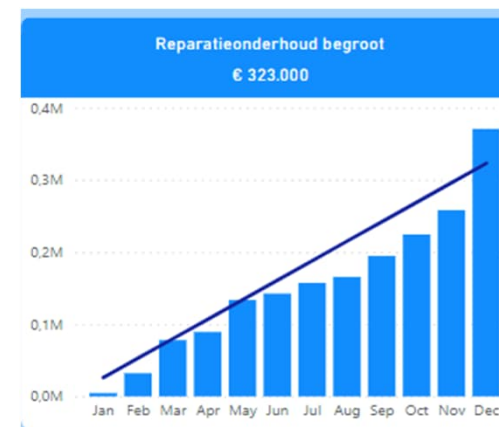
- ✓ Het mutatieonderhoud over 2023 is hoger dan begroot. In de begroting 2023 zijn de kosten gelijk gehouden zoals in 2022. Het aantal verwachte mutaties in 2023 hebben we verhoogd i.v.m. de oplevering van een aantal nieuwbouwwoningen waarbij we doorstroming vanuit bestaande eengezinswoningen promoten.
- ✓ In 2023 is rekening gehouden met een bedrag van € 5.750 per mutatie uitgaande van 105 mutaties (totaal dus begroot € 608.000).
- ✓ Werkelijk waren er 87 mutaties met een gemiddeld bedrag van € 8.100, resulterend in een totaal van € 703.000.
- ✓ In 2023 waren er vijftien woningen met een bedrag hoger dan € 15.000 aan mutatiekosten.

Aandachtspunten / verbeteringen

- ✓ De leverancier regelmatig aansporen om de reparatie tijdig te factureren, zeker voor een juist en volledig inzicht in het verloop van de reparatie-uitgaven.
- ✓ Als organisatie nog dichter op de begroting gaan zitten;
- ✓ Het blijft lastig om de uitgaven te voorspellen, in 2022 waren de uitgaven bijvoorbeeld lager dan de begroting.

- ✓ Het verloop van de mutatiekosten is lastig te schatten omdat niet duidelijk is welke woningen vrij zullen komen in 2023.
- ✓ De vijftien woningen die voor meer dan € 15.000 gerenoveerd zijn, zijn gemiddeld 50 jaar oud (bouwjaar 1973) en een uitgave van € 370 per m². Wellicht kunnen we o.b.v. deze data beter begroten in de komende jaren.

Toelichting



Doorlopende processen: Woningen bij de tijd houden

Successen

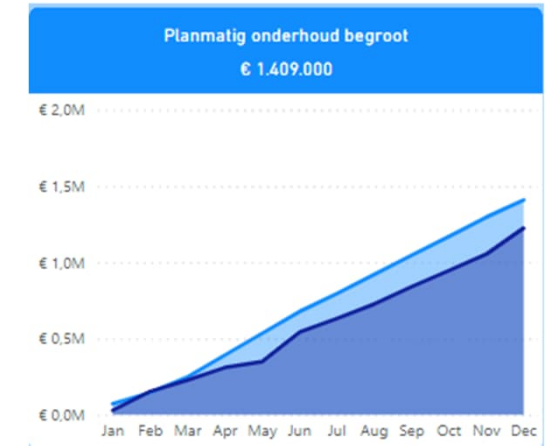
Planmatig onderhoud

- ✓ De planmatige onderhoudsuitgaven zijn ultimo 2023 lager dan begroot. Aan planmatig onderhoud is begroot een bedrag van € 1.409.000. De werkelijke uitgaven zijn ultimo 2023 € 1.183.000 en daarmee 13% lager. Deze bedragen betreffen de begroting exclusief het Onderhoudsdeel van de renovatieprojecten.
- ✓ De 13% lagere uitgaven aan Planmatig onderhoud zijn grotendeels te danken aan twee lager uitgevallen posten:
 1. € 81.000 lagere uitgaven aan E-keuringen, door capaciteitsproblemen bij de leverancier. Dit betreft dus geen besparing maar vertraging in het uitgavepatroon.
 2. € 138.000 door een lager aantal vervanging van badkamers, toiletten en/of keukens. Er is rekening gehouden met werkzaamheden aan 40 woningen. In 2023 werd bij 25 woningen dergelijk werk uitgevoerd.
- ✓ Het Onderhoudsdeel renovaties omvat de onderhoudskosten die gemaakt zijn tijdens een projectmatig uitgevoerde renovatie. In 2023 was begroot om aanvullend onderhoud uit te voeren voor 28 te renoveren woningen. In 2023 is de renovatie afgerond van 17 woningen, de resterende 11 woningen worden begin mei 2024 opgeleverd. Het onderhoudsdeel is dan ook lager door verschuiving van een gedeelte naar 2024. Het werkelijke onderhoudsdeel is € 679.000. Er was € 2.027.000 begroot, dit is € 72.000 per woning. De werkelijke uitgaven zijn € 57.000, mede vanwege het doorvoeren van een besparing op de totale uitgaven van het renovatieproject en een meer nauwkeurige verdeling van uitgaven tussen onderhoud en investering.

Aandachtspunten / verbeteringen

- ✓ Voor het Onderhoudsdeel renovatieprojecten realiseerden we lagere uitgaven per woning op basis van een meer nauwkeurige doorrekening en doorvoeren van besparingen. Het betreft hier een All electric ready renovatie.

Toelichting



Doorlopende processen - Verhuren en verkopen

Successen

Verhuurproces

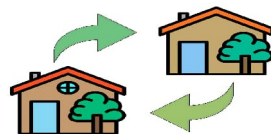
- ✓ **Statushouders:** Er zijn in totaal 10 woningen toegewezen aan statushouders, hiermee hebben wij de taakstelling 10% van het aantal mutaties gehaald!
- ✓ **Opstapregeling:** Wij hebben dit jaar geen mensen gehuisvest in het kader van deze regeling. Op verzoek van de gemeente hebben we 1 persoon kunnen helpen aan (tijdelijke) woonruimte vanuit een complexe thuissituatie.
- ✓ **Woningruil:** er hebben 2 woningruilen plaatsgevonden.
- ✓ **Comfortwoningen:** 16 doorstromers zijn verhuisd waarbij een eengezinswoning vrijkwam.
- ✓ Loting: 6 = bijna 5%
- ✓ Reguliere toewijzingen: 57

Verkopen

- ✓ Er zijn 6 woningen verkocht waarvan 1 woning aan een huurder. Alle woningen kunnen gebruik maken van de energie-voucher omdat ze label D of lager hebben.

Aandachtspunten / verbeteringen

- ✓ De taakstelling voor wat betreft het aantal te huisvesten statushouders hebben we net niet gehaald. 32 personen zijn gehuisvest, terwijl dat er 33 hadden moeten zijn.
- ✓ Uiteraard proberen we te voldoen aan de afspraak. Niet altijd willen mensen wonen in één van onze dorpen (ze blijven liever in Elst). Daarnaast zoeken we naar geschikte kleine woningen.



- ✓ Niet iedere doorstomer heeft recht op de verhuiskostenvergoeding vanuit de Provincie Gelderland
- ✓ Loting moet volgens de huisvestingsverordening minimaal 15% zijn, dat is dus een aandachtspunt.



ENERGIEVOUCHER
T.W.V. € 3.500,-

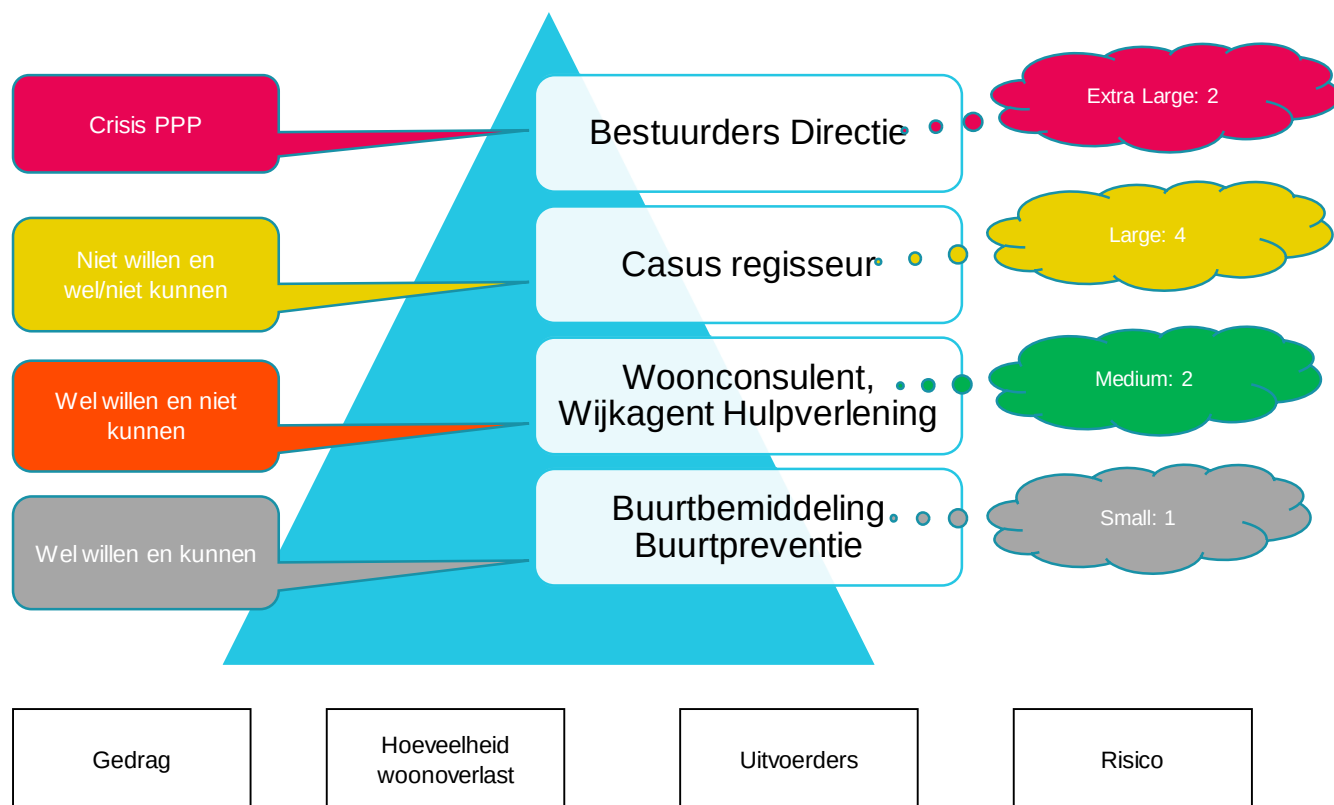
DE OP DE ACHTERZIJDE GEMIDDELE VOORWAARDEN ZIJN VAN TOEPASSING

Toelichting

- ✓ Samen met de gemeente is besloten dat de focus ligt op het huisvesten van statushouders.
- ✓ De afspraak is dat we jaarlijks 2 woningen beschikbaar stellen voor mensen die uitstromen uit een woonvorm met begeleiding. Dit jaar hoefde dat niet omdat we focusten op de taakstelling.
- ✓ De ene partij verhuisde om medische redenen dichterbij familie en de andere partij woont nu dichterbij het werk, dat scheelt o.a. benzinekosten. Een oudere dame wilde naar een huis zonder tuin en een moeder met dochter wilde graag naar een huis met tuin.
- ✓ Wij maken mensen attent op de verhuiskostenvergoeding van de provincie. We helpen bij het invullen van formulieren. Ze blijven echter altijd zelf verantwoordelijk.
- ✓ Blij dat we nog 57 gewone toewijzingen hebben kunnen doen. Naast alle verplichte toewijzingen blijven er steeds minder woningen over voor mensen die gewoon ingeschreven staan en reageren.
- ✓ Wij houden de transportdatum aan als verkoopmoment voor onze woningen (dus niet de koopovereenkomst).

Doorlopende processen: Leefbare dorpen

- Woonoverlast: niveaus van aandacht.



Toelichting

Gegevens over overlast worden vanaf 2023 in DEonline bijgehouden en niet meer in een excelbestand. We hebben dossiers waar we mee bezig zijn erin gezet. Totaal 11,2 staan op voltooid.

Voor 4 casussen zijn buurtonderzoeken uitgevoerd. Dit om duidelijkheid te krijgen hoe groot de overlast is. Soms komen er totaal andere klachten uit het buurtonderzoek naar voren.

In overleg met de gemeente gaan we voor 2 casussen gedragsaanwijzingen schrijven.

We krijgen meer meldingen van woonfraude. De gemeente doet onderzoek. Bewijslast ligt heel moeilijk. In 2024 gaan we onderzoek doen o.a. bij andere corporaties, hoe we dit aan kunnen pakken.

Vanaf 2024 wordt maandelijks casuïstiek besproken met gemeente, hulpverleners en andere corporaties. Doel: gerichte behandelplannen maken om overlast terug te dringen.

Er zijn 35 tuinen bezocht. 32 bewoners hebben actie ondernomen met goed resultaat. 3 bewoners doen af en toe iets, dit is een kwestie van pappen en nathouden.

Doorlopende processen: Organisatie

Successen

- ✓ De organisatie (alle medewerkers) heeft een ambitieus en stevig **Bedrijfsplan 2023-2026** gevormd waarmee we weer richting hebben voor de komende jaren.
- ✓ Voor het gesprek over het **Jaarplan 2024** hebben wij met elkaar een mooie en lange opsomming gemaakt van de resultaten die wij in 2023 hebben gehaald, in samenwerking, met elkaar en met netwerkpartners.
- ✓ De vacature van **Projectcoördinator** is nog niet bezet, intussen nemen zo'n 5 collega's delen van het werk over.
- ✓ Ondanks een kwestie binnen de **RvC** blijft de organisatie presteren en zich inzetten voor de huurders.

Aandachtspunten / verbeteringen



- ✓ Eind 2023 hebben wij het Jaarplan 2024 gemaakt waarmee wij gewenste ontwikkelingen in gang zetten.
- ✓ Wij krijgen wel mensen voorgesteld maar vinden nog niet dé kandidaat, mede doordat wij ons kritisch opstellen.
- ✓ Eind april kondigde de AW verscherpt toezicht aan, ivm het voorgenomen vertrek van de voltallige RvC.

Toelichting

- ✓ Zie [PowerPoint-presentatie \(wstvalburg.nl\)](https://wstvalburg.nl)
- ✓ Het Jaarplan is gebaseerd op het Bedrijfsplan 2023-2026.
- ✓ De werving verloopt via het bureau Recruitmentnow.
- ✓ De interim RvC heeft zeer voorspoedig zich ingewerkt, een Herstelplan gemaakt en de werving en selectie van een nieuwe RVC opgestart. In mooie samenwerking met de huurdersorganisatie, Ondernemingsraad en DB.



5. Ondersteunende Processen

Samen goed wonen

- Bedrijfshulpmiddelen
- OR

Ondersteunende processen - Bedrijfshulpmiddelen

Successen

- ✓ Een nieuwe **deurwaarder** is gevonden. DKV, wat staat voor deurwaarderskantoor Visser.



- ✓ De inrichting van de **leefbaarheidsmodule** in Empire/DE-online is voltooid.

- ✓ Op 25 juli is het nieuwe **woonruimte verdeelsysteem** van Zig online gegaan.
- ✓ Daarin wordt nu ook gebruik gemaakt van de **woonlastenmodule van Vabi**, zodat woningzoekenden de (gemiddeld verwachte) energielasten kunnen zien voor een aangeboden woning.

- ✓ Er is een nieuwe ICT strategie opgesteld. Deze wordt verder uitgewerkt in de jaarplannen
- ✓ De Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC 3.0) is geïmplementeerd.

Aandachtspunten / verbeteringen

- ✓ Van de verschillende gesprekken met diverse deurwaarders veel geleerd. Het doornemen van de stukken van DKV levert ook veel op. DKV is bereid mee te denken. We zien uit naar de samenwerking.

- ✓ Alle collega's moeten leren werken met interacties.
- ✓ De leefbaarheidsmodule wordt langzaam gevuld met zaken die momenteel aandacht vergen.
- ✓ Casussen die afgerond zijn worden op beëindigd gezet.

- ✓ Woonlasten periodiek controleren op juistheid i.v.m. eventueel gewijzigde wet- en regelgeving.

- ✓ Eind 2024 is versie 4 van de BIC vrijgegeven. In 2024 gaan we de wijzigingen en aanbevelingen verwerken.

Toelichting

- ✓ Syncasso Gerechtsdeurwaarders vindt corporaties niet meer interessant. Zijn te sociaal en leveren te weinig op.

- ✓ Een interactie is een melding. Door dit vast te leggen hebben andere collega's hier inzicht in.
- ✓ Overlastzaken werden handmatig in een Excel bestand bijgehouden. Nu kunnen collega's zien wat er in een bepaalde zaak gedaan is.

- ✓ Er zijn ongeveer 3000 woningzoekenden die hun inschrijving hebben geactiveerd.
- ✓ Woningzoekenden kunnen nu een schatting krijgen van de te verwachten woonlasten.





6. Risicomanagement

Samen Goed Wonen

Risicomanagement

Kiezen voor de optimale balans tussen bezieling en beheersing

In 2021 heeft Woonstichting Valburg, samen met drie andere corporaties (Waardwonen, WOONstichting Gendt en wst Heteren), het initiatief genomen om op het onderwerp risicomanagement intensief de samenwerking te zoeken. Er is door een adviesbureau een onderzoek uitgevoerd bij elke corporatie en er is een eindrapport uitgebracht.

De vier corporaties hebben de ambitie uitgesproken om het risicomanagement een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering te laten zijn. Op basis van de ambitie, omvang en cultuur ligt het ambitieniveau voor de corporaties op het volwassenheidsniveau minimaal 'basis-op-orde' met op een groot aantal terreinen een meer proactieve ambitie. De aanbevelingen aan het eind van de gezamenlijke sessies gedaan, zijn:

- Strategisch risicomanagement moet een vaste plek krijgen in de PDCA-cyclus;
- Vastleggen van de risicobereidheid;
- Vastleggen wat ieders rol is in de organisatie op het gebied van risicomanagement;
- Inrichten van een meer gestructureerd proces van risicomanagement op operationeel niveau;
- Verbeteren van de risicorapportage(s);
- Ontwikkelen van een visie op de inrichting van de 1^e, 2^e en 3^e lijn (line of defence);
- Versterken van het risicobewustzijn in de organisatie en uitwerken van inzicht (en sturing) op soft controls.

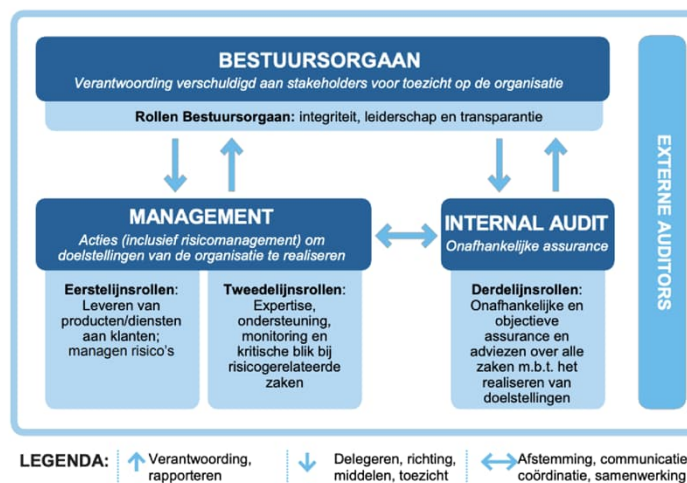
In 2023 is gestart met het vormen van een invulling geven en vastleggen van het beleid voor risicomanagement. De vastlegging van het risicomanagement is in 2023 afgerond en is in april 2024 ter goedkeuring aangeboden aan de RvC. In januari en februari 2024 zijn zogenaamde werksessies georganiseerd waarbij collega's vooraf werd gevraagd risico's te benoemen. Vervolgens zijn deze risico's gezamenlijk behandeld en voorzien van een score op basis van de waarschijnlijkheid dat het risico zich voordoet en de impact die het op de organisatie zal hebben.

Tevens is gekeken van welk soort impact er sprake is (ambitie, reputatie, financieel of integriteit en compliance). De risicobereidheid is bepalend voor de aanpak van de risico's. Woonstichting Valburg heeft een gematigd offensief risicobereidheidsprofiel. Kenmerken van dit profiel zijn dat de corporatie bereid is risico's aan te gaan ook als de voordelen onzeker zijn.

Het risicomanagement moet daarvoor sterk ontwikkeld, professioneel en goed geborgd zijn. Een dergelijk profiel vraagt om een proactieve opstelling op het gebied van risicomanagement. Wij hebben een zogenaamde Heat chart vastgelegd waarbij elk risico is beoordeeld o.b.v. waarschijnlijkheid en impact.

Het risicomanagementbeleid is onderdeel van een PDCA-cyclus waarbij gerapporteerd wordt o.a. in de tertaalrapportages en jaarlijks een werksessie met collega's wordt georganiseerd. Op de volgende bladzijden is de top vijf van risico's opgenomen.

Het Three Lines Model van het IIA



Risicomanagement

Risico's (top vijf)

✓ **Te hoge ambities m.b.t. duurzaamheid**

Door de gestegen bouwkosten voor renovatie en onderhoud o.a. veroorzaakt door materiaaltekort is het verduurzamen van de woningen niet meer te betalen. Dit vormt financieel een hoog risico.

✓ **Sleutelspelers verlaten de organisatie**

Voor een goed functionerende organisatie is het belangrijk dat er een passend personeelsbestand is.

✓ **Geen goede opvolger voor directie.**

De huidige bestuurder neemt uiterlijk eind volgend jaar afscheid van de organisatie en vervult de rol om een boegbeeld te zijn voor de organisatie. Dit kenmerkt zich o.a. in de liefde voor het werkgebied, het werken in lijn met het DNA en waarden van de organisatie, geloven in de kleine schaal en dichtbij de huurder staan.

✓ **ICT-verstoringen**

bijv. cybersecurity, netwerkverstoringen en niet beschikbare systemen
Cybercriminaliteit is wereldwijd een groeiend risico.

Maatregelen

✓ De mate waarin Woonstichting Valburg deze omstandigheden kan beïnvloeden is beperkt. Het risico wordt beperkt doordat we beschikken over een risicobuffer, de ambitie wordt bijgesteld (door goedkopere varianten te gebruiken om woningen te verduurzamen), de jaarbegroting taakstellend is en bij elke harde investering wordt gekeken wat de financiële effecten zijn op de cashflow.

✓ In 2023 hebben wij ervaren hoe moeilijk het is om een goede kandidaat te vinden voor een vacature. Dit kan nog een moeilijkere zoektocht worden indien medewerkers op belangrijke posities de organisatie verlaten. Dit is een reputatierisico (invloed op huurderstevredenheid) én een externe bevestiging dat kleine organisaties kwetsbaar zijn. Woonstichting Valburg beperkt dit risico door goed werkgeverschap, investeren in een open cultuur (o.a. door trainingen) en investeren in (externe) strategische partners.

✓ Het risico is dat een opvolger hier geen/onvoldoende gevoel bij heeft en het draagvlak en de opgebouwde netwerken en reputatie verloren gaan. Dit risico wordt beperkt door ons als organisatie voor te bereiden, zodat we "klaar" zijn voor een directiewisseling en proactief handelen. Tevens wordt de nieuwe RvC (na aantreden om en nabij april 2024) zorgvuldig geïntroduceerd en voorbereid op het werving en selectieproces van een nieuwe DB

✓ Het risico bestaat dat door ICT-verstoringen de dienstverlening niet door kan gaan en zo kerntaken niet worden uitgevoerd of doelstellingen niet worden gehaald Om dit risico te mitigeren is het afgelopen jaar ingezet op het implementeren van de BIC, een strakker updatebeleid en meer kennis en betrokkenheid bij collega's. Daarnaast is een risico-analyse specifiek voor informatiebeveiliging opgezet.

Risicomanagement

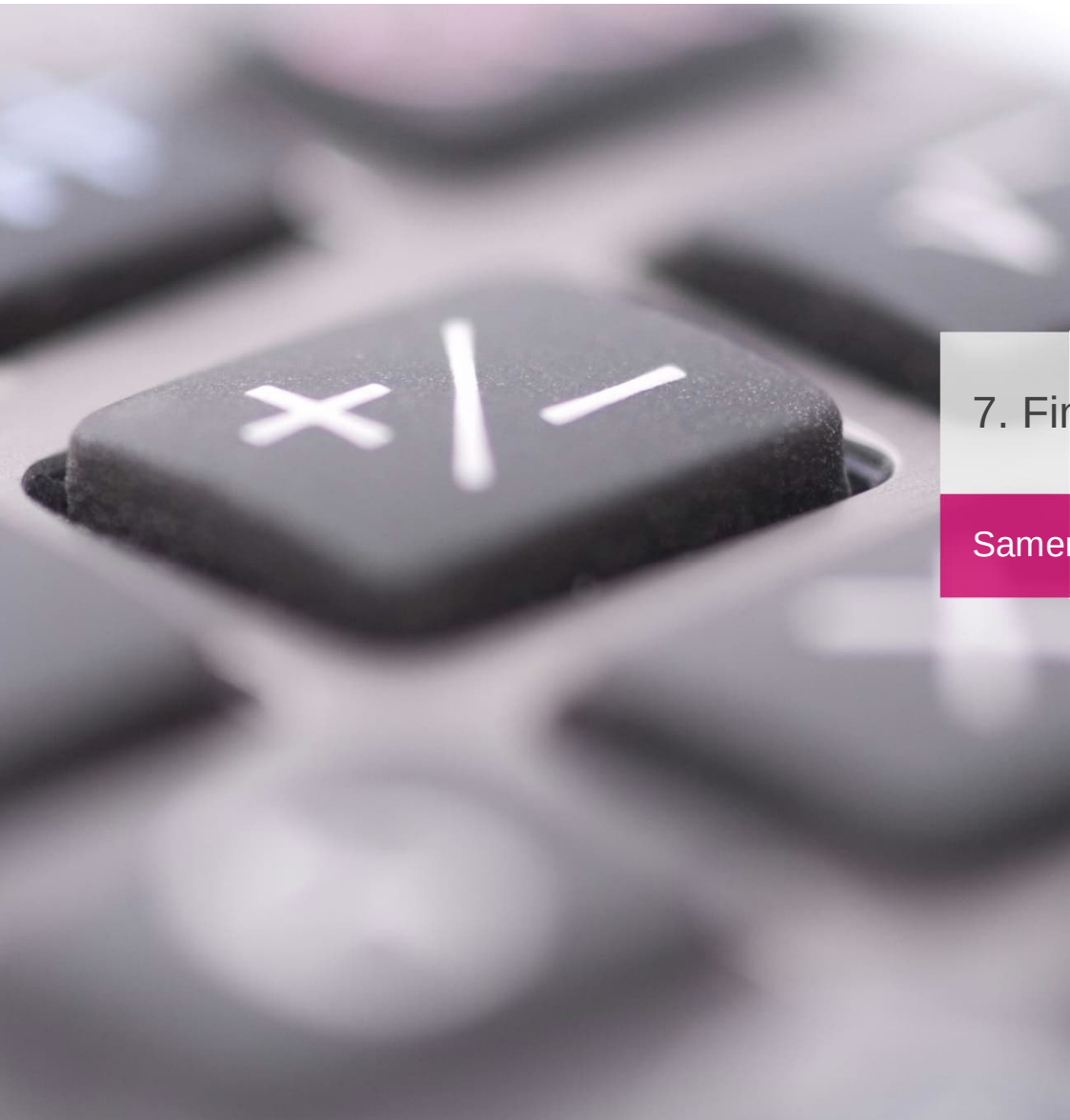
Risico's (top vijf)

✓ Leveringsproblemen

Door problemen zoals o.a. de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne zijn leveringsproblemen ontstaan in (bouw-) materialen. Daar is nu een probleem bijgekomen namelijk het tekort aan betrouwbare elektriciteitslevering door overbelasting (zogenaamde netcongestie). Daardoor worden nieuwbouwprojecten niet altijd direct aangesloten. De energieleverancier heeft ons reeds laten weten dat er vertragingen mogelijk zijn bij nog aan te melden nieuwbouwprojecten. Wij kunnen onze voorgenomen plannen (ambitie) dan niet betrouwbaar uitvoeren door een gebrek aan deze materialen/middelen.

Maatregelen

- ✓ We proberen dit risico te mitigeren door al vroeg in het traject de energieleverancier maar ook de (bouw-)partners mee te nemen en alternatieve scenario's te ontwikkelen.



7. Financiën

Samen Goed Wonen

Financiële rapportage

Financiën in balans

Inleiding

Ons financiële beleid is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit en het realiseren van de maatschappelijke doelstelling. De financiële gevolgen van onze activiteiten worden continu gevolgd en minimaal driemaal per jaar doorgerekend in de zogenaamde tertaalrapportages.

Financiële positie

De financiële positie van Woonstichting Valburg is gezond. Onze financiële ratio's voldoen ook in 2023 aan de gestelde eisen. Wij investeren naar vermogen in nieuwbouw en verbeteren en verduurzamen ons bestaande bezit. Tegelijkertijd houden wij de huren betaalbaar. In totaal investeerden wij zodoende circa € 8,3 mln. Om deze investeringen mogelijk te maken, benutten wij onze leencapaciteit. Dat doen wij met name voor de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Als gevolg hiervan nam de omvang van onze leningenportefeuille dan ook toe met circa € 5 mln.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2023 bedraagt negatief € 13.631.728, het resultaat over 2021 bedroeg positief € 5.060.096. Het resultaat over 2023 is aanzienlijk lager dan het vorige jaar vanwege een grote afwaardering van de waarde van het onroerend goed in exploitatie van bijna twintig miljoen. Deze afwaardering is grotendeels het gevolg van te optimistische parameters in het handboek marktwaardering over het jaar 2022 waarbij vooral de markthuur en de verwachte rendementen op verhuurd vastgoed destijds te hoog zijn ingeschat. In de volgende paragraaf geven wij een toelichting.

Het jaarresultaat 2023 wordt, voor het gerealiseerde deel, ten gunste van de overige reserves gebracht. Deze reserve is bestemd voor bestedingen op het gebied van de volkshuisvesting.

Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie

Eind 2022 en begin 2023 daalden de huizenprijzen nog, vooral door de toen hard stijgende hypotheekrente. Maar sinds het tweede kwartaal van 2023 stijgen de huizenprijzen weer. Voor de woningportefeuille van Woonstichting Valburg heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd, echter door de grote correctie op de waarde van 2022 is de marktwaarde in verhuurde staat per saldo gedaald.

De totale omvang van de woningportefeuille is met ongeveer € 8,7 mln gedaald naar een waarde van € 196 mln. Dit betreft een waardedaling van 4,3% terwijl de groei in 2022 6,6% bedroeg. De negatieve waardeontwikkeling is grotendeels het gevolg van het opnieuw valideren van het handboek marktwaardering 2022 waarbij de destijds gedane aannames te optimistisch waren weergegeven. Tegenover deze daling staan een stijging van de leegwaarde en natuurlijk de mutaties in het vastgoedbezit (toevoeging van 46 wooneenheden (De Hoge Hof en Wouter Plasstraat), naast zes verkopen) die goed zijn voor een toename van € 7 mln.



Financiële rapportage

Financiën in balans

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse 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 is ultimo 2023 gestegen van € 66 mln naar € 83 mln, een stijging van zo'n 25%. De daling van de marktwaarde bedroeg 4,3% en zou normaliter ook in gelijke mate de beleidswaarde verlagen. Doordat de afslag m.b.t. beschikbaarheid en betaalbaarheid hierop gecorrigeerd worden (lagere afslagen dan 2022), resteert een waardestijging van € 7 mln (5,6%), vooral door het inrekenen van lagere uitgaven voor onderhoud stijgt de beleidswaarde uiteindelijk met € 28 mln. De uitgaven voor onderhoud worden bepaald o.b.v. een onderhoudsbegroting voor de komende vijftien jaar. Woonstichting Valburg heeft in 2023 de verwachte onderhoudsuitgaven nogmaals beoordeeld en kostenbesparende acties genomen om niet alleen de doelen op renovatie maar ook op nieuwbouw en betaalbaarheid mogelijk te maken.



Financiële rapportage

Financiën in balans

In 2019 hebben BZK, AW en WSW gezamenlijk de definities voor onderhoud en beheer voor corporaties verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities, die woningcorporaties kunnen gebruiken voor de beleidswaarde, marktwaarde en Winst- en verliesrekening in de jaarrekening. Deze definities zijn vastgelegd in de RTIV (Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015). In 2020 en 2021 zijn de definities met betrekking tot de zogenaamde ingrijpende verbouwing door AW verder geduid.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 123 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen (2022: € 141 miljoen) opgenomen 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend, ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Valburg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke

onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Woonstichting Valburg 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- en Niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ultimo circa € 113 miljoen (ultimo 2022: € 138 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

	Jaar 2023 x € 1.000	Jaar 2022 x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	195.864	204.593
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	29.283	33.817
Betaalbaarheid (huren)	-85.067	-105.756
Kwaliteit (onderhoud)	-56.975	-67.077
Beheer (beheerkosten)	90	791
	-112.669	-138.225
Beleidswaarde	83.195	66.368



Financiële rapportage

Financiën in balans

Dit impliceert dat ultimo 2023 circa 73% (ultimo 2022 82%) 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.

Kasstroomprognose/investerings- en bestedingsruimte

Op basis van De Prospectieve Informatie (dPi) en de Verantwoordingsinformatie (dVi) verslagjaar 2022 is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een borgingsplafond vastgesteld op basis van onze investerings- en herfinancieringsprognose voor de jaren 2023 t/m 2025. Het WSW heeft in 2021 besloten om het maximum van het derde borgingsjaar (2024) gelijk te houden aan het maximum van het tweede borgingsjaar (zie verder in dit hoofdstuk voor een nadere toelichting).

Het door het WSW vastgestelde plafond en het op basis van onze begroting benodigde plafond (x € 1.000) voor deze jaren is als volgt:

	2023	2024	2025
Vastgesteld door WSW (dPi 2022)	39.427	39.427	39.427
Begroot door Woonstichting Valburg (meerjarenbegroting 2023)	38.818	43.525	56.967
Ruimte	609	-4.098	-17.540

Op 11 mei 2023 is Woonstichting Valburg bij het WSW ondergebracht bij "Verdiepend Beheer". Dit vond plaats vanwege de ontstane governance situatie en het door de AW onder verscherpt toezicht gesteld worden i.v.m. het terugtrekken van de voltallige RvC. Het WSW geeft aan dat het

betrekking heeft op de interne governance en dat dit niet onze financiële positie raakt. Het borgingsplafond voor de jaren 2024 en 2025 bevat correcties van WSW omdat er gezien de risicoclassificatie van verdiepend beheer (op voorhand) geen groei van het borgingsplafond wordt toegekend in de jaren 2024 en 2025.

Voor Woonstichting Valburg betekent dit niet per definitie dat de plannen voor 2024 en 2025 niet gerealiseerd kunnen worden, financieringsruimte is mogelijk mits dit vooraf met WSW wordt afgestemd.

Op 5 december 2023 is het dpi-verslagjaar 2023 ingediend. Begin 2024 zal op basis van deze gegevens het nieuwe borgingsplafond door het WSW voor de jaren 2024 tot en met 2026 bekend worden. Het WSW houdt het borgingsplafond voor het derde jaar gelijk aan het tweede jaar omdat de voorspelbaarheid van dit jaar kleiner is geworden, o.a. door de grote opgaaf waar de sector voor staat.

Risicobeoordeling WSW

Het WSW schrijft in haar risicobeoordeling van november 2023 dat het risicoprofiel van Woonstichting Valburg is toegenomen. De financiële positie van de Woonstichting is op dit moment voldoende, echter de hoge onderhoudslasten die mede voortvloeien uit de versnelde verduurzamings-aanpak (o.a. door de instandhoudingscomponent) in combinatie met stijgende bouwkosten en hogere rente op de kapitaalmarkt zorgen voor een toenemende druk op de ICR.

Woonstichting Valburg onderschrijft de conclusie van het WSW en zal maatregelen nemen om met name de onderhoudsdeel van de verduurzamingsaanpak op lange termijn betaalbaar te houden.



Financiële rapportage

Financiën in balans



Kritische prestatie indicatoren

Hieronder volgt een opstelling van de Kritische prestatie indicatoren over het jaar 2023 alsmede de verwachting voor de jaren 2024 tot en met 2028:

	MJB	Werkelijk	Begroting (uit MJB 2024)				
	2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Interest coverage ratio	1,7	3,3	2,1	2,3	2,2	2,3	1,9
Loan to Value	47%	44%	38%	46%	48%	51%	55%
Solvabiliteits-ratio	51%	45%	54%	52%	48%	46%	45%
Dekkings-ratio	18%	20%	16%	20%	22%	24%	25%
Onderpand-ratio (t.b.v. WSW)	18%	20%	16%	20%	22%	24%	25%

* Door betalingen aan vennootschapsbelasting met betrekking tot boekjaar 2019 in het jaar 2021 voldoet de ICR norm (tijdelijk) niet aan de WSW norm. Door het WSW is in een brief van 13 juli 2021 meegedeeld dat zij het niet voldoen aan de ICR norm eenmalig acceptabel acht.

Toelichting Kritische Prestatie Indicatoren en streefwaarden:

De ICR is in het boekjaar 2023 beter dan was begroot. Dit heeft te maken met lagere onderhoudsuitgaven en vertraging van de uitvoering van een renovatieproject.

De LTV is 3%-punt hoger met name doordat minder geleend diende te worden in 2023, door uitstel van een renovatieproject en hogere inkomsten door verkoop van woningen.

De solvabiliteit is gedaald omdat met name de voorziening voor onrendabele projecten in de jaarrekening 2023 hoger is dan de inschatting in de MJB. De dekkingsratio en onderpandratio zijn beter dan in de begroting opgenomen. Beide ratio's zijn gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Met name de marktwaarde in verhuurde staat is lager dan opgenomen in de begroting.

In hoofdstuk 2.1 van het Reglement financieel beleid en beheer is vastgelegd dat het vermogen en het resultaat wordt afgezet tegen de prestatie-indicatoren en streefwaarden. Woonstichting Valburg hanteert in het maatschappelijk verkeer geaccepteerde financiële prestatie indicatoren en streefwaarden om een juist oordeel te kunnen vormen omtrent de stand en ontwikkeling van de financiële huishouding. Deze sluiten aan bij de door AW/WSW gedefinieerde financiële ratio's.

Op 28 april 2020 heeft het WSW een brief gepubliceerd over het Verticaal toezicht. Sinds 2016 werken de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aan de inrichting van het traject Verticaal Toezicht. De laatste stap in de inrichting is het definitief maken van de ratio's en grenswaarden. Deze waren namelijk nog voorlopig, omdat begin 2019 de beleidswaarde als nieuw waardebegrip (relevant voor LTV en solvabiliteit) nog niet overal goed bepaald kon worden.

De ratio's worden nu ingedeeld in continuïteits- en discontinuïteitsratio's. Een overzicht is hieronder weergegeven. De wijzigingen zijn ten eerste de verruiming van de LTV van 75% naar 85% en de introductie van de discontinuïteitsratio's (dekkingsratio aanpassing van grondslag) en onderpandratio. Vanaf boekjaar 2021 heeft Woonstichting Valburg ook de aanvullende ratio's opgenomen in haar financiële verslaggeving. Op de volgend bladzijde wordt per ratio een toelichting gegeven op de score.

Financiële rapportage



Financiën in balans

Nr	Prestatie indicator	Toelichting	Waarde ultimo verslagjaar 2023	Minimale streefwaarden WSW en AW	Streefwaarden/ grenswaarden Woonstichting Valburg miv 1 januari 2016
1.	Interest Coverage Ratio (ICR)	Meet de mate waarin de corporatie kasstromen uit de normale bedrijfsuitoefening genereert om de rente-uitgaven over het vreemd vermogen te kunnen voldoen (meet de rente verdien capaciteit)	ICR = 3,3 (2022: 2,7)	De corporatie moet in staat zijn 1,4 keer de rente van het vreemd vermogen te kunnen voldoen uit de operationele kasstroom.	Woonstichting Valburg moet in staat zijn ten minste 1,8 keer de rente op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.
2.	Loan To Value (LTV)	Meet in hoeverre de beleidswaarde van het vastgoed in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie*.	LTV = 44% (2022: 48%)	De corporatie heeft hoogstens 85% van de waarde van het vastgoed beleend.	Woonstichting Valburg hanteert een percentage van ten hoogste 75%.
3.	Solvabiliteitsratio	Meet de omvang van het weerstandsvermogen in relatie tot het totaal vermogen (vastgoed gewaardeerd op de beleidswaarde).	Solvabiliteit = 45% (2022: 39%)	De corporatie heeft een weerstandsvermogen van ten minste 20% van het totale vermogen	Woonstichting Valburg hanteert een percentage van ten minste 30%.
4.	Dekkingsratio	Meet de verhouding tussen de schuldrestant (marktwaarde van de leningen) en de onderpandwaarde (WSW hanteert hier als grondslag de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed).	Dekkingsratio = 20% (2022: 16%)	Het schuldrestant (marktwaarde) heeft een waarde van hoogstens 70% van de marktwaarde verhuurde staat).	Woonstichting Valburg hanteert een percentage van ten hoogste 40% van de marktwaarde.
5.	Onderpandratio (t.b.v. WSW)	Meet de verhouding tussen de schuldrestant (marktwaarde) en de onderpandwaarde (marktwaarde verhuurde staat, van dat deel dat als borg is ondergebracht bij het WSW). Beantwoord de vraag of de waarde van het onderpand voldoende is om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?	Onderpandratio = 20% (2022: 16%)	Het schuldrestant (marktwaarde) heeft een waarde van hoogstens 70% van de marktwaarde verhuurde staat).	Woonstichting Valburg hanteert een percentage van ten hoogste 40% van de marktwaarde.

Financiële rapportage

Financiën in balans

In het kader van de financiële continuïteit zijn diverse keuzes van de corporatie van belang. Investerings in nieuwbouw- en onderhoudsprojecten worden gefinancierd met, indien aanwezig, eigen middelen van de corporatie. Verder worden bij het aantrekken van leningen toekomstige renterisico's zoveel mogelijk gespreid, middels variatie in looptijden en rekening houdend met de actuele rentestand en de vervalkalender.

Deelneming Veldzicht Zetten B.V.

De deelneming betreft de bij akte d.d. 27 april 2010 opgerichte besloten vennootschap Veldzicht Zetten B.V. te gemeente Overbetuwe. Deze deelneming is op 20 december 2022 ontbonden. De in de deelneming aanwezige gronden en overige activa zijn per deze datum overgedragen aan Woonstichting Valburg.

Kengetallen

Bij het onderdeel "Huurderstevredenheid: Doorlopende processen - Woningen bij de tijd houden" worden de onderhoudskosten over het jaar 2023 nader toegelicht.

Kwaliteit woningbezit	2019	2020	2021	2022	2023
Planmatig onderhoud per vhe	842	790	1.330	1.194	1.641
Mutatie onderhoud per vhe	485	468	248	824	605
Klachten onderhoud per vhe	231	219	594	248	322
Totaal	1.558	1.477	2.172	2.266	2.266

Verhuur	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal verhuringen (excl. nwb)	80	117	80	93	78
Verhuurmutatiegraad	7,1	8,4	7,0	8,1	6,8



Verhuureenheden (VE) 1,2 Bouwjaar (oorspronkelijk, DVI-indeling)	2019	2020	2021	2022	2023
Tot 1945	25	28	28	27	25
1945 – 1959	196	190	178	176	175
1960 – 1969	145	146	163	159	157
1970 – 1979	234	233	145	145	144
1980 – 1989	280	280	279	279	279
1990 – 1999	111	112	94	94	93
2000 – 2009	187	187	210	210	214
2010 en later	37	58	60	63	110
Totaal	1.216	1.234	1.157	1.153	1.197

1 Inclusief 5 woonwagenstandplaatsen.

2 Inclusief zorgcentrum De Hoge Hof met 74 kamers (t/m 2021)

In het jaar 2021 zijn van alle woningen de bouwjaaren opnieuw beoordeeld. Dit heeft in 2021 gezorgd voor verschuivingen binnen de bouwjaarklassen.



8. Raad van Commissarissen

Samen Goed Wonen

Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Goed bestuur in 2023

Woonstichting Valburg onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en neemt deze als uitgangspunt bij haar werkzaamheden. In dit hoofdstuk beschrijven wij onze governancestructuur en de naleving van de Governancecode Woningcorporaties.

Governancestructuur

Het dagelijks beleid van Woonstichting Valburg wordt bepaald door de directeur-bestuurder (DB). Bij de besluitvorming betreft de DB het advies van collega's in de organisatie, waaronder ook het Coördinatieteam (CT). De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op de strategie en het beleid van de DB. Alle Governance documenten zijn gebundeld in het documentair managementsysteem en toegankelijk voor alle medewerkers, raadpleegbaar door de RvC en geplaatst op de website.

Directeur-Bestuurder

De besluitvorming van de DB vindt plaats op basis van de statuten en de "Regeling taken en bevoegdheden". De statuten geven regels aan de DB, de taken en bevoegdheden van de DB en de verantwoording door de DB. De statuten geven ook informatie over welke voorgenomen besluiten de DB ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. Daarnaast is de genoemde regeling bedoeld om op basis van de organisatiefilosofie en good governance de taken en verantwoordelijkheden te verdelen. Hierdoor wordt ook invulling gegeven aan onafhankelijkheid, integriteit en verantwoordingsplicht van de DB.

Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de DB en de algemene gang van zaken binnen Woonstichting Valburg. De RvC adviseert daarnaast de DB gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de DB en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie, die eens in de vier jaar plaats vindt.

Coördinatieteam en (hoofd-)processen.

De werkzaamheden in de organisatie zijn verdeeld over (hoofd-)processen, waarbinnen "trekkende" collega's samenwerken, al of niet met partners van buiten de organisatie.. Woonstichting Valburg kent daarnaast een coördinatieteam ("C-team"). Het C-team komt maandelijks en zo vaak als nodig is, bij elkaar. Het C-team wordt bijeengeroepen door de DB of door een van de leden. De DB is voorzitter. Het team heeft een adviserende rol aan de DB op het vlak van bedrijfsvoeringaangelegenheden. De DB streeft bij bespreking met het C-team consensus na, maar neemt zelfstandig een besluit.

Het C-team heeft in 2023 10 maal vergaderd.

De samenstelling van het C-team was per 31 december 2023:

Naam	Functie
Marc Jansen	Directeur / bestuurder
vacature	Coördinator Technische Dienst
Sietske Vrieling	Coördinator Wonen
Mart Meiland	Coördinator Financiën/Controller
Frank Roelofs	Coördinator ICT

Tabel: Samenstelling C-team

Verslag van de Raad van Commissarissen

Accountant

De accountant wordt benoemd door de RvC. Het functioneren van de accountant wordt tenminste eens in de vier jaar geëvalueerd door de DB en de auditcommissie. De uitkomsten hiervan worden in de voltallige RvC besproken. Met ingang van de interim letter 2022 is Share Impact de accountant.

Met ingang van 2018 treedt EY op als fiscaal adviseur.

Governancecode Woningcorporaties

Woonstichting Valburg onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en neemt die als uitgangspunt bij haar werkzaamheden. Woonstichting Valburg voldoet in het algemeen aan alle eisen en aanbevelingen, maar wijkt op een enkel punt hiervan gemotiveerd af:

- ✓ Benoeming van de bestuurder voor een (her)benoemingsperiode van maximaal vier jaar. De directeur-bestuurder Marc Jansen is benoemd vóór invoering van de code en Woonstichting Valburg is gebonden aan een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Een belangrijk onderdeel van de Governancecode Woningcorporaties is de visitatie. De Woonstichting Valburg heeft zich in 2022 laten visiteren over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de DB en RvC. Voor het visitatierapport zie [Visitatierapport-WST-Valburg-2018-2022.pdf \(wstvalburg.nl\)](#)

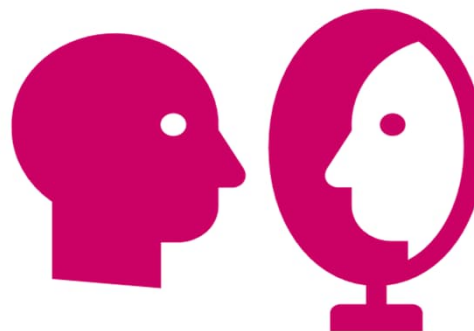
Integriteitcode, klokkenluiderreglement en klachtenreglement

Woonstichting Valburg vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom beschikt Woonstichting Valburg over een integriteitcode die Woonstichting Valburg via haar website openbaar heeft gemaakt onder de naam “Gedragscode. Zo doen wij dat bij Woonstichting Valburg”. Elke medewerker is contractueel verbonden zich aan deze gedragscode te houden.

Woonstichting Valburg kent daarnaast ook een klokkenluiderregeling. Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze desgewenst anoniem melden aan het

meldpunt klokkenluider. De regeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties vanwege het klokkluden. Medewerkers kunnen deze regeling via het intranet van Woonstichting Valburg raadplegen. Ook externen worden via de site geattendeerd op de mogelijkheden om misstanden te melden.

Tot slot beschikt Woonstichting Valburg ook over een klachtenreglement, voor interne en externe klachtafhandeling en is zij aangesloten bij de regionale Klachtencommissie. Het klachtenreglement is te raadplegen via de website van Woonstichting Valburg. De RvC wordt ieder tertaal op de hoogte gebracht van eventuele klachten bij de klachtencommissie en het verloop ervan.



Verslag van de Raad van Commissarissen

Functioneren Directeur-Bestuurder

In 2023 vonden geen transacties met tegenstrijdige belangen door de bestuurder plaats. De RvC heeft geen aanwijzingen dat zich transacties met mogelijk tegenstrijdige belangen van de DB hebben voorgedaan.

Marc Jansen heeft de volgende nevenfuncties:

- ✓ Lid Lions Club Midden Betuwe;
- ✓ Mede-oprichter en bestuurslid stichting 'Open voor jou' te Heteren
- ✓ Commissie van Aanbeveling van de stichting 4WDCare

De nevenfuncties zijn in de RvC besproken en akkoord bevonden. De DB heeft aangegeven in zijn gehele functioneren extra alert te zijn op de zuiverheid van zijn acteren in relatie tot zijn functioneren als DB van de Woonstichting Valburg. Hierover wint hij ook tijdig advies in en overlegt met de voorzitter van de RvC.

Risicomanagement en interne beheersing

De onderdelen van het interne risicobeheersings- en controlesysteem bij Woonstichting Valburg zijn beschreven.

Permanente Educatie Directeur-Bestuurder.

Vanaf 2015 moet de DB blijvend zijn kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen en dat aantonen door zogenaamde PE-punten die worden behaald bij opleidingen.

Behaalde PE-punten		
Restant uit 201 en 2022:		71,5
23-06-21	Borgen van Resultaatgericht samenwerken	8
23-09-20	Verdiepingsbijeenkomst bestuurders, Woonkr8, Cultuur en leiderschap	3
23-09-21	SOM Actualiteit Huurbeleid	6
23-10-05	Finance talks	4
23-11-09	Kracht van partnerschap, Zorgalliantie en HAN	5
23-12-31	Leergeld RvC (niet geaccrediteerde interne leerschool)	16
23-12-20	Actualiteit Control en Interne Beheersing bij Woningcorporaties	6
Punten behaald in 2023		48
Totaal aantal punten in periode 2021 t/m 2023		119,5

Verslag van de Raad van Commissarissen

2. Verslag 2023

Verscherpt Toezicht

Naast de ontwikkelingen die zijn beschreven in het verslag van de bestuurder was voor de huidige RvC het centrale punt van aandacht in 2023 de “onder verscherpt toezicht plaatsing” van de corporatie per 26 april 2023 door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Aanleiding daarvoor was een voortdurende onderlinge onenigheid binnen de Raad van Commissarissen. Dit heeft geleid tot het vertrek van de voltallige RvC per 16 juni 2023.

Een interim RvC

De laatste besluiten van de RvC op 16 juni waren het goedkeuren van de jaarstukken over 2022 en de benoeming van Henk van Heuven tot interim-voorzitter van de RvC. Hij was voorgedragen door de Vereniging Toezichthouder Woningcorporaties (VTW). De eerste activiteit van hem was het werven van een tweede lid voor de RvC. Via de commissarissenpool van de VTW werd Miranda Rovers voorgedragen. Beiden kregen (met dank aan de desbetreffende medewerkers van de Aw) met spoed een positieve zienswijze voor wat betreft hun benoeming. Hun beider benoeming geldt tot 1 juli 2024.

Herstelplan

De belangrijkste opdracht voor de nieuwe Raad was het opstellen van een Herstelplan met als doelstellingen:

- Zo spoedig mogelijk voorzien in de benoeming van vier of maximaal 5 nieuwe RvC-leden in overleg met VTW en AW;
- Opstellen van een nieuwe visie op bestuur en toezicht;
- Een rooster van aftreden voor de RvC met gespreide aftreedmomenten;
- Actualisatie van de statuten;
- IJkmomenten waarop de Aw geïnformeerd wordt en de voortgang gemonitord kan worden.

Werving nieuwe RvC

De RvC heeft de profielschets van de RvC, met daarin de profielen voor de nieuwe commissarissen, herzien. Over de profielen van de commissarissen die op voordracht van huurderorganisatie t Klokhuis worden benoemd, is overlegd met 't Klokhuis. De RvC heeft een bureau geselecteerd dat de opdracht heeft gekregen om op basis van deze geactualiseerde profielen te gaan werven. Er is openbaar geworven. De selectie heeft in twee stappen plaatsgevonden: eerst de beoogd voorzitter, daarna de andere kandidaten. Met de kandidaten voor de functie van voorzitter zijn de selectiegesprekken gevoerd door de RvC, de directeur-bestuurder (in de rol van adviseur) en twee leden van 't Klokhuis (in de rol van adviseur). Er is één kandidaat geselecteerd met wie de RvC nog een tweede gesprek heeft gevoerd.

Voor de overige 4 functies zijn de gesprekken met de kandidaten gevoerd door de RvC, de directeur-bestuurder (in de rol van adviseur), twee leden van 't Klokhuis en de beoogd nieuwe voorzitter RvC (in de rol van adviseur).

Voor de commissarissen op voordracht van 't Klokhuis had de RvC de rol van adviseur, voor de overige commissarissen had 't Klokhuis de rol van adviseur. De keuze voor alle kandidaten was unaniem. Vervolgens is voor de drie kandidaat-commissarissen niet op voordracht van 't Klokhuis, advies gevraagd aan de OR. De OR heeft voor deze drie kandidaten positief geadviseerd. De OR heeft ook kennis gemaakt met de twee kandidaat-commissarissen op voordracht van 't Klokhuis.

Statuten

Actualisatie van de statuten heeft in het najaar plaats gevonden.

Verslag van de Raad van Commissarissen

2. Verslag 2023

Gebeurtenissen na balansdatum.

In het eerste kwartaal van 2024 heeft een bijeenkomst/kennismaking plaatsgevonden van de interim RvC met de kandidaat-commissarissen (en de directeur-bestuurder). In deze bijeenkomst is de beoogde RvC tot een rooster van aftreden en een basis voor de Toezichtvisie gekomen. De beoogde RvC leden hebben aan het eind van de bijeenkomst aangegeven met elkaar de nieuwe RvC te willen vormen. De dag is afgesloten met een besluit van de interim RvC om de Aw te vragen om voor de kandidaat-commissarissen een zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid af te geven. Op 10 april is de positieve zienswijze ontvangen. Op die dag is besloten tot benoeming van de 5 nieuwe RvC leden met ingang van 1 mei, onder gelijktijdig aftreden van de interim RvC. De nieuwe RvC zal na haar aantreden met de bestuurder een nieuwe visie op bestuur en toezicht opstellen. Het rooster van aftreden is nog door de interim RvC vastgesteld.

Samenstelling nieuwe RvC

Met ingang van 1 mei 2024 is de samenstelling als volgt, met tussen haakjes de datum van aftreden na eventuele, tussentijdse, herbenoeming na de eerste termijn van 4 jaar:

- Voorzitter Sander van Bodegraven (31-3-2030)
- José Hendriksen, portefeuille Sociaal-Maatschappelijk profiel, huurderscommissaris (31-3-2028);
- Robert van Dijk, portefeuille Volkshuisvesting, huurderscommissaris (31-3-2032);
- Svetlana Orlova, portefeuille Financieel-Economisch (31-3-2031);
- Jan Waegemaekers, portefeuille Vastgoed en Duurzaamheid (31-3-2029).

Reglementen voor de RvC, de Remuneratiecommissie en de Auditcommissie zijn in het voorjaar van 2024 vastgesteld door de interim RvC.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Verantwoordelijkheden Raad van Commissarissen

De besluitvorming van de RvC vindt plaats op basis van de statuten en het RvC-reglement. De statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden van de RvC zijn nader uitgewerkt in het RvC-reglement. Onderdelen daarvan zijn:

- ✓ de profielschetsen van de RvC-leden;
- ✓ bemensing en het rooster van aftreden;
- ✓ inrichting van de informatievoorziening;
- ✓ auditcommissie;
- ✓ selectie- en remuneratiecommissie;
- ✓ vastgoedcommissie;
- ✓ afspraken over de benoeming van de huurderszetel in de RvC.

Tabel: Samenstelling van de RvC tot en met 16 juni 2023

Naam / functies	Geslacht	Geboortejaar	Benoemd	Zittingstermijn
A.A.L.M. Spekschoor (Arno)	M	1966	1-10-2019	1-10-2023 (eerste termijn)
Voorzitter RvC	Hoofdfunctie	Senior Procesmanager bij MLG (miv 1.3. 22) Eigenaar adviesbureau Vision Advies		
(comp. Algemene zaken, lid renumeratiecommissie vz vastgoedcommissie, aandachtsveld: regio, provincie, rijk)	Nevenfunctie	- Lid landelijke expertise netwerk CDA - Lid Agrarisch Natuurvereniging 't Onderholt - Ondersteunt burgers bij financiële en fiscale zaken		
J. Blok (Jaap)	M	1960	1-10-2019	1-10-2023 (eerste termijn)
Vice-voorzitter RvC	Hoofdfunctie	Zelfstandig mediator, eigenaar "Evenrede Mediation"		
(comp. Juridische zaken, contactpersoon OR, vz remuneratiecommissie, aandachtsveld: dorpen)	Nevenfunctie	- Voorzitter Geschillencommissie Oost Gelderland, Woningcorporaties - Lid Bezwarencommissie Waterschap Vallei en Veluwe - Lid Raad van Toezicht Stichting IJsselgraaf - Voorzitter Klachtencommissie Jeugdbescherming Gelderland - Dagvoorzitter diverse projecten en evenementen - Ombudsman gemeente Doetinchem, - Onafhankelijk vertrouwenspersoon gemeente Bronckhorst		

Verslag van de Raad van Commissarissen

Naam / functies	Geslacht	Geboortejaar	Benoemd	Zittingstermijn
O. Görts-van de Pas (Olga)	V	1961	29-10-2018	31-10-2026 (tweede termijn)
Lid RvC (comp. Vastgoed, lid vastgoedcommissie, contactpersoon OR, aandachtsveld: bouw en vastgoed)	Hoofdfunctie	Eigenaar Olga Gorts Advies (advies op het gebied van Vastgoed bouwen en wonen)		
	Nevenfunctie	• lid RvT Stichting Primair Onderwijs VENRAY • Directeur Conceptueel Bouwen • Lid RvC Woonpartners Helmond		
M.F. Verbeek (Monique)	V	1974	29-10-2018	31-10-2026 (tweede termijn)
Lid RvC (comp. Volkshuisvesting, lid auditcommissie, Op voordracht van de huurdersvereniging, aandachtsveld: zorg en welzijn)	Hoofdfunctie	Eigenaar Move&Match advies coaching en interim-management.		
	Nevenfunctie	• Manager Wonen a.i. Woonwaarts • Voorzitter Urgentiecommissie Enserve		
W.A. Bruinenberg (Wim)	M	1959	1-10-2020	30-09-2024 (eerste termijn)
Lid RvC (comp. Financiën, ICT, zorg en welzijn, Vz Auditcommissie, Op voordracht van de huurdersvereniging)	Hoofdfunctie	Eigenaar W.IM interim management en advies Interim bestuurder 't Heem, Udenhout Bestuurder SHokO, Veldhoven		
	Nevenfunctie	• Lid Raad van Toezicht, Proteion • Lid Raad van Toezicht Zorgconcern IJsselheem Kampen/Zwolle, lid auditcommissie. • Voorzitter Wijkgezondheidscentrum Lindenholt Nijmegen.		

Tabel: Samenstelling RvC vanaf 16 juni 2023 tot 1 mei 2024

Naam / functies	Geslacht	Geboortejaar	Benoemd	Zittingstermijn
H.W. van Heuven (Henk)	M	1950	16-6-2023	Tot 1-7-2024
Voorzitter RvC Uitvoering Herstelplan	Hoofdfunctie	Eigenaar Henk van Heuven Advies & Interimmanagement		
	Nevenfunctie	• Directeur Dutch International Guarantees for Housing		
M.M.A. Rovers (Miranda)	V	1971	5-7-2023	Tot 1-7-2024
Lid RvC Uitvoering Herstelplan; contactpersoon 't Klokhuis	Hoofdfunctie	Eigenaar Miraud, advies & Interimmanagement		
	Nevenfunctie	- voorzitter RvC G&O; - lid RvC Woningbouwvereniging voor Ambtenaren; - voorzitter bestuur Nederlands Albert Schweitzer Fonds; - visitorator woningcorporaties (gelieerd aan Cognitum)		

De samenstelling van de RvC die is aangetreden miv 1 mei 2024 is te vinden [op deze sheet](#).

De Toezichtvisie, commissies, en reglementen zijn te vinden op www.wstvalburg.nl. Alle leden van de RvC hebben de Nederlandse nationaliteit. De RvC is van oordeel dat de RvC voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Activiteiten van de Raad van Commissarissen

De RvC kwam in 2023 formeel zeven keer in vergadering bijeen. Daarnaast waren er besprekingen van de Auditcommissie. De DB is aanwezig tijdens de formele besprekingen en kan tijdens vergaderingen en besprekingen specifieke kennis inroepen door een collega mee te nemen. In de reguliere vergaderingen werden het jaarverslag, tertaalrapportages, projectkaders en bijbehorende bestuursbesluiten besproken.

Commissies

Vóór het terugtreden van de voltallige RvC is alleen de auditcommissie bij elkaar geweest. Gedurende de zittingsperiode van de interim RvC zijn de vaste commissies niet als zodanig bijeen geweest. Alle noodzakelijke besprekingen vonden plaats door de voltallige (interim)raad.

Hieronder wordt wel de inrichting van de commissies toegelicht.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de RvC in hun rol als toezichthouder op het gebied van financiële aspecten, en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de RvC te nemen besluiten. Samenstelling, taken en werkwijze liggen vast in het Reglement voor de Auditcommissie. De auditcommissie bestaat uit twee leden van de RvC, de DB, de coördinator Financiën en indien gewenst een externe adviseur. De commissie is twee maal bijeen geweest ter voorbereiding op het goed keuren van het Jaarverslag 2022.

Van de vergaderingen zijn verslagen gemaakt en werd aanvullend mondelinge terugkoppeling gegeven in de RvC.

Vastgoedcommissie

De RvC van Woonstichting Valburg heeft een vastgoedcommissie. Deze commissie klankbordt met en adviseert de directeur bestuurder inzake bouw- en vastgoed gerelateerde onderwerpen. De commissie heeft een besluit voorbereidende rol. Het verslag van de commissie wordt ter informatie ingebracht in de RvC. Besluitvorming vindt altijd plaats in de RvC. De vastgoedcommissie is in 2023 niet bij elkaar geweest.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Remuneratiecommissie

De RvC heeft een remuneratiecommissie. Deze commissie is belast met de honorering en (her-)benoeming van de leden van de RvC. Tevens vervult deze commissie namens de RvC de werkgeversrol voor de directeur bestuurder van Woonstichting Valburg. Deze werkgeversrol krijgt onder meer gestalte door het sluiten van de arbeidsovereenkomst en het beoordelen van het functioneren van die directeur bestuurder. De commissie is in 2023 niet bij elkaar geweest. Een beoordeling van het functioneren van de Directeur Bestuurder heeft plaatsgevonden door de interim RvC, vooral gericht op zijn rol in de aanloop naar het terugtreden van de voltallige RvC en het functioneren van de organisatie. De beloning van DB is in lijn met de afspraken uit de WNT.

Remuneratie

De RvC past de beroepsregel honorering commissarissen van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) toe, passend binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De leden van de RvC krijgen de volgende vergoeding:

Tot en met 31-12-2023:

De in rekening gebrachte vergoedingen voor het jaar 2023 bedragen:

A.A.L.M. Spekschoor	Voorzitter	€ 7.140 bruto
J. Blok	Vicevoorzitter	€ 4.760 bruto
O. Görts-van de Pas	Lid	€ 4.760 bruto
M. Verbeek	Lid	€ 4.760 bruto
W.A. Bruinenberg	Lid	€ 4.759 bruto
H.W. van Heuven	Voorzitter	€ 7.735 bruto
M.M.A. Rovers	lid	€ 4.657 bruto

M. Jansen (23 december 1958) is directeur bestuurder van Woonstichting Valburg. Marc Jansen is op 1 mei 2009 in dienst getreden en voor onbepaalde tijd aangesteld. Het inkomen overeenkomstig de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) over 2023 bedraagt € 118.842 (inclusief werkgeversaandeel in de pensioenpremies). Vanaf 2019 is zijn bezoldiging in lijn met het jaarlijkse van toepassing zijnde WNT-maximum.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Raad van Commissarissen en belanghouders

De RvC vindt het onderhouden van contacten met haar belanghouders en transparantie belangrijk. In de hiernavolgende paragrafen gaan wij in de afzonderlijke relaties en contacten.

Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij beoordeelt of onze corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. In de toezichtbrief 2023 geeft de AW als conclusie: "Bij uw corporatie is een nader onderzoek uitgevoerd op verschillende onderdelen. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader. Op het onderdeel Governance – besturing – Kwaliteit intern toezicht beoordeel ik het risico op midden. U houdt mij proactief op de hoogte van de opvolging van de punten genoemd in het eerder opgelegde herstelplan. Vanaf 26 april 2023 staat Woonstichting Valburg onder verscherpt toezicht. In de periode oktober 2022 tot heden voerde ik diverse gesprekken met het bestuur, (interim) Raad van Commissarissen (RvC) en medewerkers. Betreffende gesprekken geven mij een positieve indruk en vertrouwen dat Woonstichting Valburg op de goede weg is."

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Overbetuwe

Woonstichting Valburg en gemeente Overbetuwe werken zowel bestuurlijk als ambtelijk nauw samen op geleide van de prestatieafspraken voor het aanbod van sociale woningen in de verschillende kernen binnen de gemeente. De onderlinge verstandhouding is goed te noemen. Daarbij is respect en begrip voor elkaars taken en verantwoordelijkheden.

Huurdersorganisatie

De samenwerking met 't Klokhuis verloopt goed. Dit geldt zowel voor DB als de RvC. 't Klokhuis is de enige huurdersorganisatie van Woonstichting Valburg. Het contact met deze organisatie

verloopt in de regel via de DB. De mede op voordracht van de huurdersorganisatie benoemde huurderscommissarissen hebben één keer per jaar informeel overleg met de huurdersorganisatie. De interim RvC heeft meerdere gesprekken gevoerd met 't Klokhuis over het verscherpt toezicht en de voortgang van het Herstelplan. Zie ook pagina 4 van dit verslag van de RvC.

Ondernemingsraad

De OR heeft twee maal per jaar, buiten aanwezigheid van de DB, een gesprek met twee leden van de RvC (over jaarverslag, werkplan/begroting en diverse onderwerpen). Beide partijen spraken waardering uit voor wat door Woonstichting Valburg en haar medewerkers is verricht, de open communicatie en het vertrouwen in de toekomst. Wel werd door de OR aangegeven, dat er bij hun vragen opkomen t.a.v. de opvolging van de huidige DB in relatie tot de toekomst van WSV. Hier zijn afspraken over gemaakt de DB.

Overige belanghouders

De RvC heeft zich in 2023 door de DB laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende belanghouders. Door de dialoog aan te gaan met onze belanghouders proberen wij de verdieping te vinden in de relatie met onze omgeving.

De RvC acht de dialoog met de belanghouders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. Woonstichting Valburg geeft hierdoor mede actief invulling aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Permanente Educatie voor de Raad van Commissarissen

De RvC blijft haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie- systematiek is hierop van toepassing. Elk lid van de RvC moet elk jaar minimaal 5 PE-punten halen. Daar is aan voldaan.

Verslag van de Raad van Commissarissen

De door de RvC genomen besluiten zijn inzichtelijk geregistreerd. De RvC heeft in het verslagjaar 2023 de volgende besluiten genomen (tussen haakjes het nummer van het betreffende agendapunt in de vergadering):

Besluitenlijst 2023:

Datum/ Agendapunt	Besluit
16-03-2023 (2.2)	Agenda's van RvC-vergaderingen worden gedeeld met medewerkers. Verslagen en vergaderstukken worden niet meer gedeeld. De DB kan desgewenst een terugkoppeling van besluiten en beweegredenen uit de vergadering delen met de medewerkers.
16-03-2023	Goedkeuring voorstel vergoeding RvC voor 2023.
16-03-23 (4.5.1.)	Besloten wordt dat een terugkoppeling van de uitkomsten volgt via mail, maar de principiële vraag komt in deze vergadering terug.
01-05-23	Terugtrekken van de voltallige RvC per 1 mei 2023.
09-06-23 (3.1.)	Goedkeuring jaarverslag 2022 en verlening van décharge aan de Directeur Bestuurder voor het gevoerde beleid in 2022.
16-06-23 (4.2.)	Ontslagneming van voltallige Raad van Commissarissen.
14-09-2023	Het Bedrijfsplan 23-26 wordt goedgekeurd.
14-09-2023	Met in achtneming van de besproken wijzigingen worden de statuten goedgekeurd. Onder voorbehoud van goedkeuring van de minister (AW).

Datum/ Agendapunt	Besluit
14-09-2023	Inzake werving en selectie nieuwe RvC leden goedkeuring van: a. Opdracht aan bureau Diemen & Van Gestel voor werving en selectie van nieuwe RvC leden. b. Profielschets van RvC-leden. c. Keuze voor 5 vacatures, inclusief twee "op huurderszetel". d. Procedure tot vervulling van de vacatures.
14-09-2023 (4.5.1)	Herstelplan wordt met inachtneming van de gemaakte opmerkingen vastgesteld.
14-09-2023 (4.5.2.)	Besloten wordt dat deze RvC diverse, aan de statuten en governance gekoppelde reglementen krijgt voorgelegd ter goedkeuring.
26-10-2023 (4.1.1.)	Project Veldzicht. De RvC keurt het bestuursbesluit goed voor de verkoop van de grond van het project Veldzicht aan DIJME BV voor een bedrag van € 775.319,- excl. BTW met de bijbehorende voorwaarden.
26-10-2023 (4.1.2.)	Sloop-nieuwbouwproject Hoofdstraat Herveld. De RvC keurt het bestuursbesluit goed voor het ontwikkelen van 4 nieuwbouwwoningen voor 60+ aan de Hoofdstraat te Herveld voor een bedrag van € 1.075.000,-.

Verslag van de Raad van Commissarissen

26-10-2023 (4.1.3.)	Sloop-nieuwbouwproject Hessenbergstraat Zetten. De RvC keurt het bestuursbesluit goed voor het ontwikkelen van 4 nieuwbouwwoningen voor 60+ aan de Hessenbergstraat te Zetten voor een bedrag van € 2.600.000,-.
26-10-2023 (4.2)	Verkoop "Wilhelminaplein". De RvC keurt het bestuursbesluit goed voor de verkoop van de vier woningen Wilhelminaplein 5 t/m 8 in Zetten.
12-12-2023 (4.1)	De RvC geeft formeel de goedkeuring aan het Jaarplan en de Begroting 2024.
12-12-2023 (4.3)	De Rvc geeft goedkeuring voor het renoveren/isoleren van 39 woningen
12-12-2023 (4.3)	De RvC geeft ook goedkeuring voor het uitbreiden van de verkooplijst van sociale huurwoningen met 8 stuks, te weten de woningen gelegen aan de Beatrixstraat 2 t/m 8 en 12a t/m 8a te Andelst.

Informatie aan de RVC

De RVC wint zelf langs meerdere wegen (VTW, netwerken, media, trainingen e.a.) informatie in. Tegelijkertijd brengen zij informatie in vanuit hun dagelijkse werkzaamheden. Daarnaast ontvangt de RvC ook informatie vanuit de organisatie via verschillende kanalen.



9. Jaarrekening

Samen Goed Wonen

Woonstichting Valburg

JAARREKENING 2023

Jaarrekening 2023

Pagina

1.	Balans per 31 december 2023 (en 2022)	1
2.	Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2023 en 2022 (categoriale indeling)	3
3.	Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2023 en 2022 (functionele indeling)	4
4.	Kasstroomoverzicht 2023 en 2022	5
5.	Waarderingsgrondslagen	7
6.	Toelichting op de balans	15
7.	Toelichting op de winst- en verliesrekening (categoriale indeling)	26
8.	Toelichting op de winst- en verliesrekening (functionele indeling)	28
9.	Kengetallen	35
10.	Ondertekening van de jaarrekening	37

1. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

	31 december 2023	31 december 2022
1.0 VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
1.1 Onroerende zaken in exploitatie:		
- aandeel DAEB	191.419.291	201.262.204
- aandeel Niet-DAEB	4.444.960	3.330.931
1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	647.340	3.337.192
1.3 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	558.294	577.655
	197.069.885	208.507.982
1.4 Vastgoedbeleggingen		
Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.839.157	2.621.839
2.0 Financiële vaste activa		
2.1 Deelnemingen	-	-
2.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
2.3 Latente belastingvordering(en)	94.187	91.909
	94.187	91.909
SOM VAN VASTE ACTIVA	200.003.229	211.221.730
3.0 VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
3.1 Overige voorraden	464.567	464.567
Vorderingen		
3.2 Huurdebiteuren	35.014	31.133
3.3 Gemeente	-	181
3.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	452.227	829.056
3.5 Overige vorderingen	88.608	63.269
3.6 Overlopende activa	34.870	35.758
	610.719	959.397
4.0 Liquide middelen	3.342.572	2.759.766
SOM VAN VLOTTENDE ACTIVA	4.417.858	4.183.730
TOTAAL ACTIVA	204.421.087	215.405.460

1. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

	31 december 2023	31 december 2022
5.0 Eigen vermogen		
5.1 Kapitaal	45	45
5.2 Herwaarderingsreserves	123.433.223	140.801.212
5.3 Overige reserves	28.039.938	35.209.585
5.4 Resultaat boekjaar	2.853.632	-8.058.069
	154.326.838	167.952.773
6.0 Voorzieningen		
6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.953.600	10.537.941
6.2 Voorziening latente belasting-Verplichtingen	-	-
	7.953.600	10.537.941
7.0 Langlopende schulden		
7.1 Leningen kredietinstellingen	35.609.656	30.703.255
Agio lening Vestia-deal	537.572	550.679
7.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.749.409	2.543.419
	38.896.637	33.797.353
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Aflossingsverplichtingen eerste jaar	1.093.599	1.062.730
8.2 Schulden aan leveranciers	923.079	1.083.142
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	185.947	269.859
8.4 Overige schulden	285.902	78.947
8.5 Overlopende passiva	755.485	622.715
	3.244.012	3.117.393
TOTAAL PASSIVA	204.421.087	215.405.460

2. WINST EN VERLIESREKENING CATEGORIAAL

	2023	2022
1.0 BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
1.1 Huuropbrengsten	8.044.596	7.993.737
1.2 Vergoedingen	105.505	96.194
1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	358.704	827.002
1.4 Overige bedrijfsopbrengsten	3.458	450
Som der bedrijfsopbrengsten	8.512.263	8.917.383
2.0 BEDRIJFSLASTEN		
2.1 Afschrijvingen op materiële vaste activa	36.588	45.816
2.2 Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille	-4.293.483	10.445.000
2.3 Erfpacht	15.598	13.965
2.4 Personeelslasten	851.426	867.511
2.5 Lasten onderhoud	2.981.999	2.585.270
2.6 Overige bedrijfslasten	1.077.077	1.713.494
Som der bedrijfslasten	669.205	15.671.056
Exploitatieresultaat	7.843.058	-6.753.673
3.0 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.906.536	13.105.463
4.0 Financiële baten en lasten		
4.1 Rente baten	57.575	27.297
4.2 Rente lasten	-1.091.733	-1.019.754
Som financiële baten en lasten	-1.034.158	-992.457
Resultaat vóór vennootschapsbelasting	-13.097.636	5.359.333
5.0 Vennootschapsbelasting	-534.092	-316.325
5.1 Resultaat deelnemingen	-	17.088
6.0 Resultaat na vennootschapsbelasting	-13.631.728	5.060.096

3. WINST EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL

	2023	2022
1.0 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
1.1 Huuropbrengsten	8.056.527	7.994.447
1.2 Opbrengsten servicecontracten	64.316	62.252
1.3 Lasten servicecontracten	-78.952	-49.263
1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-559.564	-594.014
1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.433.387	-3.064.845
1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-364.733	-1.033.712
Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.684.207	3.314.865
2.0 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.662.703	1.931.347
2.2 toegerekenden organisatiekosten	-25.077	-26.643
2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.303.999	-1.104.346
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	333.627	800.358
3.0 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.271.680	-10.455.356
3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.917.864	13.108.462
3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.328	-2.999
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.634.856	2.650.107
4.0 Netto resultaat overige activiteiten		
4.1 Opbrengsten overige activiteiten	44.647	34.392
4.2 Kosten overige activiteiten	-	-
	44.647	34.392
5.0 Overige organisatiekosten	-382.596	-324.076
6.0 Leefbaarheid	-108.507	-123.856
	-491.103	-447.932
7.0 Financiële baten en lasten		
7.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-
7.2 Andere rentebate en soortgelijke Opbrengsten	57.575	27.297
7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.091.733	-1.019.754
Saldo financiële baten en lasten	-1.034.158	-992.457
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-13.097.636	5.359.333
8.0 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-534.092	-316.325
9.0 Aandeel in resultaat deelneming	-	17.088
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-13.631.728	5.060.096

4. KASSTROOMOVERZICHT 2023

		Jaar 2023	Jaar 2023	Jaar 2023
		Totaal (x € 1)	DAEB (x € 1)	Niet-DAEB (x € 1)
1.	(A) Operationele activiteiten			
	Ontvangsten:			
1.1	Huurontvangsten			
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	7.810.562	7.810.562	-
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	165.207	-	165.207
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	2.533	2.533	-
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed DAEB	275	275	-
1.1.10	Parkeervoorzieningen Niet-DAEB	6.166	-	6.166
1.2	Vergoedingen	104.673	103.578	1.095
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	5.848	2.748	3.100
1.5	Ontvangen interest	53	53	-
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>8.095.317</i>	<i>7.919.749</i>	<i>175.568</i>
	Uitgaven:			
1.6	Erfpacht	-15.598	-15.260	-338
1.7	Betalingen aan werknemers	-867.442	-848.619	-18.823
1.7.1	Lonen en salarissen	-462.499	-452.463	-10.036
1.7.2	Sociale lasten	-276.099	-270.108	-5.991
1.7.3	Pensioenlasten	-128.844	-126.048	-2.796
1.8	Onderhoudsuitgaven	-2.752.901	-2.705.251	-47.650
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	-963.133	-942.233	-20.900
1.10	Betaalde interest	-978.490	-978.490	-
1.11a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-58.240	-56.976	-1.264
1.11b	Verhuurderheffing	3.000	3.000	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-8.584	-8.584	-
1.13	Vennootschapsbelasting	-159.541	-159.541	-
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-5.800.929</i>	<i>-5.711.954</i>	<i>-88.975</i>
	Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	2.294.388	2.207.795	86.593
2	(B) (Des)investeringsactiviteiten			
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten			
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden	1.666.712	1.666.712	-
2.4 A	Verkoopontvangsten grond	3.750	-	3.750
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.670.462</i>	<i>1.666.712</i>	<i>3.750</i>
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten			
2.6A	Nieuwbouw huur	-7.392.726	-6.753.455	-639.271
2.7A	Verbeteruitgaven	-902.563	-902.563	-
2.9A	Aankoop	-	-	-
	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-
	Sloopuitgaven	-	-	-
2.14	Investerings overig	-24.025	-14.565	-9.460
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>-8.319.314</i>	<i>-7.670.583</i>	<i>-648.731</i>
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-6.648.852</i>	<i>-6.003.871</i>	<i>-644.981</i>
	Financiële Vaste Activa			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	-	-	-
2.19	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	Kasstroom uit (des)investerings	-6.648.852	-6.003.871	-644.981
3.	Financieringsactiviteiten			
	Ingaand			
3.1.1	Nieuw te borgen leningen	6.000.000	6.000.000	-
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-1.062.730	-1.062.730	-
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.937.270	4.937.270	-
4.1	Mutatie liquide middelen	582.806	1.141.194	-558.388
	Liquide middelen per 1-1	2.759.766		
	Liquide middelen per 31-12	3.342.572		

4. KASSTROOMOVERZICHT 2022

		Jaar 2022	Jaar 2022	Jaar 2022
		Totaal (x € 1)	DAEB (x € 1)	Niet-DAEB (x € 1)
1.	(A) Operationele activiteiten			
	Ontvangsten:			
1.1	Huurontvangsten			
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	7.784.562	7.784.562	-
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	145.988	-	145.988
1.1.5	Intramuraal DAEB	-	-	-
1.1.10	Parkeervoorzieningen Niet-DAEB	6.885	-	6.885
1.2	Vergoedingen	96.135	95.702	433
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	310	310	-
1.5	Ontvangen interest	12.114	12.114	-
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>8.045.994</i>	<i>7.892.688</i>	<i>153.306</i>
	Uitgaven:			
1.6	Erfpacht	-13.965	-13.965	-
1.7	Betalingen aan werknemers	-876.846	-860.099	-16.747
1.7.1	Lonen en salarissen	-447.793	-439.240	-8.553
1.7.2	Sociale lasten	-290.600	-285.050	-5.550
1.7.3	Pensioenlasten	-138.453	-135.809	-2.644
1.8	Onderhoudsuitgaven	-2.418.716	-2.372.519	-46.197
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	-934.491	-916.642	-17.849
1.10	Betaalde interest	-1.004.884	-1.004.884	-
1.11a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-20.874	-20.475	-399
1.11b	Verhuurderheffing	-558.259	-558.259	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-16.899	-16.899	-
1.13	Vennootschapsbelasting	-493.321	-493.321	-
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-6.338.255</i>	<i>-6.257.063</i>	<i>-81.192</i>
	Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	1.707.739	1.635.625	72.114
2	(B) (Des)investeringsactiviteiten			
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten			
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden	1.959.305	1.956.605	2.700
2.4 B	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	-	-	-
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.959.305</i>	<i>1.956.605</i>	<i>2.700</i>
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten			
2.6A	Nieuwbouw huur	-3.172.101	-2.885.649	-286.452
2.7A	Verbeteruitgaven	-131.188	-131.188	-
2.9A	Aankoop	-142.199	-142.199	-
	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-
	Sloopuitgaven	-346.566	-346.566	-
2.14B	Investerings overig	-4.987	-	-4.987
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>-3.797.041</i>	<i>-3.505.602</i>	<i>-291.439</i>
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-1.837.736</i>	<i>-1.548.997</i>	<i>-288.739</i>
	Financiële Vaste Activa			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	74.865	-	74.865
2.19	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>74.865</i>	<i>-</i>	<i>74.865</i>
	Kasstroom uit (des)investerings	-1.762.871	-1.548.997	-213.874
3.	Financieringsactiviteiten			
	Ingaand			
3.1.1	Nieuw te borgen leningen	2.300.000	2.300.000	-
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-1.016.060	-1.016.060	-
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.283.940	1.283.940	-
4.1	Mutatie liquide middelen	1.228.808	1.370.568	-141.760
	Liquide middelen per 1-1	1.530.958		
	Liquide middelen per 31-12	2.759.766		

5. WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene toelichting

Woonstichting Valburg is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is de gemeente Overbetuwe, de feitelijke vestigingsplaats is Zetten. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. Woonstichting Valburg heeft specifieke toelating in de regio Overbetuwe en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Woonstichting Valburg is onder nummer 10039364 ingeschreven bij het handelsregister.

Wet en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de 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.

Vergelijking met voorgaand jaar

Behoudens het vorenstaande zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

DAEB- en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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);

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).

Woonstichting Valburg heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Marktwaarde

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 in circa 95% van de gevallen tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds. Voor Woonstichting Valburg bedraagt het validatie-effect in corop regio Arnhem/Nijmegen conform de Faktoren effectenrapportage d.d. 4 april 2024 3,10%.

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 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet 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'). 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'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2023 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

PARAMETERS WOONGELEGENHEDEN

	Jaar 2022	Jaar 2023	Jaar 2024	Jaar 2025	Jaar 2026	Jaar 2027 ev	Jaar 2028 ev
Prijsinflatie	10,00%	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging	-4,00%	6,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	Jaar 2022	Jaar 2023	Jaar 2024	Jaar 2025	Jaar 2026	Jaar 2027	Jaar 2028 ev*
Loonstijging	3,10%	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	7,80%	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
* Vanaf 2029 2,50%							

Instandhoudingsonderhoud per verhuureenheid doorexploiteerscenario volgens handboek 2023

- EGW € 1.441 t/m € 2.205 - MGW € 1.254 t/m € 2.315

Instandhoudingsonderhoud per verhuureenheid uitpondscenario volgens handboek 2023

- EGW € 818 t/m € 1.181 - MGW € 726 t/m € 1.342

Beheerkosten per verhuureenheid volgens handboek 2023

- EGW € 509 - MGW € 499

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022)

	Jaar 2022	Jaar 2023	Jaar 2024	Jaar 2025	Jaar 2026	Jaar 2027	Jaar 2028 ev
Gemeentelijke OZB	0,0808	0,0808	0,0808	0,0808	0,0808	0,0808	0,0808
Belastingen etc	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700	0,0700

	Jaar 2024	Jaar 2025	Jaar 2026	Jaar 2027 ev
<u>Huurstijging per jaar geregeuleerde woningen</u>				
Grondslag loonindex voorgaand jaar	5,80%	5,60%	-	-
Grondslag prijsindex voorgaand jaar			2,40%	2,00%
Opslag	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%
Totale huurstijging	5,80%	5,60%	2,90%	2,50%

	Jaar 2024	Jaar 2025	Jaar 2026	Jaar 2027 ev
<u>Huurstijging per jaar geliberaliseerde woningen</u>				
Grondslag loonindex voorgaand jaar	-	-	-	-
Grondslag prijsindex voorgaand jaar	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%
Opslag	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Totale huurstijging	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%

	Jaar 2024	Jaar 2025	Jaar 2026	Jaar 2027	Jaar 2028 ev
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Mutatiekans bij doorexploiteren en uitponden (grondslag is jaar 2019 t/m 2023)

EGW, MGW en Extramuraal van 4% t/m 50%

Overige typen van 4% t/m 100%

Prijspeil 31-12-2023

Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%
Juridische splitsingskosten per vhe	€ 604

Disconteringsvoet ultimo 2023

Type vastgoed	Scenario	Minimum%	Maximum %
EGW	Doorexploiteren	5,77%	6,23%
MGW	Doorexploiteren	5,89%	6,35%
EGW	Uitponen	6,53%	6,99%
MGW	Uitponen	6,65%	7,11%

In het doorexploiteerscenario wordt verondersteld dat de huur bij huren onder de liberalisatiegrens bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de lagere maximale huur op grond van het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor overdrachtskosten wordt een percentage gehanteerd van 11,4% ultimo 2023 (9% peildatum 31 december 2022).

PARAMETERS PARKEERGELEGHEEDEN

Huurinkomsten en huurstijging

De jaarlijkse stijging van de markthuur en de contracthuur volgt dezelfde principes als die bij woongelegenheden.

De contracthuur volgt daarbij de huurindex van de geliberaliseerde woningen.

	Jaar 2024	Jaar 2025	Jaar 2026	Jaar 2027	Jaar 2028 ev
<u>Huurstijging per jaar geliberaliseerde woningen</u>					
Grondslag loonindex voorgaand jaar	-	-	-	-	-
Grondslag prijsindex voorgaand jaar	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Opslag	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Totale huurstijging	4,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud

per verhuureenheid per jaar € 214

Beheerkosten

per verhuureenheid per jaar € 43

Belastingen en verzekeringen

per verhuureenheid per jaar 0,23% van de WOZ-waarde

Verkoopkosten bij uitponen

Splitsingskosten per eenheid € 604

Verkoopkosten per eenheid € 604

Disconteringsvoet

Risicovrije rentevoet	1,48%
Vastgoed sector- specifieke opslag	5,59%
Opslag markt- en objectrisico	0,71%
Totaal	<u>7,78%</u>

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Valburg en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 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 uitponds scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie. Hieronder vallen de Lasten verhuur- en beheeractiviteiten, de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (exclusief de saneringsheffing en de bijdrage AW).

Voor zover afwijkend van de 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 14a.

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,38%-punt (Corop regio Arnhem/Nijmegen). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet van de beleidswaarde met een stijging van 0,5%-punt leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 7,6 miljoen (daling van de beleidswaarde).

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,53% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,74% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor het jaar	Jaar 2023	Jaar 2022
Disconteringsvoet	6,80%	5,79%
Streefhuur per woning per maand	€ 679	€ 625
Lasten onderhoud en beheer per woning	€ 4.134	€ 4.234

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde ultimo 2023:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v.	Effect op in €	Effect op in %
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 7,6 mln lager	-9,1%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 5,2 mln hoger	6,2%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 5,8 mln lager	-6,9%
Lasten onderhoud en beheer	€ 100 hoger	€ 3,8 mln lager	-4,5%

ONROERENDE ZAKEN IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

ONROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN EIGEN EXPLOITATIE

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de aanschafwaarde of vervaardigingsprijs onder aftrek van cumulatieve afschrijvingen (volgens de lineaire methode) over de economische levensduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij bepaling van de afschrijving worden de volgende levensduren gehanteerd:

- gebouwen 20-40 jaar;
- inventarissen en transportmiddelen 3-10 jaar;
- op gronden wordt niet afgeschreven.

VASTGOEDBELEGGINGEN

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Onroerende zaken die onder voorwaarden aan een derde zijn verkocht (VOV) onder de regeling Koopgarant, waarvoor Woonstichting Valburg een terugkoopplicht kent, zijn aangemerkt als financieringstransactie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs bij eerste waardering en de marktwaarde bepaald conform de contractvoorwaarden bij latere waardering. De marktwaarde bij latere waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde. Daar de peildatum van de WOZ-waarde niet actueel is, wordt deze waarde gecorrigeerd met de leegwaarde-ontwikkeling van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. peildatum 31 december 2023). Bij eerste waardering is sprake van een herclassificatie van de onroerende zaken, zodat de herwaardering naar actuele waarde rechtstreeks in het eigen vermogen worden verwerkt, tenzij sprake is van eerder genomen waardeverminderingen.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op de actuele waarde van de verplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden. De actuele waarde is bepaald door een onafhankelijke taxateur.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin de invloed van betekenis op het zakelijk en financieel beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. De nettovermogenswaarde van de deelnemingen wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonstichting Valburg.

Vorderingen op deelnemingen

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van transactiekosten (indien materieel). Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

Consolidatievrijstelling volgens artikel 407 BW2

Woonstichting Valburg maakt gebruik van de consolidatievrijstelling bedoeld in artikel 407 lid 1 Titel 9 BW 2.

Grondslagen algemeen: Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Met ingang van 1 januari 2023 is de VSOII door de Belastingdienst opgezegd. In de belastingpositie is derhalve gebruik gemaakt van overgangsrecht, danwel is geen rekening meer gehouden met deze afspraken.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

De vorderingen worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Voorraden

Overige voorraden

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld. De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden.

Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder de schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

EIGEN VERMOGEN

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

VOORZIENINGEN

Pensioenvoorziening

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Woonstichting Valburg heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Ultimo boekjaar is geen sprake van verplichtingen naast de te betalen premie, derhalve is geen voorziening opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. De voorziening heeft zowel op nieuwbouw als op renovatieprojecten betrekking.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de verwachte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum (taxatie aan de hand van de uitgangspunten in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde), wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. De disconteringsvoet is de nettorente. De nettorente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging dienen te worden verantwoord als belastinglast of -bate.

Er wordt geen latente belastingverplichting opgenomen voor (zeer) langlopende tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie en de waardering overeenkomstig deze jaarrekening. Bij toegelaten instellingen doet zich namelijk de bijzondere omstandigheid voor dat zij als doel hebben het in continuïteit aanbieden van woningen aan haar doelgroep. Dit wil zeggen dat bij sloop vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden. Door fiscale faciliteiten (waaronder herinvesteringsreserves) kan de belastingclaim normaliter worden doorgeschoven naar de nieuwbouw. Door de zeer lange looptijd tendert de contante waarde van deze verplichting hierdoor naar nihil.

Latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen worden gesaldeerd. Indien de latente belastingvordering een hoger saldo heeft dan de latente belastingverplichtingen, dan vindt rubricering plaats zijn onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. Indien de latente belastingvorderingen lager zijn dan de latente belastingverplichtingen vindt rubricering plaats onder de voorzieningen.

SCHULDEN OP LANGE TERMIJN

Leningen kredietinstellingen

De leningen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij de transactiekosten die direct toerekenbaar zijn aan de verwerking zijn opgenomen in de waardering. Na de eerste verwerking vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij de baten en lasten uit hoofde van amortisatie volgens de effectieve-rentemethode zijn verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het kortlopende deel (aflossingsverplichting volgend boekjaar) van de langlopende schulden is in de toelichting op de balanspost vermeld.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De leningen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij de transactiekosten die direct toerekenbaar zijn aan de verwerking zijn opgenomen in de waardering. Na de eerste verwerking vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij de baten en lasten uit hoofde van amortisatie volgens de effectieve-rentemethode zijn verantwoord in de winst- en verliesrekening. Het kortlopende deel (aflossingsverplichting volgend boekjaar) van de langlopende schulden is in de toelichting op de balanspost vermeld.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden (VOV) heeft Woonstichting Valburg een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de betreffende onroerende zaken in het economisch verkeer.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting is dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden, betreffen schulden die binnen 12 maanden na balansdatum kunnen worden opgeëist en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

GRONDSLAGEN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zowel vorderingen, en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen en toelichting van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost.

Valutarisico's

Er is geen sprake van instrumenten ter beheersing van valutarisico's, aangezien geen transacties in vreemde valuta plaatsvinden.

Kredietrisico's

Kredietrisico's worden gereduceerd door alleen zaken te doen met derden met een hoge Kredietwaardigheid en interne beheersing van huurincasso.

Renterisico's

Rente-instrumenten kunnen worden toegepast ter verkrijging van een gewenst risicoprofiel in vaste en variabele renteposities. Binnen het treasurybeleid van de woningstichting wordt geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten ter beperking van renterisico's.

WINST- EN VERLIESREKENING

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderings-grondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij geïnd of invorderbaar zijn. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gerealiseerd of voorzienbaar zijn.

Huren

Huurinkomsten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde wordt de boekwaarde van de verkochte vastgoedportefeuille bepaald op basis van marktwaarde.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenen

Woonstichting Valburg heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over verslagjaar verschuldigde premie is als last verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Over grond wordt niet afgeschreven.

Lasten onderhoud

Hieronder vallen de kosten voor het jaarlijks terugkerend onderhoud.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In verband met de waardering tegen marktwaarde worden waardemutaties op het vastgoed verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Renteresultaat

De rentebaten zijn de ontvangen renten, de rentelasten bestaan uit de betaalde renten.

Belastingen

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

Bestuurders en commissarissen

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de (semi) publieke sector (WNT) heeft de instelling zich gehouden aan de beleidsregels toepassing WNT. De instelling heeft de Beleidsregels toepassing WNT, als normenkader bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerd.

KASSSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

6. TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

1.0 Materiële vaste activa

1.1 Onroerende zaken in exploitatie:

	31 december 2023		31 december 2022	
	aandeel DAEB	aandeel Niet-DAEB	aandeel DAEB	aandeel Niet-DAEB
Saldi per 1 januari				
Aanschafwaarde	63.178.798	2.201.632	62.651.211	2.165.502
Mutatie naar marktwaarde	138.083.406	1.129.299	126.217.463	847.232
Marktwaarde per 1 januari	201.262.204	3.330.931	188.868.674	3.012.734
Mutaties in het boekjaar:				
- investeringen: herclassificatie van en naar onroerende zaken VOV	-	-	-	-
- investeringen: overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	10.708.752	1.024.000	721.421	1.091
- investeringen: renovatieprojecten	742.285	66.768	-	-
		-		-
- investeringen: diverse na-investeringen	57.678	-	70.966	-
- investeringen: investeringssubsidie	-98.637	-	-78.000	-
- desinvesteringen aanschafwaarde	-204.052	-	-143.894	-
- desinvesteringen mutatie marktwaarde	-1.099.947	-	-960.452	-
- Buitengebruikstellingen kostprijs	-	-	-	-
- Buitengebruikstelling aanpassing naar marktwaarde	-	-	-	-
- afschrijvingen roerende zaken	-7.867	-	-7.867	-
- mutatie DAEB -Niet-DAEB aanschafwaarde	-116.555	116.555	-35.039	35.039
- mutatie DAEB -Niet-DAEB marktwaarde	-554.674	554.674	-207.666	207.666
- overige waardeveranderingen, aanpassing naar marktwaarde	-19.269.896	-647.968	13.034.061	74.401
Totaal mutaties	-9.842.913	1.114.029	12.393.530	318.197
Boekwaarde 31 december	191.419.291	4.444.960	201.262.204	3.330.931
Saldi per 31 december				
Aanschafwaarde	74.260.402	3.408.955	63.178.798	2.201.632
Mutatie naar marktwaarde	117.158.889	1.036.005	138.083.406	1.129.299
Boekwaarde 31 december	191.419.291	4.444.960	201.262.204	3.330.931
Verdeling per type (tbv DVI-rapportage)				
Woongelegenheden	191.402.634	-	201.262.204	3.220.189
MOG	14.606	4.373.514	-	-
Onzelfstandige woongelegenheden	2.051	-	-	-
Niet-woongelegenheden	-	71.446	-	110.742
	191.419.291	4.444.960	201.262.204	3.330.931
		-		
De overboekingen van onroerende zaken in ontwikkeling betreffen:				
Nieuwbouw woningen De Hoge Hof	9.569.101	1.024.000	-	-
Nieuwbouw woningen Wouter Plasstraat	1.139.651	-	-	-
			-	-
Nieuwbouw woningen Hof van Zetten	-	-	3.816	1.091
Nieuwbouw woningen Tuyn van Limes	-	-	717.605	-
	10.708.752	1.024.000	721.421	1.091

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per ultimo boekjaar volledig verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekering is geïndexeerd. Onderverzekering is uitgesloten.

WOZ-waarde onroerende zaken in exploitatie

De waarde 2023 van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen bedroeg volgens de beschikking wet waardering onroerende zaken met peildatum 1 januari 2022: € 265 miljoen, (2022 met peildatum 1 januari 2021 € 228 miljoen).

Verloopstaat marktwaarde in verhuurde staat 2023-2022

De mutatie van de marktwaarde ultimo 2023 en ultimo 2022 is hieronder weergegeven.

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is:

	Mutatie in %	31 december 2023	31 december 2022
Totaal DAEB	-4,9%	191.419.291	201.262.204
Totaal Niet-DAEB	33,4%	4.444.960	3.330.931
Totaal vastgoedbezit	-4,3%	195.864.251	204.593.135

Specificatie onderdelen marktwaarde (x € 1.000)

	Totaal	Aandeel DAEB	Aandeel Niet-DAEB
Marktwaarde per 31 december 2023	204.593	201.262	3.331
<i>Mutaties gedurende het jaar</i>			
Mutaties in het bezit (verkoop, sloop, aankoop nieuwbouw etc)	7.155	5.946	1.209
Mutatie vastgoedgegevens*	12.493	12.088	405
Mutatie methodische wijzigingen handboek en software	-4.672	-4.583	-89
Mutatie parameters als gevolg van validatie handboek**	-22.308	-21.913	-395
Mutatie parameters als gevolg van marktontwikkelingen***	-1.397	-1.381	-16
Totaal mutaties gedurende het jaar	-8.729	-9.843	1.114
Marktwaarde per 31 december 2023	195.864	191.419	4.445
<i>Nadere toelichting*</i>			
<i>Mutatie vastgoedgegevens</i>			
Stijging WOZ-waarde	10.283	10.035	248
Overige mutaties	2.210	2.053	157
	12.493	12.088	405
<i>Mutatie parameteraanpassing als gevolg van validatie handboek**</i>			
Validatie markthuur	-17.909	-17.599	-310
Validatie disconteringsvoet	-4.399	-4.314	-85
	-22.308	-21.913	-395
<i>Mutatie parameters als gevolg van marktontwikkelingen***</i>			
Markthuur	7.911	7.764	147
Historische leegwaardestijging	-660	-656	-4
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.212	-2.169	-43
Reguliere huurstijging	2.768	2.732	36
Disconteringsvoet	-6.636	-6.479	-157
Overige mutaties	-2.568	-2.573	5
	-1.397	-1.381	-16

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 199.000 naar 232.000 (+16,6%). De gemiddelde markthuur is ongeveer gelijk gebleven (van € 1.069,20 naar € 1.069,89). Door een stijging van de leegwaarde bij een gelijkblijvende markthuur, is het aantal complexen dat gewaardeerd is op het zogenaamde uitpondscenario ultimo 2022 gestegen van 13 naar 116. De complexen die ultimo 2022 gewaardeerd zijn op het doorexploiteerscenario zijn gedaald van 164 naar 65. V.w.b. de marktontwikkelingen blijkt uit de NVM-rapportage over 2023 dat de koopmarkt in 2023 weer aantrekt en dat er eind

2023 sprake is van een leegwaardestijging ten opzichte van het vierde kwartaal 2022. Dit heeft een positief effect op de waardeontwikkeling, echter een andere ontwikkeling in 2023 betreft de stijging van de rente op vreemd vermogen. Dit beïnvloedt het gewenste rendement op vastgoedinvesteringen. Zo is het verwachte rendement (Exit-Yield) op doorexploiteren gedaald, terwijl dit rendement voor wat betreft het uitponden is gestegen.

Beleidswaarde ontwikkeling

Onderstaand wordt de beleidswaarde getoond, zowel voor DAEB als Niet-DAEB bezit. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'.

De mutatie in de beleidswaarde voor het aandeel DAEB ten opzichte van vorig jaar is als volgt opgebouwd (x € 1.000)

Omschrijving	Mutatie in %	31 december 2023	31 december 2022	Vershil
Marktwaaarde ultimo boekjaar	-4,9%	191.419	201.262	-9.843
Afslag stap 1: beschikbaarheid	-14,3%	28.530	33.291	-4.761
Afslag stap 2: betaalbaarheid	-20,3%	-83.615	-104.941	21.326
Afslag stap 3: kwaliteit	-15,4%	-56.088	-66.299	10.211
Afslag stap 4: beheer	-91,9%	62	765	-703
Beleidswaarde ultimo jaar DAEB	25,3%	80.308	64.078	16.230

De mutatie in de beleidswaarde voor het aandeel Niet-DAEB ten opzichte van vorig jaar is als volgt opgebouwd (x € 1.000)

Omschrijving	Mutatie in %	31 december 2023	31 december 2022	Vershil
Marktwaaarde ultimo boekjaar	33,4%	4.445	3.331	1.114
Afslag stap 1: beschikbaarheid	43,2%	753	526	227
Afslag stap 2: betaalbaarheid	78,2%	-1.452	-815	-637
Afslag stap 3: kwaliteit	14,0%	-887	-778	-109
Afslag stap 4: beheer	7,7%	28	26	2
Beleidswaarde ultimo jaar Niet-DAEB	26,1%	2.887	2.290	597

De mutatie in de beleidswaarde voor het totale woningbezit is ten opzichte van vorig jaar is als volgt opgebouwd (x € 1.000)

Omschrijving	Mutatie in %	31 december 2023	31 december 2022	Vershil
Marktwaaarde ultimo boekjaar	-4,3%	195.864	204.593	-8.729
Afslag stap 1: beschikbaarheid	-13,4%	29.283	33.817	-4.534
Afslag stap 2: betaalbaarheid	-19,6%	-85.067	-105.756	20.689
Afslag stap 3: kwaliteit	-15,1%	-56.975	-67.077	10.102
Afslag stap 4: beheer	-88,6%	90	791	-701
Beleidswaarde ultimo jaar totaal	25,4%	83.195	66.368	16.827

1.2 Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

	Jaar 2023	Jaar 2022
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	6.944.251	2.528.415
Waardeverminderingen	-3.607.059	-1.967.164
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie begin boekjaar	<u>3.337.192</u>	<u>561.251</u>
Investerings in boekjaar	6.750.494	5.020.658
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	3.172.659	-1.639.895
Overboeking van en naar voorraden, onroerende zaken voor eigen gebruik en onroerende zaken bestemd voor eigen exploitatie	-12.541.805	-722.512
Overige mutaties, o.a. ontvangen subsidies	-71.200	117.690
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie einde boekjaar	<u><u>647.340</u></u>	<u><u>3.337.192</u></u>
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	1.081.740	6.944.251
Waardeverminderingen	-434.400	-3.607.059
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie einde boekjaar	<u><u>647.340</u></u>	<u><u>3.337.192</u></u>

1.3 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

	Kantoorgebouw	Roerende goederen	Totaal
Saldi per 1 januari 2023			
- aanschafwaarde	842.039	660.975	1.503.014
- cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	<u>-288.573</u>	<u>-636.786</u>	<u>-925.359</u>
Boekwaarde 1 januari 2023	553.466	24.189	577.655
Mutaties in het boekjaar:			
- aanschafwaarde investeringen	-	9.360	9.360
- aanschafwaarde desinvesteringen	-	-339.129	-339.129
- afschrijvingen desinvesteringen	-	337.396	337.396
- afschrijvingen	<u>-12.066</u>	<u>-14.922</u>	<u>-26.988</u>
Saldi per 31 december 2023	<u>541.400</u>	<u>16.894</u>	<u>558.294</u>
Saldi per 31 december 2023			
- aanschafwaarde	842.039	331.206	1.173.245
- cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	<u>-300.639</u>	<u>-314.312</u>	<u>-614.951</u>
Boekwaarde 31 december 2023	541.400	16.894	558.294

1.4 Vastgoedbeleggingen

Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Jaar 2023
Saldo per 1 januari 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs bij overdracht	1.484.468
Cumulatieve herwaarderings	1.137.371
Boekwaarde per 1 januari 2023	2.621.839
Mutaties 2023	
- Investerings	-
- desinvesteringen	-
- waardeveranderingen	217.318
- herwaardering teruggekochte woningen	-
Boekwaarde per 31 december 2023	2.839.157
Saldo per 31 december 2023	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs bij overdracht	1.484.468
Cumulatieve herwaarderings	1.354.689
Boekwaarde per 31 december 2023	2.839.157
Het saldo betreft:	
3 woningen plan Aldershof, Oosterhout (jaar 2022: 3 woningen)	914.540
13 woningen plan Sipman te Zetten (jaar 2022 13 woningen)	1.924.617
Boekwaarde per 31 december 2023	2.839.157

Het saldo betreft 3 eenheden in het plan Aldershof te Oosterhout (Gld.) en 13 eenheden van de voormalige Coöp Sipman te Zetten. Op de grond rust een eeuwigdurend recht van erfpacht.

De woningen zijn ultimo het boekjaar gewaardeerd op de WOZ-waarde 2023 (peildatum 1-1-2022) en geïndexeerd met de leegwaarde volgens de Handboeken marktwaardering in verhuurde staat, jaren 2022 en 2023.

De VoV bepalingen houden o.a. in: een terugkoopplicht voor Woonstichting Valburg en een prijsregulering bij terugkoop. Op de eerste referentiewaarde (marktwaaarde) bij aankoop is bij Aldershof een koperskorting verleend van 10 tot 14%, de koper deelt mee voor 79% tot 85% in de waardeontwikkeling.

Bij Sipman is een koperskorting verleend variërend van 25 tot 52% op de eerste referentiewaarde, de koper deelt hierdoor mee voor 50% in de waardeontwikkeling. De door de erfpachter/koper aangebrachte veranderingen en verbeteringen worden bij terugkoop, mits bij aangetekend schrijven bij aanbieding vermeld, alleen voor het waarde verhogende effect meegewogen.

	31 december 2023	31 december 2022
2.0 Financiële vaste activa		
2.1 Deelneming		
Saldo per 1 januari	-	-1.226.143
Resultaat boekjaar	-	17.088
	-	-1.209.055
Verrekend met vordering op deelneming	-	1.209.055
Saldo per 31 december	-	-
Dit betreft een 100% deelneming in Veldzicht Zetten B.V. te Overbetuwe, de vennootschap is ontbonden per 20 december 2022. Alle activa en passiva zijn overgedragen aan Woonstichting Valburg.		
2.2 Vordering op deelneming		
Saldo per 1 januari	-	2.367.537
Mutatie boekjaar	-	-1.158.482
Saldo	-	1.209.055
Verrekening negatief saldo deelneming	-	1.209.055
Saldo per 31 december	-	-

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
2.3 Latente belastingvordering(en)		
Saldo per 1 januari	91.909	72.588
Toename belastingvordering		
- Mutatie latentie verliescompensatie	-	-
- Mutatie latentie gronden	2.278	91.909
- Mutatie latentie Vestia bijdrage	-	-
Afname belastingvordering	-	-
- Mutatie latentie Vestia bijdrage	-	-72.588
- Mutatie latentie disagio leningen	-	-
Saldo per 31 december	<u>94.187</u>	<u>91.909</u>
Opbouw ultimo jaar per onderdeel ultimo boekjaar		
Latentie verliescompensatie	-	-
Latentie marktwaarde	-	-
Latentie gronden	94.187	91.909
Latentie Vestia bijdrage	-	-
Saldo per 31 december	<u>94.187</u>	<u>91.909</u>

Latentie gronden

De latentie gronden betreft het verschil tussen de commerciële waarde en fiscale waarde van voor woningbouw bestemde gronden, de nominale waarde bedraagt ultimo 2023 € 96.353.

Vestia bijdrage

Commercieel is de negatieve waarde van de leningen die verkregen is als gevolg van de leningruil Vestia in het boekjaar 2021 volledig ten laste van het resultaat gebracht. Fiscaal mag deze last in twee jaar (2021 en 2022) in aanmerking genomen worden. Derhalve is er een actieve latentie van € 72.588 opgenomen ultimo 2021, in 2022 valt deze latentie vrij.

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
3.0 Vlottende activa		
Vorderingen		
3.1 Overige voorraden		
Kosten grond- en ontwikkelposities	464.567	464.567
De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt en ontwikkelingsmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).		
3.2 Huurdebiteuren		
Saldo ultimo boekjaar	39.103	41.645
Af: voorziening voor oninbaarheid	<u>-4.089</u>	<u>-10.512</u>
Saldo per 31 december	35.014	31.133
3.3 Gemeente		
Woningaanpassing WMO	-	181
3.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	452.227	829.056

	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
3.5 Overige vorderingen		
Rente banken	44.477	-
Subsidies	-	9.482
Vooruitbetaalde bedragen	25.926	37.380
Te verrekenen posten	3.540	16.407
Overige debiteuren	14.665	-
Saldo per 31 december	<u>88.608</u>	<u>63.269</u>
3.6 Overlopende activa	34.870	35.758
4.0 Liquide middelen		
Kas	84	386
Rabobank RC-algemeen	71.994	92.335
Rabobank RC-huren	74.114	67.045
Rabobank spaarrekening	3.196.380	2.600.000
Totaal	<u>3.342.572</u>	<u>2.759.766</u>

<u>PASSIVA</u>	<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
5.0 Eigen vermogen		
5.1 Kapitaal	45	45
5.2 Herwaarderingsreserves		
<i>Herwaarderingsreserve marktwaardering</i>		
Saldo per 1 januari	139.865.668	127.707.955
Correctie onrendabele top voorgaande jaren	-	-
Realisatie verkoop/sloop	-1.099.947	-960.452
Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering	-	-
Mutatie aanpassing marktwaarde ultimo jaar	-16.485.360	13.118.165
Saldo per 31 december	122.280.361	139.865.668
<i>Herwaarderingsreserve VOV-woningen</i>		
Saldo per 1 januari	935.544	968.743
Mutatie in verslagjaar	217.318	-33.199
Saldo per 31 december	1.152.862	935.544
Saldo per 31 december herwaarderingsreserves	123.433.223	140.801.212
5.3 Overige reserves		
Saldo per 1 januari	35.209.585	33.431.908
Correcties	5.793	5.777
Realisatie uit herwaarderingsreserve marktwaardering	1.099.947	960.452
Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve VOV-woningen	-217.318	33.199
Resultaatbestemming	-8.058.069	778.249
Saldo per 31 december	28.039.938	35.209.585
5.4 Resultaat boekjaar		
Saldo per 1 januari	-8.058.069	778.249
Resultaatbestemming (gerealiseerd deel voorgaand boekjaar)	8.058.069	-778.249
Toevoeging resultaat boekjaar	-13.631.728	5.060.096
Resultaat boekjaar (ongerealiseerd deel naar herwaarderingsreserve)	16.485.360	-13.118.165
Saldo per 31 december	2.853.632	-8.058.069
Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023 Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € -13.631.728 als volgt te bestemmen: - het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 2.853.632 ten gunste van de overige reserves te brengen; - het niet-gerealiseerde resultaat ad € 16.485.360 ten laste te brengen van de herwaarderingsreserve te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.		
6.0 Voorzieningen		
6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		
Saldo per 1 januari	10.537.941	1.732.836
Dotatie in boekjaar	736.143	8.805.105
Vrijval in boekjaar	-3.320.484	-
Overige mutaties	-	-
Saldo per 31 december	7.953.600	10.537.941
Dit betreft het deel van de in het boekjaar geprognosticeerde onrendabele top op de nieuwbouwprojecten in ontwikkeling "Grintpad" te Herveld, "Hessenbergstraat" te Zetten en "Hoofdstraat" te Herveld dat niet ten laste van de reeds geboekte investeringen gebracht kan worden. Daarnaast betreft dit de onrendabele toppen van de renovatieprojecten 150 woningen naar NOM-ready en 50 woningen voorzien van een licht isolatiepakket.		
6.2 Voorziening latente belastingverplichtingen		
Saldo per 1 januari	-	-
Toename belastinglatentie	-	-
Afname belastinglatentie	-	-
Saldo per 31 december	-	-

7.0 Langlopende schulden	31 december 2023	31 december 2022
7.1 Leningen kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	31.765.985	30.532.045
Mutaties in het boekjaar:		
Opgenomen leningen	6.000.000	2.300.000
Aflossingen	-1.062.730	-1.066.060
Saldo mutaties	4.937.270	1.233.940
Stand per 31 december	36.703.255	31.765.985
Aflossingen 1e jaar	-1.093.599	-1.062.730
	35.609.656	30.703.255
Agio op langlopende leningen		
Saldo per 1 januari	563.716	576.684
Mutaties in het boekjaar:	-13.037	-12.968
Aanvulling leningbedrag tot reële waarde	-	-
Overige mutaties	-	-
Saldo mutaties	550.679	563.716
Stand per 31 december	550.679	563.716
Vrijval 1e jaar	-13.107	-13.037
	537.572	550.679

Toelichting lening Vestia-deal

In het kader van de Vestia-deal is door Woonstichting Valburg een lening vestrekt van nominaal € 371.170. De reële waarde op moment van afsluiten van de lening bedraagt € 947.854. Ten opzichte van de ontvangen hoofdsom treedt er een verlies op in de vorm vanagio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktwaarde 40 jaar fixe als disconteringsvoet (0,535%).

Rentevoet en aflossingssysteem

Het gemiddeld betaalde rentepercentage op de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt voor het jaar 2023 3,10% (2022 3,22%). De leningen kredietinstellingen betreffen annuïtaire, lineaire en bullet leningen. Het schuldrestant leningen ultimo 2023 met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt € 36.673.255.

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is ultimo 2023 een bedrag van € 36.703.255 opgenomen waarvoor door WSW borging is verkregen. Het WSW heeft op 4 oktober 2013 deelnemende corporaties verzocht aan het WSW een volmacht te verstrekken, waarmee het WSW de mogelijkheid heeft direct pand en hypotheek te vestigen op het "ingezette bezit" van deze deelnemende corporaties. Doel daarvan is de soliditeit van het totale borgstelsel te verbeteren en zo tevens de posities van zowel de deelnemende woningcorporaties in het borgstelsel als van het WSW (in de positie van risicodragers en "hoeder van de borg") te versterken. Op 26 oktober 2021 heeft Woonstichting Valburg een geactualiseerde onherroepelijke volmacht ten gunste van het WSW getekend, dit in het kader van het zogenaamde strategisch programma van het WSW. De totale omvang van de volmacht bedraagt € 168 mln.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2023: € 38.566.000. Deze marktwaarde van de leningen is ontleend aan de opgaaf van WSW en is gebaseerd op de rentecurve €STR market rate (mid curve) uit Bloomberg met peildatum 31 december (2023).

	31 december 2023	31 december 2022
7.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.484.470	1.484.470
Cumulatieve herwaarderingen	1.058.949	1.089.149
Boekwaarde per 1 januari	2.543.419	2.573.619
Mutaties		
- Investerings	-	-
- desinvesteringen	-	-
- waardeveranderingen	205.990	-30.200
- herwaardering teruggekochte woningen	-	-
Boekwaarde per 31 december	2.749.409	2.543.419
Saldo per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs bij overdracht	1.484.470	1.484.470
Cumulatieve herwaarderingen	1.264.939	1.058.949
Boekwaarde per 31 december	2.749.409	2.543.419
8.0 Kortlopende schulden		
8.1 Aflossingsverplichting kredietinstellingen		
Aflossingen eerste jaar	1.093.599	1.062.730
8.2 Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	923.079	1.083.142
8.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	-	-
Loonheffingen	22.277	22.229
Pensioenpremie	-	-
Omzetbelasting	163.670	247.630
	185.947	269.859
8.4 Overige schulden		
Te verrekenen posten	36.310	49.009
Overige	249.592	29.938
	285.902	78.947
8.5 Overlopende passiva		
Overloop rente	568.167	451.305
Vooruitontvangen huurders	64.787	50.547
Reservering verlofuren/loopbaanontwikkelingsbudget	63.785	64.244
Accountantskosten	45.639	43.582
Vrijval agio Vestia deel binnen één jaar	13.107	13.037
Overige	-	-
	755.485	622.715

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Erfpachtovereenkomsten

Er zijn drie erfpachtovereenkomsten. Het totale erfpachtbedrag dat na één jaar vervalt is € 13.000. De erfpachtbedragen die tussen één jaar en vijf jaar vervallen zijn gezamenlijk € 52.000.

Obligolening ten gunste van WSW

Woonstichting Valburg is deelnemer van het WSW en zodoende gebonden aan het Reglement van deelneming. In het Reglement is opgenomen dat wanneer het risicovermogen van WSW van onvoldoende niveau is, zij een beroep kan doen op het vermogen van haar deelnemers (het gecommiteerd obligo). Woonstichting Valburg heeft in dit kader op 30 november 2021 een obligolening afgesloten bij de Nederlandse Waterschapsbank N.V. Dit betreft een lening met een variabele hoofdsom. Woonstichting Valburg betaalt jaarlijks een bereidstellingsprovisie voor het beschikbaar houden van het niet opgenomen deel. De hoofdsom van de obligolening ontwikkelt zich mee met de geborgde schuld per jaareinde. De maximale omvang van het Gecommiteerd Obligo is vastgesteld op 2,6% van het Schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar en bedraagt ultimo 2023 € 982.000.

Aangegane verplichtingen

De aangegane verplichtingen voor de in uitvoering zijnde projecten bedragen ultimo 2023 € 4,5 mln. Deze verplichtingen bestaan uit aangegane verplichtingen met aannemers en architecten, onder aftrek van de te ontvangen subsidies en de tot en met balansdatum bestede bedragen.

Jubileumuitkeringen

Voor eventuele jubileumuitkeringen is geen voorziening gevormd, omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

Aanbiedingsverplichting

Woonstichting Valburg heeft zich in de transportakte (eigendomsbewijs) van een perceel grond aan de Rauwendael/Hyacintenstraat te Heteren verplicht, bij verkoop van het woon-/zorgcomplex of een gedeelte daarvan, dit eerst aan te bieden aan Stichting Samen Zorgen tegen marktwaarde.

Gebeurtenissen na balansdatum

7. TOELICHTING OP DE WINST EN VERLIESREKENING (CATEGORIALE INDELING)

	2023	2022
1.0 BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
De totale bedrijfsopbrengsten zijn ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen met 1,8% (2021: toename 2,3%).		
1.1 Huuropbrengsten		
Netto huur	8.079.771	8.026.746
Af: huurderiving wegens leegstand	-35.175	-33.009
Totaal	8.044.596	7.993.737
De huurinkomsten zijn afgenomen met 2,54%, de huurderiving bedraagt 0,41% (2021: 0,28%) van de te ontvangen huur.		
1.2 Vergoedingen		
Vergoeding Energie Prestatie (EPV)	41.189	33.942
Overige zaken, leveringen en diensten	64.580	62.682
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-264	-430
Totaal	105.505	96.194
1.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Boekwinst verkoop bestaand bezit	358.704	827.002
1.4 Overige bedrijfsopbrengsten		
Administratieve vergoedingen	-	-
Diverse opbrengsten	3.458	450
Totaal	3.458	450
2.0 Bedrijfslasten		
2.1 Afschrijvingskosten (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		
- afschrijvingen MVA in exploitatie	7.867	7.867
- afschrijvingen MVA ten dienste van	26.988	37.896
- boekresultaat verkoop MVA ten dienste van	1.733	53
- afschrijving commercieel vastgoed in exploitatie	-	-
Totaal	36.588	45.816
2.2 Overige waardeveranderingen IVA en vastgoedportefeuille		
Afboeking onrendabele top bestaand bezit	1.463.517	9.762.145
Afboeking onrendabele investeringen nieuwbouwprojecten	-	682.855
Afboeking wegens sloop	-	-
Terugneming onrendabele top renovatieprojecten	-2.817.000	-
Terugneming onrendabele top nieuwbouwprojecten	-2.940.000	-
Totaal	-4.293.483	10.445.000
2.3 Erfpacht	15.598	13.965
2.4 Personeelslasten		
Lonen en salarissen	723.580	719.115
Sociale lasten	122.215	119.773
Pensioenlasten	96.383	101.554
Subtotaal	942.178	940.442
Ontvangen ziekengeld uitkeringen	-	-
Doorbelaste uren	-90.752	-72.931
Totaal	851.426	867.511
2.5 Lasten onderhoud		
Planmatig onderhoud	1.904.731	1.362.098
Werkzaamheden reparatie onderhoud	374.372	283.421
Werkzaamheden mutatie onderhoud	702.896	939.751
Totaal	2.981.999	2.585.270

	2023	2022
2.6 Overige bedrijfslasten		
Overige kostensoorten		
Kosten Raad van Commissarissen*	120.249	72.901
Accountants- en advieskosten	78.721	97.088
Algemene kosten	369.838	416.229
Zakelijke bedrijfslasten		
Belastingen	313.443	300.050
Verzekeringen	24.453	23.126
Contributie landelijke federatie	10.615	10.462
Overige lasten		
Leefbaarheid	8.199	17.284
Plantsoenen onderhoud	-	-
Oninbare huur afboeking	-11.931	-709
Verhuurderheffing	4.495	696.570
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	6.010	6.005
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	-
Obligoheffing	52.230	14.869
Ontwikkelingskosten algemeen	21.803	10.356
Overige zaken, leveringen en diensten	78.952	49.263
Totaal	1.077.077	1.713.494
3.0 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardemutatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	217.318	30.200
Mutatie verplichtingen uit hoofde onroerende zaken onder voorwaarden	-205.990	-33.199
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.917.864	13.108.462
Saldo niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.906.536	13.105.463
4.0 Financiële baten en lasten		
4.1 Rente baten		
Vrijval agio lening Vestia	13.037	12.968
Overige rentebaten	44.538	14.329
Totaal baten	57.575	27.297
4.2 Rente lasten		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.087.770	-990.441
Borgstellingsvergoeding WSW	-3.963	-1.923
Overige rentelasten	-	-27.390
Totaal lasten	-1.091.733	-1.019.754
Som financiële baten en lasten	-1.034.158	-992.457

* Jaar 2022 inclusief advieskosten. Voor een uiteenzetting van de honoraria wordt verwezen naar bladzijde 33 van de jaarrekening.

8. TOELICHTING OP DE WINST EN VERLIESREKENING (FUNCTIONELE INDELING)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
1.0 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille				
1.1 Huuropbrengsten				
Netto huur	7.906.549	173.222	7.873.913	152.833
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	11.675	256	696	14
Af: huurderiving wegens leegstand	-34.803	-372	-32.221	-788
Totaal	7.883.421	173.106	7.842.388	152.059
1.2 Opbrengsten servicecontracten				
Overige zaken, leveringen en diensten	64.059	521	62.245	437
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-264	-	-426	-4
Totaal	63.795	521	61.819	433
1.3 Lasten servicecontracten				
Overige zaken, leveringen en diensten	78.315	637	48.325	938
1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten				
Lonen en salarissen	311.551	6.826	310.386	6.025
Sociale lasten	52.621	1.153	51.697	1.003
Pensioenlasten	41.499	909	43.833	851
Ontvangen ziekengeld uitkeringen	-	-	-	-
Doorbelaste uren	-39.075	-856	-31.479	-611
Algemene kosten	156.337	3.425	179.654	3.487
Contributie landelijke federatie	4.570	100	4.516	88
Afschrijvingen MVA ten dienste van	13.176	7.328	13.176	11.388
Totaal	540.679	18.885	571.783	22.231
1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten				
Lonen en salarissen	254.904	5.585	253.952	4.929
Sociale lasten	43.054	943	42.297	821
Pensioenlasten	33.954	744	35.863	696
Ontvangen ziekengeld uitkeringen	-	-	-	-
Doorbelaste uren	-31.970	-700	-25.755	-500
Algemene kosten	127.912	2.802	146.990	2.853
Contributie landelijke federatie	3.739	82	3.695	72
Planmatig onderhoud	1.878.460	26.271	1.336.163	25.935
Reparatieonderhoud	366.346	8.026	278.024	5.397
Mutatieonderhoud	687.826	15.069	921.858	17.893
Afschrijvingen MVA ten dienste van	4.344	5.996	4.344	9.318
Totaal	3.368.569	64.818	2.997.431	67.414
1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
Erfpacht	15.598	-	13.965	-
Belastingen	306.723	6.720	294.337	5.713
Verzekeringen	23.929	524	22.686	441
Verhuurderheffing	4.495	-	696.570	-
Heffing huurcommissie	6.599	145	-	-
Totaal	357.344	7.389	1.027.558	6.154
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	3.602.309	81.898	3.259.110	55.755

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
2.0 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille				
2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.658.953	3.750	1.928.647	2.700
2.2 toegerekenden organisatiekosten	-24.219	-858	-25.632	-1.011
2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.303.999	-	-1.104.346	-
Totaal	330.735	2.892	798.669	1.689
3.0 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Onrendabele investeringen nieuwbouw en bestaand bezit	3.965.864	327.619	-10.418.143	-26.857
Ontwikkelingskosten algemeen	-21.336	-467	-10.159	-197
	3.944.528	327.152	-10.428.302	-27.054
3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige mutaties	-19.824.570	-93.294	13.034.061	74.401
3.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden				
Waardemutatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden VOV	217.318	-	30.200	-
Mutatie verplichtingen uit hoofde onroerende zaken VOV	-205.990	-	-33.199	-
	11.328	-	-2.999	-
Totaal	-15.868.714	233.858	2.602.760	47.347
4.0 Netto resultaat overige activiteiten				
4.1 Opbrengsten overige activiteiten	40.973	3.674	34.392	-
4.2 Kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Totaal	40.973	3.674	34.392	-
5.0 Overige organisatiekosten				
Lonen en salarissen	70.808	1.551	70.542	1.369
Sociale lasten	11.959	262	11.749	228
Pensioenlasten	9.432	207	9.962	193
Ontvangen ziekengeld uitkeringen	-	-	-	-
Doorbelaaste uren	-8.881	-195	-7.154	-139
Kosten Raad van Commissarissen*	117.671	2.578	71.512	1.388
Accountants- en advieskosten	77.033	1.688	95.239	1.849
Algemene kosten	35.531	778	40.830	793
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia-deal)	-	-	-	-
Saneringsheffing				
Bijdrageheffing Autoriteit Wonen	5.881	129	5.891	114
Obligoheffing	51.110	1.120	14.586	283
Contributie landelijke federatie	1.039	23	1.026	20
Afschrijvingen MVA ten dienste van	1.207	1.665	1.207	2.588
	372.790	9.806	315.390	8.686

* Jaar 2022 inclusief advieskosten. Voor een uiteenzetting van de honoraria wordt verwezen naar bladzijde 33 van de jaarrekening.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
6.0 Leefbaarheid	104.898	3.609	119.485	4.371
7.0 Financiële baten en lasten				
7.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-	-	-
7.2 Andere rentebate en soortgelijke Opbrengsten	57.575	-	27.297	-
7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.091.733	-	-1.019.754	-
Totaal	-1.034.158	-	-992.457	-
8.0 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-546.689	12.597	-310.911	-5.414
9.0 Resultaat deelneming				
Deelneming Veldzicht Zetten B.V.	-	-	-	17.088
Netto resultaat DAEB en Niet-DAEB	-13.953.232	321.504	4.956.688	103.408
Netto resultaat boekjaar		-13.631.728		5.060.096

5.0 Belastingen

De berekening van de belastingen over het jaar 2023 zijn als volgt opgebouwd:

Commercieel resultaat conform de winst- en verliesrekening Woonstichting Valburg -13.097.636

Bij:	Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	19.917.864	
	Onrendabele investeringen nieuwbouw en bestaande bouw	1.463.517	
	Commerciële waardeverandering VOV verplichting	-	
	Fiscaal verschil verkoopwinst woningen	407.441	
	Fiscaal lagere afschrijving roerende zaken mva in exploit.	7.867	
	Fiscaal lagere afschrijving roerende zaken t.d.v.	-	
	Betalingskortingskorting vpb	-	
	Fiscaal geen voorziening loopbaanontwikkeling	2.158	
	Fiscale correctie korting verhuurderheffing	-	
	Earningstrippingmaatregel (ATAD)	34.158	
	Beperkt aftrekbare kosten	1.966	
	Niet aftrekbare kosten	-	
			21.834.971
Af:	Fiscaal geen waardeveranderingen (Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille)	-	
	Terugneming onrendabele top investeringen nieuwbouw en bestaande bouw	5.757.000	
	Commerciële waardeverandering VOV verplichting	11.328	
	Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	-	
	Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	2.621	
	Fiscaal hogere afschrijvingen t.d.v.	12.419	
	Fiscaal hogere afschrijvingen mva in exploit.	2.060	
	Dotatie herinvesteringsreserve	770.822	
	Afronding (commerciële correcties)	-	
			-6.556.250
	Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		2.181.085
	Af: te verrekenen verliezen		-
	Belastbare winst 2023		2.181.085
	BELASTBARE WINST JAAR 2023		
Tarief	Belastbaar	Belasting	
1e schijf tot € 200.000	19,00%	38.000	
2e schijf vanaf € 200.000	25,80%	511.120	
Te betalen vennootschapsbelasting			549.120

Opbouw belastinglast-/bate in resultatenrekening	2023	2022
Te betalen vennootschapsbelasting boekjaar	-549.120	-383.176
Te betalen vennootschapsbelasting voorgaand boekjaar*	12.750	47.530
Mutatie belastinglatenties	2.278	19.321
	<u>-534.092</u>	<u>-316.325</u>

* verlaging vennootschapsbelasting 2022 en aanvullende last 2020/2021 n.a.v. ontwikkeling WOZ-waarden in jaren 2020 en 2021.

5.1 Resultaat deelnemingen	2023	2022
Resultaat deelneming Veldzicht Zetten B.V.	-	17.088

De deelneming betreft de bij akte d.d. 27 april 2010 opgerichte vennootschap Veldzicht Zetten B.V. te gemeente Overbetuwe. Op 20 december 2022 is de vennootschap ontbonden en zijn de activa en activiteiten overgedragen aan Woonstichting Valburg.

OVERIGE INFORMATIE

Accountantskosten

De in de winst- en verliesrekening opgenomen accountantskosten te verdelen naar:

	jaar 2023	jaar 2022
Onderzoek van de jaarrekening	50.614	46.664
Andere controlediensten	4.356	3.500
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<u>54.970</u>	<u>50.164</u>

Werknemers

Gedurende het verslagjaar 2023 had de corporatie gemiddeld 11,00 (2022: 11,22) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. De verdeling per afdeling is als volgt:

	jaar 2023	jaar 2022
Directie	1,00	1,00
Staf	1,69	1,69
Financiële administratie	1,61	1,61
Wonen	2,50	2,50
Technische dienst	3,19	3,42
Projecten	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
	<u>11,00</u>	<u>11,22</u>

Bestuurders en commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: 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:

Bedragen x € 1

	jaar 2023	jaar 2022
Naam	Dhr M.P.C. Jansen	Dhr M.P.C. Jansen
Functie	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Aantal dagen dienstverband	365	365
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam	Nee	Nee
Bezoldiging	jaar 2023	jaar 2022
Beloning	102.773	99.144
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>16.069</u>	<u>15.700</u>
Totaal bezoldiging	<u>118.842</u>	<u>114.844</u>
Toepasselijk WNT-maximum	119.000	115.000

Bezoldiging Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De Raad van Commissarissen wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2023 (bedragen exclusief btw)

Bedragen x € 1

	Dhr A.A.L.M. Spekschoor	Mw M.F. Verbeek	Mw A.J.T.M. Görts-van de Pas	Dhr J. Blok	Dhr W.A. Bruinenberg
Functie	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Duur dienstverband	01/01 - 16/06	01/01 - 16/06	01/01 - 16/06	01/01 - 16/06	01/01 - 16/06
Aantal dagen	167	167	167	167	167
Bezoldiging					
Beloning	7.140	4.760	4.760	4.760	4.759
Belastbare onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	7.140	4.760	4.760	4.760	4.759
Toepasselijk WNT maximum	8.167	5.445	5.445	5.445	5.445

	Dhr H.W. van Heuven	Mw M.M.A. Rovers
Functie	Voorzitter RVC	Lid RVC
Duur dienstverband	16/06 - 31/12	05/07 - 31/12
Aantal dagen	200	180
Bezoldiging		
Beloning	7.735	4.657
Belastbare onkostenvergoeding	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-
Totaal bezoldiging	7.735	4.657
Toepasselijk WNT maximum	9.781	5.868

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2023 in totaal € 38.571 (2022: € 50.600).

Bezoldiging Raad van Commissarissen in 2022 (bedragen exclusief btw)

Bedragen x € 1

	Dhr A.A.L.M. Spekschoor	Mw M.F. Verbeek	Mw A.J.T.M. Görts-van de Pas	Dhr J. Blok	Dhr W.A. Bruinenberg
Functie	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Duur dienstverband	01/01 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Aantal dagen	365	365	365	365	365
Bezoldiging					
Beloning	13.800	9.200	9.200	9.200	9.200
Belastbare onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	13.800	9.200	9.200	9.200	9.200
Toepasselijk WNT maximum	17.250	11.500	11.500	11.500	11.500

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2022 in totaal € 50.600 (2021: € 47.550).

Bezoldiging op basis van burgerlijk wetboek

De ingevolge art. 2:383 BW te vermelden bezoldiging voor (gewezen) bestuurders en (gewezen) toezichthouders bedraagt € 130.283 (2022: € 124.725) respectievelijk € 38.571 (2022: € 50.6000). Naast de hierboven krachtens de WNT vermelde componenten, bevat deze bezoldiging met name de verplichte sociale verzekeringspremies en voor zover van toepassing de niet-verrekenbare in rekening gebrachte omzetbelasting.

9. Prestatie-indicatoren voor Reglement financieel beleid en beheer

Bedragen x € 1.000

1. Interest Coverage Ratio

Meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

	Jaar 2023	Jaar 2022
Operationele kasstroom	2.294	1.708
Bij: rentelasten	978	1.005
Operationele kasstroom vóór rentelasten	3.273	2.713
Rentelasten	978	1.005
Uitkomst ICR	3,3	2,7

Conclusie:

Voldoet aan voorwaarden WSW ($\geq 1,4$), voldoet aan voorwaarden WSV ($\geq 1,8$).

2. Loan To Value

Meet in hoeverre de beleidswaarde van het vastgoed in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie

	Jaar 2023	Jaar 2022
Beleidswaarde ultimo jaar	83.195	66.368
Schuldpositie	36.703	31.766
Uitkomst LTV	44%	48%

Conclusie:

Voldoet aan voorwaarden WSW ($\leq 85\%$), voldoet aan voorwaarden WSV ($\leq 75\%$).

3. Solvabiliteitsratio

Meet de omvang van het weerstandsvermogen in relatie tot het totaal vermogen (vastgoed gewaardeerd op beleidswaarde)

	Jaar 2023	Jaar 2022
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	41.658	29.728
Totaal vermogen o.b.v. beleidswaarde	91.752	77.180
Uitkomst Solvabiliteit	45%	39%

Conclusie:

Voldoet aan voorwaarden WSW ($\geq 15\%$), voldoet aan voorwaarden WSV ($\geq 25\%$).

9. Prestatie-indicatoren voor Reglement financieel beleid en beheer (vervolg)

Bedragen x € 1.000

4. Dekkingsratio

Meet de totale marktwaarde van het vastgoed in verhouding tot de marktwaarde van de leningen

	Jaar 2023	Jaar 2022
Marktwaarde van de leningen volgens de jaarrekening	38.566	31.897
Marktwaarde verhuurde staat	195.864	204.593
Uitkomst Dekking	20%	16%

Conclusie:

Voldoet aan voorwaarden WSW ($\leq 70\%$), voldoet aan voorwaarden WSV ($\leq 60\%$).

5. Onderpandratio (t.b.v. WSW)

Meet de totale marktwaarde van het in borg gegeven vastgoed in verhouding tot de marktwaarde van de geborgde leningen

	Jaar 2023	Jaar 2022
Marktwaarde van de leningen volgens de jaarrekening	38.566	31.897
Marktwaarde van het bezit	195.864	204.593
Uitkomst discontinuïteitsratio	20%	16%

Toelichting

Betreft geen KPI volgens het investeringsstatuut maar geeft extra inzage in Loan to Value, voldoet aan normen WSW ($\leq 70\%$).

10. Ondertekening van de jaarrekening 2023

Hieronder volgt de ondertekening van de RvC en bestuur waaruit de goedkeuring van de jaarrekening blijkt door de RvC en de vaststelling van de jaarrekening door het bestuur.

Voorzitter RVC	w.g. Dhr S. van Bodegraven	_____
Lid RVC	w.g. Mw J.S.M. Hendriksen	_____
Lid RVC	w.g. Dhr D.R.C. van Dijk	_____
Lid RVC	w.g. Dhr J.J.M. Waegemaekers	_____
Lid RVC	w.g. Mw S.V. Orlova	_____
Directeur-bestuurder	w.g. Dhr M.P.C. Jansen	_____

Datum vaststelling door directie en goedkeuring door Raad van Commissarissen:

11 juni 2024



10. Overige gegevens

Samen Goed Wonen

10. Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming en accountantsverklaring

Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In artikel 3 van de statuten van Woonstichting Valburg staat het volgende vermeld: De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Positieve saldi worden dan ook aan het eigen vermogen toegevoegd.

Accountantsverklaring

Op de volgende pagina is de verklaring van de accountant opgenomen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Valburg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woonstichting Valburg te Zetten gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Valburg 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Valburg 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.

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 7. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Valburg 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 marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Benadrukking toelichting beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 10 e.v. 'vastgoedbeleggingen'. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woonstichting Valburg en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar paragraaf over risicomangement van het bestuursverslag, waarin het bestuur de belangrijkste frauderisico's heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt.

Het bestuur heeft de unieke positie om fraude te plegen door administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

Onze werkzaamheden om de frauderisico's te evalueren omvatten onder andere:

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Vastgoedbeleggingen' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben onze risico-inschatting, controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwogen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuurverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

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.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de 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.

Den Haag, 11 juni 2024

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend

H. Hollander RA

Woonstichting Valburg

Bedrijfsplan 2023 - 2026

*Wat er op ons pad komt
kunnen we niet voorzien,
hoe we er mee om gaan,
kiezen wij zelf.*



Jaarplan 2023 – Leeswijzer

Toelichting

In de bladzijden hierna volgt het jaarplan 2023 waarbij aan de rechterzijde van elke actie is aangegeven of deze is afgerond of op koers, nog aandacht danwel bijsturing nodig heeft of dat de actie niet gelukt is. Dit wordt aangeduid met onderstaande symbolen.

Betekenis symbolen:



Een groene duim betekent afgerond of op koers.



Een oranje wijsvinger betekent dat de actie aandacht/bijsturing nodig heeft



Een rode duim betekent dat het niet gaat lukken.

Als trekker/speler staat ook genoemd IdH OPV: dit verwijst naar een vacature die in 2023 onbezet is gebleven. Collega's hebben voor zover afgesproken deze acties waargenomen.



Thema 1: Betaalbaarheid

Samen goed wonen

Doel:

Een bredere groep huurders bieden wij een woning met gelijkblijvende of zelfs lagere woonlasten.

Inleiding op onze plannen voor Betaalbaarheid

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken:

In de Nationale Prestatieafspraken zijn de volgende afspraken gemaakt:

- ✓ In 2023, 2024 en 2025 mag de huursom niet, zoals eerder stijgen met de prijsinflatie maar met maximaal de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%;
- ✓ Huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum krijgen in 2023 een eenmalige, structurele, huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020). Dit komt in de plaats van de huurbevriezing 2024;
- ✓ Om voor nieuwe huurders met een laag inkomen voldoende betaalbaar aanbod te hebben, houden corporaties de komende jaren het aantal woningen tot € 550 (inclusief indexatie) op peil;
- ✓ Na isolatie wordt geen huurverhoging (Vergoedingentabel) meer gevraagd.

Externe ontwikkelingen op gebied van betaalbaarheid

We zien verschillende ontwikkelingen die invloed hebben op het betaalbaar houden van woningen. We noemen:

- ✓ De betaalbaarheid staat onder druk door stijging van de kosten van levensonderhoud waaronder de energielasten;
- ✓ De overheid pakt (deels) haar rol door het energieplafond en verhoging van de huurtoeslag;
- ✓ De vraag naar betaalbare huurwoningen is zeer hoog in alle leeftijdscategorieën;
- ✓ De overheid pakt steeds meer de regie op het gebied van betaalbaarheid (koopkrachtondersteuning voor lage inkomens);
- ✓ De middeninkomens worden onvoldoende bediend o.a. door het afhaken van beleggers.

Vanuit de prestatieafspraken met gemeente Overbetuwe (2023-2025):

Het uitgangspunt is dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn voor de woningzoekenden. Het is vooral belangrijk dat er voldoende huurwoningen beschikbaar zijn met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 633,25; prijspeil 2022), vanwege de sterk groeiende groep 1- en 2-persoonshuishoudens.

De corporaties leggen daarom bij nieuwbouw de nadruk op betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens (dus met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens).

Per einde 2021 heeft 80% van de sociale huurwoningen een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens. De ambitie is dat eind 2025 85% een huur heeft onder die grens.

Door renovatie en nieuwbouw zal de energieprestatie en dus de woonlast voor de woningen worden verlaagd.

Hoe vertaalt zich dit alles in onze bijdrage aan betaalbaarheid van woningen in de periode 2023-2026?

Wij houden de woonlasten laag door het volgen van de afspraken vastgelegd in de NPA. Voor starters realiseren wij woonruimte met een lage huur, we dragen bij aan acceptabele woonlasten voor de middeninkomens en ondersteunen individueel met maatwerk, mochten onze huurders in betalingsproblemen komen ook door samenwerking.



1. Betaalbaarheid

Doel: Een bredere groep huurders bieden wij een woning met gelijkblijvende of zelfs lagere woonlasten.

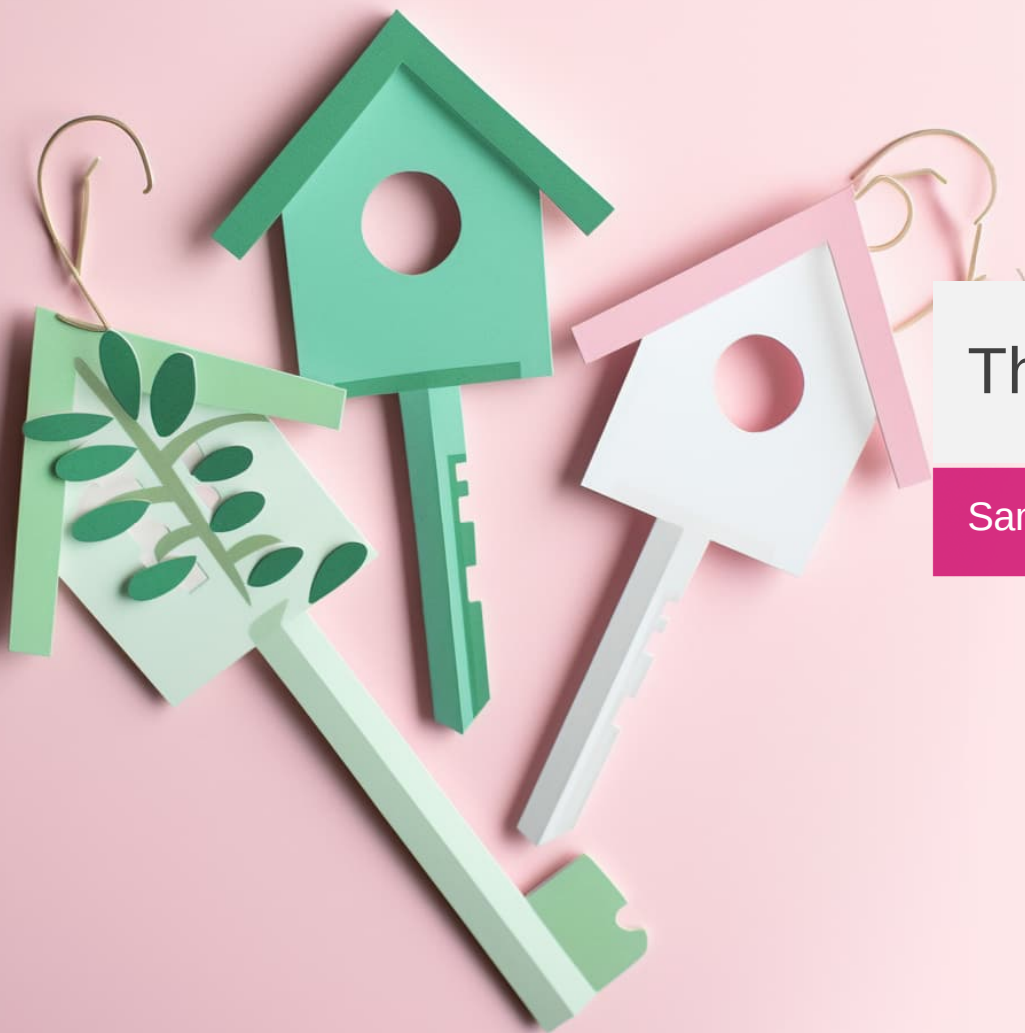
Strategie 1.1	Huurprijzen van onze woningen sluiten aan bij verschillende doelgroepen			
Maatregel 1.1.1	We zorgen in iedere huurprijscategorie voor aanbod van huurwoningen	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. Voor jongeren tot 27 jaar zijn 20 verhuureenheden met een maximale huurprijs onder de 1 ^e aftoppingsgrens gerealiseerd	RS	MM DW	
	b. Jaarlijks zijn 2 scheefhuurders verleid om te verhuizen naar een beter bij hun inkomen passende woning.	SV	BG CP	
	c. Jaarlijks hebben we minimaal 2 woningen beschikbaar die we te huur kunnen aanbieden aan middeninkomens tot een maximum van 5% van onze jaarlijkse huurinkomsten.	DW	MM CP	
	d. Het beleid voor inkomensafhankelijke huurverhogingen is in samenspraak met de gemeente en de huurdersorganisatie vastgelegd in de prestatieafspraken conform de NPA	MJ	DW MM	
Maatregel 1.1.2	Bij (dreigende) huurachterstanden passen we individueel maatwerk toe			
	a. Huurders met een (dreigende) betalingsachterstand hebben individueel (hulp)maatwerk aangeboden gekregen, waar nodig in samenwerking met een van onze samenwerkingspartners.	SV	CL	
	b. Aansluitend bij doelen uit de NPA hebben wij samen met onze samenwerkingspartners (Oost-Betuwse corporaties) beleid ontwikkeld met als uitgangspunt dat wij huisuitzettingen zien als allerlaatste optie. <i>Dit is niet gelukt. Huisuitzettingen komen bijna niet voor, vragen veel maatwerk, waardoor beleid erop maken minder zinvol is.</i>	SV	MJ	



1. Betaalbaarheid

Doel: Een bredere groep huurders bieden wij een woning met gelijkblijvende of zelfs lagere woonlasten.

Strategie 1.2	We verlagen de energievraag van de woningen			
Maatregel 1.2.1	Verduurzaming van woningen wordt versneld om woonlasten betaalbaar te houden	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. Eind 2023 hebben wij voor 28 huurders de woning zodanig geïsoleerd dat ze NOM-ready zijn en 16 huurders zijn de woningen van label E,F of G naar minimaal label B gegaan. Wij vragen hiervoor geen huurverhoging conform de NPA	RS	BG	
	b. Wij sluiten v.w.b de huurverhoging / huurverlaging aan bij de NPA (huurverhoging CAO loonontwikkeling minus 0,5% in plaats van inflatie en huurverlaging bij huurders met een inkomen tot 120% van sociaal minimum).	FR	MM SV	
	c. Bij elke woning die we te huur aanbieden is met behulp van een woonlastentool inzichtelijk wat de te verwachten woonlast is.	FR	CP	



Thema 2: Beschikbaarheid.

Samen goed wonen

Doel:

Meer woningzoekenden vinden een woning passend bij hun levensfase.

Inleiding op onze plannen voor Beschikbaarheid

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken:

Vanwege het huidige woningtekort moet het bouwtempo de komende jaren flink omhoog en moeten er veel meer woningen bijgebouwd worden. Hiervoor heeft de minister voor VRO het Programma Woningbouw uitgebracht met als doel om 900.000 nieuwe woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2030. Corporaties hebben daarin een belangrijke bijdrage:

- ✓ Bouwen van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen
- ✓ Bouwen van 50.000 huurwoningen in het middenhuursegment (ca. €850 tot €1000,- huur)
- ✓ Versneld realiseren van 50.000 geclusterde woonvormen voor ouderen
- ✓ Toewerken naar minstens 30% sociale huur per gemeente met een duidelijke definitie van wat sociale huur is (versus nep-sociale huur)

Externe ontwikkelingen op gebied van beschikbaarheid.

We zien verschillende ontwikkelingen die invloed hebben op de beschikbaarheid van woningen. We noemen er een paar:

- ✓ Hoge prijsstijgingen, bijvoorbeeld in materialen, maar ook vanwege tekorten in bouwpersoneel of vanwege regelgeving inzake de energieprestatie van de woning of bijvoorbeeld de nieuwe omgevingswet WKB, die naar verwachting ca. € 3.000 extra p/woning gaat kosten.
- ✓ De rente stijgt.
- ✓ Grotere vraag naar kleiner wonen: er zijn meer alleengaanden, bijvoorbeeld door scheidingen.
- ✓ Vergrijzing: het aantal 80+ verdubbeld.

Vanuit de prestatieafspraken met gemeente Overbetuwe:

Circa 600 sociale huurwoningen ontwikkelen in de periode 2019 tot 2030 (11 jaar).

In de gemeente Overbetuwe kan het streefpercentage van 30% sociale huurwoningen alleen worden gehaald als in de nieuwbouwplannen meer dan 30% sociale huur wordt opgenomen.

Woonstichting Valburg wil richting 2025 ook middeldure huurwoningen bouwen voor huishoudens met middeninkomens (starters en doorstromers).

Er wordt door de gemeente extra prioriteit gegeven aan betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en goedkope koop).

De corporaties leggen bij nieuwbouw de nadruk op betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens (dus met een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens). Maar ze streven ook naar gemengde wijken. Ook inzet op woningtoewijzing van middeldure huur (in bezit van belegger) door corporaties.

Hoe vertaalt zich dit alles in onze bijdrage aan beschikbaarheid van woningen in de periode 2023-2026?

Door nieuwe woningen te bouwen vermeerderen wij het aantal woningen dat wij in portefeuille hebben. Meer woningen dus, waarmee we de toenemende groep 60-plussers in ons werkgebied een thuis kunnen bieden, maar ook jongeren/starters aan een woning kunnen helpen. Daarnaast gaan we met woningdelen, aan- en verkoop van woningen en beleidsmatige instrumenten aan de slag om meer woningzoekenden aan een woning te helpen die past bij hun levensfase.



2. Beschikbaarheid

Doel: Meer woningzoekenden vinden een woning passend bij hun levensfase.

Strategie 2.1 Ons woningbezit groeit tot 2030 met 10% (kwantiteit)				
Maatregel 2.1.1	We verdiepen ons in mogelijkheden om bestaande woningen aan te kopen en te verhuren (sociale en middenhuur)	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. Kansen en risico's bij het aankopen van bestaande woningen zijn verwerkt in een aankoopstrategie. <i>Niet gerealiseerd; wordt gedaan na actualisatie van het SVB (2024)</i>	CP	MM	
Maatregel 2.1.2	We kopen nieuwbouwwoningen bij een ontwikkelaar	T	S	
Behaald resultaat	a. In een programma van eisen is vastgelegd hoe smallere/kleinere woningen passen bij onze behoefte voor 1 a 2 persoonshuishoudens.	RS	BG	
	b. Er is een intentieovereenkomst gesloten met de projectontwikkelaar en de gemeente voor afname/koop van huurwoningen in Zetten Zuid en Tuindersbuurt Andelst (samen ca. 35 tot 45 woningen).	RS	MJ	
	c. In het te herijken SVB is onderzocht of Flexwoningen passen bij onze koers en zo ja onder welke condities.	RS	MM	
Maatregel 2.1.3	Waar we grondposities hebben ontwikkelen we zelf op eigen grond			
Behaald resultaat	a. 38 sociale nieuwbouwwoningen en 4 vrije sector in project De Hoge Hof te Herveld zijn opgeleverd	RS	BG DW	
	b. 4 sociale huurwoningen aan de Wouter Plasstraat in Zetten zijn opgeleverd	RS	BG DW	
	c. Er is een intentieovereenkomst getekend met Gemeente Overbetuwe voor aankoop van de grond bij 't Kriekske in Valburg	RS	MJ	
	Doorschuiven naar T3 2024 d. Er is een intentieovereenkomst getekend met lokale partners en Gemeente Overbetuwe voor aankoop van de grond bij de gymzaal in Herveld <i>Niet gerealiseerd: gemeente geeft het geen prio en voor ons is het belang gering</i>	RS	MJ	



2. Beschikbaarheid

Doel: Meer woningzoekenden vinden een woning passend bij hun levensfase.

Strategie 2.2		Het stimuleren van een meer evenwichtige woningmarkt (kwaliteit)		
Maatregel 2.2.1	Met meer woningen voor 60-plussers en een verbeterd beleid spelen we in op de vergrijzing	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. Er is een kans gecreëerd voor een geclusterde woonvorm in Valburg door het ondertekenen van de intentieovereenkomst met Gemeente Overbetuwe voor aankoop van de grond bij 't Kriekske in Valburg.	RS	MJ	
	b. 27 huurwoningen voor 60-plussers in project De Hoge Hof in Herveld zijn verhuurd	RS	BG DW	
	c. 4 sociale huurwoningen voor 60-plussers aan de Wouter Plasstraat in Zetten zijn verhuurd	RS	BG DW	
	d. De bestemmingsplanwijziging Hessenbergstraat Zetten + Hoofdstraat Herveld voor het realiseren van 14 woningen voor 60+ers is afgerond	RS	BG DW	
	e. Het 60+ en verhuurbeleid is herzien in een 2.0 versie met aandacht voor een senior-vriendelijkere inschrijfprocedure, inzet van een aanhuurmakelaar, tipberichten etc.	SV	CP	
Maatregel 2.2.2	We vergroten de kans voor jongeren tot ca. 27 jaar om een woning bij ons te huren.	T	S	
Behaald resultaat	a. Jongeren worden actief geïnformeerd over inschrijven bij de Woonstichting zodat ze weten dat ze al vroeg punten kunnen verzamelen	CP	JF DW	
	b. Het toewijzingsbeleid is zodanig aangepast dat jongeren meer kans hebben op een woning	CP	DW	
	c. Voor het project Veldzicht is met DWI een intentieovereenkomst gesloten voor onderzoek naar realisatie van 18 betaalbare kleine appartementen, zodat jongeren (met zorgvraag) kunnen (blijven) wonen in hun woonplaats.	RS	MJ	
Doorschuiwen naar 2025/20226				
Maatregel 2.2.3	Wij bevorderen doorstroom ook onder niet senioren.	T	S	
	a. Wij gaan in de marketingmix zoeken naar mogelijkheden om doorstroom te bevorderen (omdat wij tot nu toe uitgaan van structurele huur).	MJ	RS DW	



2. Beschikbaarheid

Doel: Meer woningzoekenden vinden een woning passend bij hun levensfase.

Strategie 2.2	Het stimuleren van een meer evenwichtigere woningmarkt (kwaliteit).			
Maatregel 2.2.4	We verhuren meer woningen aan mensen met een middeninkomen (huurprijs tot ca. € 1.100)	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. In ons SVB is de lijst van verkoopwoningen onderzocht en aangepast voor mogelijke strategiewijziging naar vrije sector en/of tijdelijke verhuurcontracten	CP	DW	
	b. De mogelijkheden om grote woningen (beter) te kunnen benutten door er meer huurders in te huisvesten, zoals bv. met Friendscontracten, woningdelen etc. zijn onderzocht.	SV	CP	
	c. Er is een nieuw woningzoekendensysteem geïmplementeerd waarmee woningzoekenden beter worden geïnformeerd over huurprijzen en of zij de woning kunnen huren.	CP	FR DW JF	



Thema 3: Verduurzamen

Samen goed wonen

Doel:

Eind 2026 zijn de voorbereidingen zo ver dat onze woningen voor 2030 voor de helft gasloos én gemiddeld label B hebben, zodat we op koers blijven om in 2050 onze hele voorraad CO-2 neutraal te hebben

Inleiding op onze plannen voor Duurzaamheid

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken:

In de Nationale Prestatieafspraken zijn de volgende afspraken gemaakt:

- ✓ Corporaties en Rijk stimuleren het verlagen van de milieudruk bij renovaties, stimuleren het verbeteren van milieuprestaties bij nieuwbouw en bevorderen circulaire- en industriële bouw en klimaat adaptief bouwen, in balans met de kosten;
- ✓ Corporaties maken 450.000 huurwoningen aardgasvrij uiterlijk in 2030;
- ✓ In 2030 zijn in totaal 675.000 huurwoningen toekomstklaar geïsoleerd volgens de Standaard voor woningisolatie;
- ✓ Huurwoningen met een E-, F- en G-label worden versneld uitgefaseerd, uiterlijk in 2028;
- ✓ Vanaf 2026 dient een hybride-warmtepomp of een ander duurzaam alternatief geplaatst te worden als vervanging van de CV-installatie.

Externe ontwikkelingen op gebied van Duurzaamheid

We zien verschillende ontwikkelingen die invloed hebben op het verduurzamen van huurwoningen. We noemen er een paar:

- ✓ De uitgaven voor verduurzamen zijn enorm gestegen door stijging van de kosten voor fabricage en transport;
- ✓ Verduurzamen krijgt een bredere betekenis (energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit);
- ✓ De woonlasten stijgen enorm door de hoge energielasten vanwege de gasboycot en het stimuleren tot versnelling van de energietransitie.

Vanuit de prestatieafspraken met gemeente Overbetuwe:

Verbetering energieprestatie: in de periode 2022 t/m 2025 is de EP2 van het totale aantal sociale huurwoningen afgenomen met een % dat in 2023 wordt bepaald. Uitsluiting woningen met een E-, F- of G-label afgenomen van 31 naar 13 (dit is exclusief de monumentwoningen en die woningen die op sloop of verkoop staan). Aan de hand van de in 2020 vastgestelde Transitievisie Warmte maken de corporaties in 2023 vervolgaafspraken over het aardgasvrij perspectief per wijk.

Hoe vertaalt zich dit alles in onze bijdrage aan duurzaamheid van woningen in de periode 2023-2026?

Wij renoveren tot en met 2026 128 woningen naar minimaal energielabel B, wij ronden diverse onderzoeken af om onze woningvoorraad zo effectief en efficiënt mogelijk te verduurzamen en vergroten de energiebewustwording van onze huurders.

3. Verduurzamen



Doel: Eind 2026 zijn de voorbereidingen zo ver dat onze woningen voor 2030 voor de helft gasloos én gemiddeld label B hebben, zodat we op koers blijven om in 2050 onze hele voorraad CO-2 neutraal te hebben.

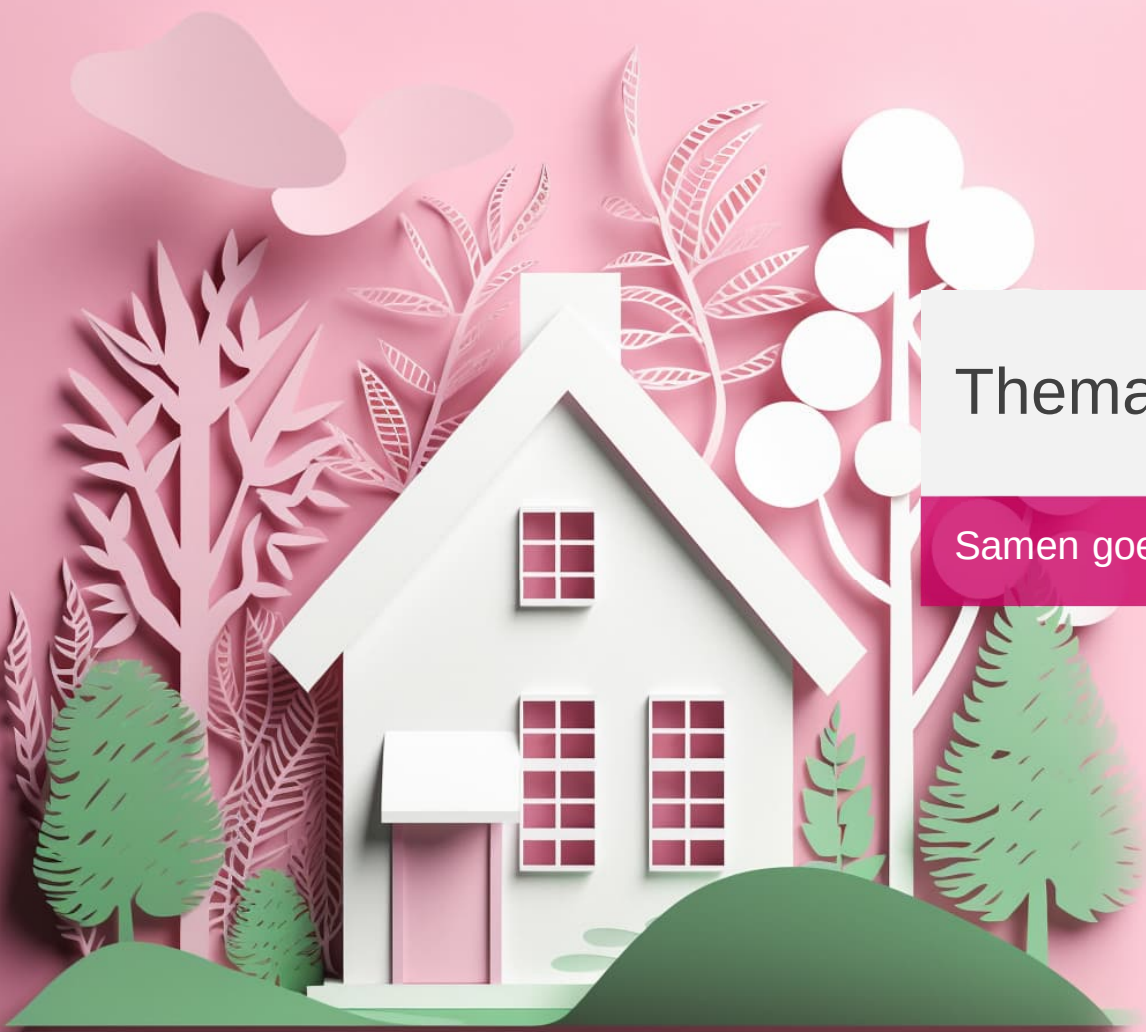
Strategie 3.1	Inzet van isolatie- en installatietechnische maatregelen voor verduurzaming van ons bezit			
Maatregel 3.1.1	Woningen met label E, F en G worden versneld gerenoveerd naar label A of B	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. Tussen 2023 en 2026 zijn 128 E, F en G woningen verduurzaamd naar minimaal label B	RS	BG	
	b. Eind 2023 zijn 28 woningen gerenoveerd naar NOM ready	RS	BG	
	c. Eind 2023 zijn de energie-labels van 16 woningen met een E, F en G label verbeterd naar minimaal label B door deze te voorzien van een light-renovatiepakket	RS	BG	
Maatregel 3.1.2	We onderzoeken welke technische maatregelen het beste passen bij de verduurzaming van ons woningbezit	T	S	
Behaald resultaat	a. Een haalbaarheidsonderzoek naar het plaatsen van zonnepanelen op woningen met (SVB)strategie "doorexploiteren" is afgerond	RS	MM	
	b. Onderzoek naar welk ventilatiesysteem het beste past bij welke woning (MV = mechanische ventilatie of WTW = warmte terugwininstallatie) is afgerond	RS	MM BG JDH	
	c. Onderzoek naar of wij met onze woningen in één stap van het aardgas af gaan in plaats van in 2 stappen (de huidige strategie) is afgerond	RS	MM	
	d. Onderzoek naar of toepassing van een hybride warmtepomp al vóór 2026 zinvol is (NPA vanaf 2026) is afgerond.	RS	MM	



3. Verduurzamen

Doel: Eind 2026 zijn de voorbereidingen zo ver dat onze woningen voor 2030 voor de helft gasloos én gemiddeld label B hebben, zodat we op koers blijven om in 2050 onze hele voorraad CO-2 neutraal te hebben.

Strategie 3.2	Inzet van kennis en kunde om een duurzamer gedrag en mindset te bereiken			
Maatregel 3.2.1	De CO2 emissie van nieuwbouw en renovatie verlagen	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. Bij Greenworks is met onze samenwerkingspartners een training gevolgd om meer inzicht te krijgen in hoe CO2 emissie gedurende het bouwproces verlaagd kan worden	RS	BG JDH	
Maatregel 3.2.2	We zetten actief in op bewustwording van bewoners over hun energieverbruik			
Behaald resultaat	a. Huurders hebben de kans gehad om in een 1-op-1-gesprek met een Woonadviseur, een collega of één van onze samenwerkingspartners inzicht te krijgen in hun gemiddelde energieverbruik.	DW		
	b. Woningzoekenden hebben met een Vabi-rekentool inzicht in het gemiddelde energieverbruik van een te huur staande woning	FR	CP	
	c. In vervolg op de actie "Energiedisplay's" gaat de HAN miv februari onderzoek uitvoeren naar de (energie-/duurzaamheids-) gedragseffecten bij huurders, waardoor wij na afloop van het onderzoek gericht op inzet van techniek en gedrag kunnen sturen. .	MJ	RS DW	
Maatregel 3.2.3	In VVE's waarin wij bezit hebben stimuleren we dat verduurzaming structureel op de agenda staat			
Behaald resultaat	a. In elke VVE is eind 2023 een werkgroep verduurzaming opgericht die aan de slag gaat met het verduurzamings-stappenplan van VVE-belang.	CP	SV, IdH, MJ	



Thema 4: Leefbaarheid

Samen goed wonen

Doel:

Huurders voelen zich veilig, gezond
en thuis in hun huis én in hun buurt.

Inleiding op onze plannen voor Leefbaarheid

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken:

Leefbaarheid krijgt extra aandacht en budget om de saamhorigheid tussen mensen in de maatschappij te bevorderen. Daarnaast is er extra aandacht om de gezondheid en veiligheid van huurders, in vaak oudere woningen, te verbeteren.

- ✓ Meer geclusterde woonvormen met gemeenschappelijke ontmoeting.
- ✓ Doorstroming van ouderen in de woningmarkt gaat een landelijke karakter krijgen.
- ✓ Langer thuis wonen in de bestaande bouw.
- ✓ Verbeteren van wijk en sociaal beheer. Buurtkamers en activiteiten die samenhang en ontmoeting stimuleren.
- ✓ Extra aandacht voor gezondheid en veiligheid van woningen (Vocht, schimmel, brandveiligheid).

Externe ontwikkelingen op gebied van leefbaarheid.

We zien verschillende ontwikkelingen die invloed hebben op de leefbaarheid van buurten. We noemen er een paar:

- ✓ Er treedt meer verharding en verdeeldheid op in de samenleving.
- ✓ Meer psychische problemen die te vaak “achter de voordeur” blijven.
- ✓ Eenzaamheid bij alleenstaanden neemt toe.

Vanuit de prestatieafspraken met gemeente Overbetuwe:

Meerdere doelgroepen bij elkaar is wenselijk vanuit het oogpunt van integratie, elkaar helpen of ondersteunen en een gemengde samenleving.

De opgave om de aandachtsgroepen te huisvesten is groot en belangrijk, maar mag er niet toe leiden dat reguliere woningzoekenden onevenredig lang moeten wachten op een geschikte sociale huurwoning. Daarom zoeken partijen naar mogelijkheden voor het realiseren van bijzondere woonprojecten.

Partijen zetten zich in om de fysieke en sociale leefbaarheid in de dorpen te verbeteren.

Op basis van een pilot in een wijk, formuleren partijen een concrete, gezamenlijke doelstelling, waarbij ook een relatie wordt gelegd met de wijkuitvoeringsplannen.

Hoe vertaalt zich dit alles in onze bijdrage aan leefbaarheid in de periode 2023-2026?

We gaan inzetten om meer geclusterde woonvormen met ontmoeting te realiseren in onze dorpen, daarnaast gaan wij verder met het verleiden van 60+ om te verhuizen naar een gelijkvloerse woning zodat doorstroming van de woningenmarkt beter op gang komt. Ontmoeting en samenhang tussen bewoners in buurten gaan we stimuleren. (Brand-)Veiligheid en gezondheid, onder meer door klimaatbeheersing in onze woningen blijft een belangrijk thema.

4. Leefbaarheid



Doel: Huurders voelen zich veilig, gezond en thuis in hun huis én in hun buurt.

Strategie 4.1 Activiteiten, samenhang en ontmoeting verbeteren tussen bewoners				
Maatregel 4.1.1	We stimuleren onderlinge contacten van bewoners in hun straat en buurt	T	S	Duim
	a. In minimaal 1 straat, buurt of woongebouw hebben bewoners met een gezamenlijke activiteit actief deelgenomen aan Nationale Burendag en is deze activiteit door ons met een financiële bijdrage ondersteund	SV	JF CP DW	
	b. Er zijn ideeën gevormd, toegepast en geëvalueerd om bij het afsluiten van een nieuw huurcontract om de nieuwe huurders te motiveren om kennis te maken met de burens	SV	JF	
	c. Met gemeente Overbetuwe en collega-corporaties zijn afspraken gemaakt over hoe wij de diverse (in ontwikkeling zijnde) huiskamers ondersteunen (Afspraak 43 in de Prestatieafspraken. Woonstichting Valburg trekt deze afspraak).	MJ		
	d. Bij Hart van Oosterhout is een onderzoek naar toevoeging van een geclusterde woonvorm met ontmoetingsruimte nabij de kerk afgerond	RS	MJ	
Maatregel 4.1.2	We werken aan gedifferentieerde dorpen, straten en buurten			
	b. Een pilot woningdelen die moet zorgen voor meer ontmoeting en een nieuwe woonvorm in de buurt is afgerond	SV	CP	
	c. In project Veldzicht (verschillende, collectieve woonvormen) is de exploitatie-overeenkomst met de gemeente getekend	RS	MJ	

4. Leefbaarheid



Doel: Huurders voelen zich veilig, gezond en thuis in hun huis én in hun buurt.

Strategie 4.2 Extra investeren in een gezonde en veilige woning en woonomgeving				
Maatregel 4.2.1	Verbeteren van de brandveiligheid conform ons veiligheidsbeleid	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. Bewoners weten wat ze moeten doen bij brand en zijn geïnformeerd over de vluchtmogelijkheden	IdH OPV	AP JDH	
	b. Voor de verschillende type complexen zoals genoemd in het veiligheidsbeleid is een risicoanalysekaart gemaakt	IdH OPV		
Maatregel 4.2.2	Voorkomen van vocht en schimmel door het stimuleren van ander gedrag in huis			
Behaald resultaat	a. Informatie over schimmelpreventie op de website is geactualiseerd en in het Woonjournaal (december) zijn bewoners geïnformeerd,	IdH OPV	CP BG JDH	
	b. De gemeente en de Overbetuwse corporaties zijn uiterlijk in het derde kwartaal van 2023 samen met Vluchtelingenwerk en Forte Welzijn tot een aanpak gekomen om in woningen van statushouders vocht en schimmel te vermijden, dat wordt veroorzaakt door niet aan Nederlandse gebruiken aangepast gedrag (afpraak uit de prestatieafspraken)	MJ		
Maatregel 4.2.3	Voorkomen van Koolstofmonoxidevergiftiging			
Behaald resultaat	a. De aanwezigheid van een werkende CO melder (in 2018 aangebracht) is gecontroleerd bij woningen met een open verbrandingstoestel	AP	BG JdH	
	b. Er zijn in 2026 geen open verbrandingstoestellen meer in onze woningen aanwezig	AP	BG JdH	



4. Leefbaarheid

Doel: Huurders voelen zich veilig, gezond en thuis in hun huis én in hun buurt.

Strategie 4.2	Extra investeren in een gezonde en veilige woning en woonomgeving			
Maatregel 4.2.4	Voorkomen van inbraak			Duim
Behaald resultaat	a. Bewoners (doelgroep afhankelijk) zijn geïnformeerd over het voorkomen van inbraak en insluiping	IdH OPV	BG JdH	
	b. Vanaf juli 2023 voldoen alle mutatiewoningen aan de normen van Politie Keur Merk (PKM, niet het behalen van het certificaat)	IdH OPV	BG JdH	
	c. Minimaal 1 collega heeft de cursus Politie Keur Merk (PKM) gevolgd en zorgt voor monitoring van de voortgang van 1.1.4.b	IdH OPV	BG	
Maatregel 4.2.5	Overlastzaken worden administratief beter vastgelegd	T	S	
Behaald resultaat	a. In januari 2023 zijn afspraken gemaakt met Cegeka voor de inrichting van de leefbaarheidsmodule. Doel is gehaald. De leefbaarheidsmodule is ingericht. Collega's die ermee werken hebben uitleg gehad van SV.	SV	FR JF	
Maatregel 4.2.6	Beperken van hittestress voor bewoners	T	S	
	a. In het herijkte SVB is vastgelegd hoe we aandacht/invulling geven aan hittestress in relatie tot TO juli	RS	MJ	



Thema 5. Samenwerken en uitvoeren

Samen goed wonen

Doel:

De samenwerking met onze netwerkpartners leidt tot een betere betaalbaarheid, meer beschikbaarheid, snellere verduurzaming en grotere leefbaarheid voor huurders. Bovendien wordt het werken in de organisatie er interessanter door!

Inleiding op onze plannen voor Samenwerking

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken:

De NPA bieden een ambtieuze, gezamenlijke agenda in het licht van grote maatschappelijke opgaven op het vlak van wonen.

De overheid neemt de regie over de volkshuisvesting weer in handen in een nieuw volkshuisvestelijk stelsel.

De NPA zijn gemaakt vanuit de gezamenlijke overtuiging dat we alleen kunnen versnellen als we samenwerken en elkaar wederzijds aan onze afspraken kunnen houden. De NPA behelzen wederzijds, afdwingbare afspraken, desnoods via een geschillencommissie.

Externe ontwikkelingen op gebied van samenwerking:

De trends van individualisering en polarisatie worden omgebogen naar “vertrouwen” en “verbinding”. Ook tussen organisaties. De domeinen zijn niet meer heilig maar er wordt meer gericht op de maatschappelijke opgaven en de daarbij aansluitende partners.

Vanuit de prestatieafspraken met gemeente Overbetuwe:

De afspraken richten zich op een meerjarig perspectief (t/m 2025). Met voor het eerste jaar concrete afspraken.

Partijen willen samenwerken om vooral de inwoners van Overbetuwe die zijn aangewezen op de sociale huursector op de beste manier van dienst te zijn.

Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn synergie (elkaar versterken), wederzijdse inspanningen, vertrouwen, leren, openheid, transparantie en wederkerigheid. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van de gemaakte afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt.

Hoe vertaalt zich dit alles in onze bijdrage aan samenwerking in de periode 2023-2026?

Wij werken vanuit de opgaven in onze dorpen en voor onze (toekomstige) huurders en bewoners. Die opgaven halen wij op met onze partners en komen in dialoog tot onze bijdrage. Wij zijn ons bewust van het vertrouwen dat men in ons moet hebben: wij zeggen wat we (gaan) doen, we doen wat we zeggen en we stellen ons kwetsbaar op waarbij het belang van het dorp en onze bewoner voorop staat, niet het belang van de Woonstichting.

Hoe wij naar samenwerking kijken

Ons motto is: Samen Goed Wonen. Samenwerking komt tot stand in fasen, beginnend bij elkaar leren kennen tot en met samen dingen doen (diensten leveren, zoals een woning verhuren). Door het leveren van diensten bereiken we een outcome/effect op doelgroepen (bijvoorbeeld betaalbaar kunnen wonen) en, als maatschappelijke organisatie, een impact op de samenleving (bijvoorbeeld het voldoen aan een basisbehoefte in een leefbare wijk). De optimale samenwerking kent de gedeelde ambitie, dient de belangen van de partners, bewaakt de relaties, richt daarop de organisatie en processen in.



DE 5 FASES VAN EEN SAMENWERKINGSPROCES :

1. Verkennen: elkaar leren kennen.
2. Delen: delen van belangen
3. Overeenkomen: uitwerken van de gedeelde ambitie en vorm
4. Vormgeven: en detail bepalen organisatorische vorm, financiën, etc.
5. Uitvoeren: het echt gaan doen

Output

----->

Outcome

--->

ambitie op Impact

Geleverde
diensten

Effecten op
doelgroepen

Gevolgen voor de
samenleving

5. Samenwerken en uitvoeren



Doel: De samenwerking met onze netwerkpartners leidt tot een betere betaalbaarheid, meer beschikbaarheid, snellere verduurzaming en grotere leefbaarheid voor huurders. Bovendien wordt het werken in de organisatie er interessanter door!

Strategie 5.1		We delen kennis met, over en voor elkaar		
Maatregel 5.1.1	We zoeken elkaar op om elkaar te leren kennen en te weten waarvoor we staan	T	S	Duim
	a. Forte Welzijn heeft een kennismakingsbijeenkomst georganiseerd waarvoor ook Heteren en Vivare zijn uitgenodigd	MJ		
	b. Het Sociaal Team gemeente Overbetuwe heeft een bijeenkomst georganiseerd, leidend tot vervolgafspraken, om eenheid te creëren in de aanpak van woningnood/urgentie zodat mensen niet van het kastje naar de muur worden gestuurd <i>SV heeft met de coördinator van de Sociale Teams overlegd. Er moet een flyer komen waar ALLES in komt te staan hoe men aan een woning kan komen. Om deze flyer te maken zijn we in contact met de HAN, om dit door studenten te laten doen. Doorschuiven naar 2024.</i>	SV		
	c. Meer medewerkers, leden van de huurdersorganisaties en de leden van de RvC'en van de corporaties in Lingewaard en Overbetuwe hebben elkaar leren kennen, zijn daardoor elkaar vaker gaan opzoeken en samenwerken op verschillende terreinen	MJ		
	d. Met de huurdersorganisatie, gemeente Overbetuwe, inwonersgroepen in de dorpen, Forte Welzijn en corporaties die werkzaam zijn in Overbetuwe en Lingewaard hebben wij afspraken gemaakt over de vorming van dorpsagenda's voor elk dorp en ieders bijdrage daarin	MJ		
	e. De gemeente stelt in 2023 samen met haar woon- en zorgpartners een woonzorgvisie op. Wij hebben daar aan bijgedragen door invulling van rollen vanuit Woonkr8 en vanuit de gemeente Overbetuwe	MJ	SV	
	f. In samenwerking met onze partners hebben wij een structurele verbinding gelegd met jongeren(organisaties), rond de thema's ontmoeten, wonen, leefstijl, verenigingsleven.	MJ	BG JDH	
	g. Wij hebben onze input gegeven aan de vorming van de nieuwe huisvestingsverordening.	MJ	SV	
Maatregel 5.1.2	We werken vanuit een gedeelde visie en maatschappelijke waarden en doelen	T	S	
Behaald resultaat	a. Met onze samenwerkingspartners, met name ook de uitvoerders die in direct contact staan met bewoners, zijn werkafspraken gemaakt die aansluiten op waarden en resultaten waarop wij elkaar vinden.	MJ	BG SV, DW	
	b. In Woonkr8 hebben wij een actieve bijdrage geleverd in de coalitie Collectieve Woonvormen, de groep van strategen, de vorming van de regionale Woon-zorgvisie en de Leergang Waarden rond Wonen.	MJ		
	c. Met andere corporaties in Oostbetuwe hebben wij verbindende samenwerkingsafspraken gemaakt.	MJ	RS	

5. Samenwerken en uitvoeren



Doel: De samenwerking met onze netwerkpartners leidt tot een betere betaalbaarheid, meer beschikbaarheid, snellere verduurzaming en grotere leefbaarheid voor huurders. Bovendien wordt het werken in de organisatie er interessanter door!

Strategie 5.2	In wisselende samenwerkingsverbanden zorgen we voor uitvoering van praktische zaken			
Maatregel 5.2.1	In samenwerking met ketenpartners kunnen we bewoners beter en sneller helpen	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. In samenwerking met de HAN is een netwerk gevormd van bewoners van comfortwoningen die hun woning aan geïnteresseerde doorstromers willen laten zien en info over hun woonervaring willen delen.	SV	BG JDH	
	b. In samenwerking met de HAN is onderzocht of de plaatsing van het energiedisplay (energiedisplay-actie 2022) het gedrag m.b.t. energieverbruik positief heeft veranderd	DW	MJ	
	c. In het netwerk van maatschappelijke partijen in Oostbetuwe (welzijn, zorg, onderwijs, overheid) is een gedeelde ambitie en concrete, domeinoverstijgende aanpak van maatschappelijke vragen afgesproken. <i>Niet gerealiseerd: zal er ook niet komen. Inzet wordt eerst gericht op een visie op Oostbetuwe voor de samenwerkende corporaties in Oostbetuwe</i>	MJ		
Behaald resultaat				



Thema 6. Organisatie Ontwikkeling

Samen goed wonen

Doel:

Onze werkwijze maakt ons tot een gewaardeerde verhuurder, gewilde samenwerkingspartner en fijne werkgever waar belanghebbenden bewust en graag voor kiezen.

Inleidend op onze plannen voor de Organisatie

Netwerkorganisatie

Wij gaan door op het pad naar een netwerkorganisatie, of te wel een organisatie die haar (maatschappelijke) waarde optimaliseert door in netwerken bijdragen te leveren, gericht op (maatschappelijke) impact. Als je afstapt van de hiërarchie als dominante structuur in je organisatie om informatie en kennis sneller te laten stromen en de innovatiekracht te versterken, moet je op een andere manier doelen formuleren. Medewerkers zijn niet langer uitvoerders maar autonome knooppunten in je netwerk. Hun kennis, ervaring, creativiteit en snelheid vormen een essentieel onderdeel van je organisatiekracht en wendbaarheid. Doelen formuleer je dus samen. En niet alleen met de medewerkers, ook externen, verbonden met het netwerk zoals toeleveranciers, klanten, strategische partners en doelgroepen kunnen hun bijdrage leveren. Het mes snijdt daarbij aan twee kanten. Je versterkt enerzijds het netwerk door deelnemers de gelegenheid te geven om betekenis toe te kennen aan hun verbindingen. Anderzijds krijgt de organisatie een goed beeld van de richting die ze uit moet gaan en ten derde hoeft je als directie niet meer uit te leggen waar het heen moet omdat de organisatie als geheel dat zelf bedacht heeft.

“Er is geen vitale, zinvolle en renderende samenwerking en kwaliteit mogelijk zonder zelfstandige mensen die meedoen, zich met elkaar verbinden en hun bijdrage leveren.”

Waardengedreven

Wij willen herkend worden als een door waarden gedreven organisatie, zowel in wát we doen als in hoe wat we doen. Daarmee zetten we onszelf positief op de kaart als verhuurder, als samenwerkingspartner en als werkgever. We hebben het dan over waarden als:

- een thuis hebben;
- Sociaal-/economisch ontwikkelen en leren;
- Duurzaamheid;
- Diversiteit;
- Gemeenschapszin.



6. Organisatie Ontwikkeling

Doel: Onze werkwijze maakt ons tot een gewaardeerde verhuurder, gewilde samenwerkingspartner en fijne werkgever waar belanghebbenden bewust en graag voor kiezen

Strategie 6.1 Onze werkwijze maakt ons tot een gewilde samenwerkingspartner				
Maatregel 6.1.1	Samenwerkingspartners worden structureel aan de voorkant van processen en projecten betrokken	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. In concrete processen en projecten is beschreven hoe wij partners vanaf het begin betrekken	MJ		
	b. Wij hebben afgesproken hoe wij de tevredenheid van de betrokken partners evalueren, tijdens en aan het einde van uitgevoerde processen en projecten, en hoe wij onze werkwijze verbeteren	MJ		
	c. Wij hebben intern afspraken gemaakt over externe vertegenwoordiging, met mandaat, van de Woonstichting	MJ		
Maatregel 6.1.2	WSV gaat in de samenwerking met de belangrijkste partners werken aan voldoende draagvlak en legitimatie			
Behaald resultaat	a. Met 't Klokhuis is een plan gemaakt om wensen/ideeën bij bewoners op te halen en te gebruiken	MJ	CP	
	b. Wij zoeken de dialoog op met (individuele) huurders en partners om diepgaand op thema's in te gaan. De collega's die dat doen hebben een cursus "dialoog voeren" gehad.	MJ		



6. Organisatie Ontwikkeling

Doel: Onze werkwijze maakt ons tot een gewaardeerde verhuurder, gewilde samenwerkingspartner en fijne werkgever waar belanghebbenden bewust en graag voor kiezen

Strategie 6.2		Het werken vanuit huurderwaarden maakt ons tot een gewaardeerde verhuurder		
Maatregel 6.2.1		T	S	Duim
	Wij hebben een werkwijze die aansluit bij de top 5 van huurderswaarden: woonkwaliteit, leefbaarheid, keuzevrijheid, welzijn en gelijkheid			
Behaald resultaat	a. In 2023 hebben wij beoordeeld of het gedachtegoed van " Service Excellence " gebruikt kan worden voor de inrichting van de organisatie. <i>Niet gerealiseerd, geen prioriteit gehad.</i>	MJ	RS MM	
	b. Er is onderzocht of en in welke mate onze huurders nieuwe contactvormen zoals chatten en beeldbellen wenselijk vinden	CP	FR	
	c. Het werken in vitale wijken en een verdieping op huurderscontact vragen om andere vaardigheden. Daarvoor zijn voor de medewerkers gerichte trainingen ingezet, zoals bijvoorbeeld interviewtechnieken.	MJ		
Maatregel 6.2.2	De huurdersorganisatie Klokhuis wordt structureel aan de voorkant in besluitvormingsprocessen betrokken	T	S	
Behaald resultaat	a. In samenspraak met 't Klokhuis is eind 2023 een protocol opgesteld waarin wordt vastgelegd bij welke besluitvormingsprocessen, welke procedures gelden en wie wat doet op welk moment	MJ		
	c. 't Klokhuis wordt actief betrokken bij de herijking van het SVB.	RS		

6. Organisatie Ontwikkeling



Doel: Onze werkwijze maakt ons tot een gewaardeerde verhuurder, gewilde samenwerkingspartner en fijne werkgever waar belanghebbenden bewust en graag voor kiezen

Strategie 6.3		Het is aantrekkelijk om bij WSV te werken en te leren		
Maatregel 6.3.1	Zorgen voor vitale werknemers	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. Door vergrijzing en verhoging van de AOW-leeftijd werken mensen langer door. Wij zetten FLOW-instrumenten in (persoonlijk gesprek) en hebben een lange termijnvisie op vitaliteit ontwikkeld.	MJ	OR	
Maatregel 6.3.2	Veel ruimte om te leren en te ontwikkelen	T	S	
Behaald resultaat	a. Intern en/of met samenwerkingspartners wordt kennis gedeeld d.m.v. het "on demand" organiseren van vraag & antwoord sessies	MJ		
	b. Om de goede keuzes te maken en deze ook vroeg in het proces intern en extern te kunnen bespreken gaan wij in scenario's denken en werken. Hiervoor is een training gevolgd door de collega's die daarmee gaan werken.	MJ		
	c. Met 12 corporaties in Woonkr8 wordt in 2023 het project SLIMSamenwerken gestart, waarin na onderzoek van de organisatie een leer en ontwikkelplan voor (individuele) collega's wordt gemaakt dat regionaal wordt ondersteund	MJ		
Maatregel 6.3.3	Zichtbaar als fijne werkgever	T	S	
Behaald resultaat	a. Met hulp van een stagiair is onze zichtbaarheid als werkgever op social media, in het bijzonder LinkedIn, verbeterd	CP		
	b. In T1 hebben wij bepaald welke verbeteringen gewenst zijn om een fijne werkgever te blijven voor nieuwe en huidige collega's	MJ	OR/ collega's	

6. Organisatie Ontwikkeling



Doel: Onze werkwijze maakt ons tot een gewaardeerde verhuurder, gewilde samenwerkingspartner en fijne werkgever waar belanghebbenden bewust en graag voor kiezen

Strategie 6.3	Het is aantrekkelijk om bij WSV te werken en te leren			
Maatregel 6.3.4	Aandacht voor de rol van de DB in externe verbanden en vervanging/opvolging. Mandaat voor collega's?	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. De toekomstige opgave voor de volkshuisvesting en de match met de organisatievorm en samenwerkingsmogelijkheden komen in 2023-2024 met RvC, Huurdersorganisatie en collega's tot een toekomstvisie en plannen.	MJ		
	b. Het kostenbewustzijn van medewerkers is vergroot: medewerkers hebben meer kennis van en gevoel bij wat we binnen krijgen en waar dat aan op gaat om bewuster keuzes te kunnen maken.	MM		
	c. We werken vanuit casus/procesgerichte -gerichte teams met wisselende samenstelling (afhankelijk van het "proces/ probleem"/ de casus) en hebben daarvoor de vaardigheden/competenties.	MJ		
Maatregel 6.3.5	Investeren in een goede werkomgeving/huisvesting van het kantoor	T	S	
Behaald resultaat	a. Er is een keuze gemaakt of wij ons huidige kantoor houden of dat wij gaan verhuizen, waarbij klimaatbelasting en verbinding met de dorpsgemeenschappen en huurders belangrijke criteria zijn	MJ		
	b. Het energieverbruik van ons kantoor is in 2023 20% lager dan in 2022	MJ	FR	
Maatregel 6.3.6	Practice what you preach, ook op het vlak van duurzaamheid	T	S	
Behaald resultaat	a. In T2 hebben wij een inventarisatie gemaakt van verschillen tussen "woord" en "daad" als organisatie en als individuele collega en daar verbeterafspraken bij gemaakt.	MJ	Collega's	
	b. In het jaarverslag is meer en duidelijker opgenomen wat we aan verduurzaming hebben gedaan: richting klanten en intern als organisatie. <i>We volgen de stappen die de brancheorganisatie Aedes maakt.</i>	MM		
	c. Er is een inventarisatie gemaakt van de klimaatbelasting als gevolg van onze (interne) werkwijze en we hebben van daaruit doelstellingen geformuleerd om die klimaatbelasting terug te brengen met 50% in 2030	MJ Opv IdH	FR	

6. Organisatie Ontwikkeling



Doel: Onze werkwijze maakt ons tot een gewaardeerde verhuurder, gewilde samenwerkingspartner en fijne werkgever waar belanghebbenden bewust en graag voor kiezen

Strategie 6.3	Het is aantrekkelijk om bij WSV te werken en te leren			
Maatregel 6.3.7	We sluiten zoveel mogelijk aan bij best practices en wat er al is, bv in ICT	T	S	Duim
Behaald resultaat	a. De AVG en richtlijnen en bewaartermijnen volgens archiefwet zijn geactualiseerd	MM	FR	
	b. Datakwaliteit: alle relevante vastgoed- en klantinformatie is vastgelegd volgens de definities in onze primaire systemen en vindbaar voor collega's	FR	AP	
	c. Ondanks standaardisatie, toch ruimte geven aan maatwerk: de individuele situatie van woningzoekenden en bewoners wordt gezien en begrepen en wordt vertaald vanuit algemene uitgangspunten en standaarden (regels) naar oplossingen op maat, waar mogelijk.	MJ		
	d. Ons primaire systeem is waar mogelijk ingericht op basis van "standaard" en gebruik makend van beschikbare resources (Cora/Vera)	FR	AP	
Maatregel 6.3.8	Onze digitalisering, datakwaliteit en datavaardigheid passen bij wat maatschappelijk en organisatorisch gewenst is	T	S	
Behaald resultaat	a. Er is een programma van eisen en wensen inclusief een plan van aanpak geformuleerd: wat willen wij bereiken, hoe doen we dat, waar leggen we de lat.	MJ	FR	
	b. De zolder is leeggehaald en documenten die bewaard moeten blijven zijn gedigitaliseerd	MJ	AP	
	c. Er is een Baseline Informatievoorziening Woningcorporaties (BIC) geïmplementeerd die de acties beschrijft die gedaan moeten worden om de informatiebeveiliging op peil te houden <i>Diverse maatregelen zijn geïmplementeerd, nog geen volledige uitvoering.</i>	MM	FR	
	d. Er is een plan van aanpak om meer te ontwikkelen naar digitale dienstverlening, ook met leveranciers, zoals bv. huur betalen, reparatieverzoek inplannen, huurdersportaal etc.	FR		
	e. De datakwaliteit is op een hoog niveau zodat voorspellingen en beslissingen mede genomen kunnen worden op basis van data/feiten. Er is een proces gedefinieerd waarin de datakwaliteit bewaakt en verbeterd wordt	FR		

Legenda

Afkorting	Betekenis	Afkorting	Betekenis
G of GO	Gemeente Overbetuwe		
Corp	Corporaties (Heteren, Valburg en Vivare)		
Huv	Huurdersorganisaties		
Het of WsH	Woningstichting Heteren		
Viv	Vivare		
WSV	Woonstichting Valburg		
NOM	Nul op de Meter		
WBS	Woningbeheersysteem		
NPA	Nationale Prestatie Afspraken		
FTE	Full Time Eenheden		