



# Jaarverslag 2023

**VECHTDAL  
WONEN**

**mazars**

Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
identificatiedoeleinden  
FM | 27-05-2024

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	3
<b>Hoofdstuk 1 Bestuursverslag</b>	5
1.1 Terugblik op 2023	5
1.2 Missie en strategie	8
1.3 Financiële positie	9
1.4 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	10
1.5 Verbindingen	14
1.6 Aedes benchmark	15
1.7 KWH Label	16
1.8 Financieel kader	17
1.9 Lidmaatschappen	18
1.10 Klachtencommissie	18
<b>Hoofdstuk 2 Raad van Commissarissen</b>	19
2.1 Terugblik 2023	19
2.2 Remuneratie van de directeur-bestuurder en RvC	30
2.3 Tot slot	32
<b>Hoofdstuk 3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	33
3.1 Huurbeleid	34
3.2 Verhuur	36
3.3 Ontruiming	42
3.4 Leegstand en huurderving	42

<b>Hoofdstuk 4 Kwaliteit en duurzaamheid</b>	43
4.1 Woningvoorraad	43
4.2 Kwaliteit van ons vastgoed	44
4.3 Comfort in de woningen	45
4.4 Kwaliteit van de woon- en leefomgeving	46
4.5 Portefeuillestrategie	48
4.6 Ontwikkeling en transformatie woningvoorraad	50
<b>Hoofdstuk 5 Huurders en belanghouders</b>	54
5.1 Prestatieafspraken	55
5.2 Samenwerking collega corporaties	57
5.2.1 Samenwerkingsverbanden	57
<b>Hoofdstuk 6 Personeel en Organisatie</b>	59
6.1 Organisatie	59
6.2 Organisatiestructuur	60
6.3 Organisatieontwikkeling en cultuur	60
6.4 Personeel	61
6.5 Ondernemingsraad	62
<b>Hoofdstuk 7 Financiën, governance, control en risicoparagraaf</b>	63
7.1 Financiën	63
7.2 Risicomanagement	70
<b>Verklaring bestuur</b>	74

# Voorwoord

De aanpak van de Woningnood heeft Nederland ook in 2023 flink beziggehouden. Iedereen die de woningzoekenden een warm hart toedraagt realiseert zich dat deze massieve opgave alleen kan worden gerealiseerd als er intensief wordt samengewerkt en er harde noten worden gekraakt. Rijk, provincies, gemeenten, woningcorporaties en bouwers/ontwikkelaars zoeken elkaar op om de nieuwbouwproductie op te sturen.

Dit lukt tot op heden helaas slechts ten dele. De olietanker laat zich niet snel keren, waardoor het uiterste wordt gevraagd van ons geduld en inspanning. En dan hebben we ook nog te maken met omstandigheden die deze inspanningen niet ondersteunen, zoals de negatieve geopolitieke ontwikkelingen, de val van het kabinet en de stijging van de rente. Toch kunnen we niet anders dan stug volhouden en ervoor zorgen dat er oplossingen komen voor deze woningcrisis: iedereen verdient tenslotte een fijne woonomgeving.

Als Vechtdal Wonen staan wij ervoor om met volle kracht bij te dragen aan het oplossen van de woningnood. Nadat in 2022 de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeals voor West-Overijssel en Twente zijn vastgesteld, hebben wij deze landelijke en regionale afspraken vertaald in onze portefeuillestrategie, begroting en de prestatieafspraken. We zijn daarbij niet terughoudend geweest met onze ambities: we bouwen de komende jaren (t/m 2030) bijna 3.000 woningen. En dat is goed nieuws voor onze woningzoekenden.

Maar we realiseren ons tegelijk dat we daarmee scherp aan de wind zeilen, en dat we goed inzichtelijk moeten hebben waar we kunnen bijsturen op het moment dat bijvoorbeeld de rente verder stijgt of er vanuit de landelijke politiek wordt ingegrepen in de huren zoals afgelopen jaar.

Een ander belangrijk speerpunt was de ontwikkeling van onze dienstverlening. In 2023 hebben we een begin gemaakt met het ontwikkelen van een nieuw perspectief op onze klantvisie. In 2024 maken we de doorvertaling daarvan in vraagstukken als hoe bereikbaar we zijn, hoe we in contact blijven en hoe we vormgeven aan co-creatie. Mede door de tomeloze inzet van onze collega's zien we nu al een stijgende lijn van onze huurderstevredenheid.

Om deze ontwikkeling nog verder te ondersteunen en onze administratieve processen nog verder te professionaliseren zijn we in 2023 gestart met de implementatie van ons nieuwe ERP-systeem Tobias365 van Aareon. Het project zal halverwege 2024 zijn afgerond, en vraagt een grote inzet van onze medewerkers.

Het aangaan en intensiveren van samenwerkingsverbanden wordt steeds belangrijker, zowel in het Vechtdal als in Enschede. Een prachtig voorbeeld daarvan is de samenwerking met collega-corporatie Domijn. Samen zijn we Bundle gestart, waarin we letterlijk de krachten bundelen om een wooncommunity te creëren waar woon- en werkstarters de eerste of

vervolgstappen in hun wooncarrière kunnen zetten. Op deze manier behouden we talent in de regio.

Ook in West-Overijssel werken we intensief samen met onze collega-corporaties. Een mooi voorbeeld van deze samenwerking is de aansluiting van Vechtdal Wonen, Salland Wonen en Woonstichting Vechthorst bij het gemeenschappelijk woonruimteverdeelsysteem De Woningzoeker in 2023.

De grote ambities vragen ook veel van onze organisatie en van de individuele medewerkers. We blijven aan de slag met de ontwikkeling van onze organisatie en houden/brengen onze formatie zowel kwalitatief als kwantitatief op peil. En dat moeten we voor elkaar krijgen in een krappe arbeidsmarkt.

Dit vraagt veel aandacht voor het 'werkgeversmerk' Vechtdal Wonen, het optimaal benutten van de wervingsmogelijkheden en het bieden van perspectief voor ontwikkeling van onze medewerkers. We hebben hier in 2023 nadrukkelijk op ingezet met onze partner The Thrive. Tijdens fonkel- en kampvuursessies zijn onze medewerkers uitgedaagd en gestimuleerd om met zichzelf en met elkaar aan de slag te gaan. Een inspirerend en leerzaam traject.

Graag ga ik samen met onze medewerkers en onze samenwerkingspartners in het komende jaar met onze uitdagingen aan de slag. Ik heb er vertrouwen in dat we daarmee ook in 2024 een belangrijke bijdrage gaan leveren aan de realisatie van onze missie: staan voor een vertrouwd thuis, in een samenleving waarin mensen gelijkwaardig zijn en iedereen verantwoordelijkheid neemt.

Martijn Rink

Directeur-bestuurder Vechtdal Wonen

# Hoofdstuk 1

## Bestuursverslag

### 1.1 Terugblik op 2023

#### **'De wooncrisis is niet links of rechts'<sup>1</sup>**

Deze boodschap geeft een goed beeld van de zorgen en onzekerheden die er zijn voor het realiseren van de immense opgave om de woningmarkt weer vlot te trekken. De rol van de Rijksoverheid bij het aanpakken van de problemen op de woningmarkt is cruciaal, en is de afgelopen twee jaar voortvarend opgepakt door het kabinet. De verkiezingen hebben echter een aardverschuiving laten zien in het politieke landschap. We moeten erop vertrouwen dat het nieuwe kabinet de ingezette lijn doorzet en de rol van de corporaties en de volkshuisvesting blijft herkennen en ondersteunen.

Dit is ook hard nodig, want de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeals staat enigszins onder druk door macro-economische omstandigheden (rente, inflatie, stijging bouwkosten), maar ook door de politieke onzekerheid. Als corporaties staan we voor deze opgaven, maar willen we ook in de toekomst in staat blijven om te kunnen investeren. Het duurzaam prestatie-model van corporaties is daarmee een belangrijk thema geworden voor corporaties.

We hebben de opgave vanuit de Regionale Woondeals vertaald in onze begroting, waarbij niet alleen de nieuwbouw een belangrijke plek heeft gekregen, maar ook de verduurzaming van onze bestaande voorraad nadrukkelijk is meegenomen. Omdat we daarmee scherp aan de wind zeilen, vinden we het van groot belang om met scenario's te werken. Deze scenario's geven ons inzicht in de ontwikkeling van onze financiële positie bij verschillende omstandigheden, en geven ons daarmee de gelegenheid om tijdig bij te sturen indien deze omstandigheden een verslechtering van de financiële positie tot gevolg hebben.

---

<sup>1</sup> Aldus Martin van Rijn tijdens het najaarscongres van branchevereniging Aedes dat een dag na de tweede kamerverkiezingen op 24 november 2023 plaatsvond.

## **Betaalbaarheid en beschikbaarheid**

We hadden in Nederland in 2023 gemiddeld genomen meer te besteden dan in het jaar ervoor, het zogeheten 'reëel beschikbaar inkomen' steeg met 1,4 procent. Dit is echter een gemiddelde stijging, dat hoeft niet voor elke inkomensgroepen te gelden. Betaalbaarheid van de woonlasten is én blijft voor ons een belangrijk thema. Door de huren betaalbaar te houden en te investeren in de verduurzaming van onze woningen, houden we de woonlasten van onze huurders relatief beperkt.

De beschikbaarheid van woningen staat met de totstandkoming van de Regionale Woondeals nadrukkelijk op de agenda. Voor Vechtdal Wonen betekent dit dat we van 2022 tot en met 2033 2.893 nieuwe woningen opleveren, zowel in het Vechtdal als in Enschede. Een mooi voorbeeld daarvan is de ontwikkeling van de Vechte, waarvan de bouw in 2023 is gestart. Een prachtige ontwikkeling en samenwerking met verschillende partners waarin de bewoner centraal staat en alle opgaven, op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit samenkomen.

Bovenstaande maatregelen zijn mooie stappen om de grote ambities waar te maken maar hiermee zijn we er nog niet. In deze tijd wordt van ons als organisatie een grote flexibiliteit gevraagd en we moeten de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten houden, zodat we tijdig kunnen anticiperen. In de meest brede zin. En heel specifiek ten aanzien van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid voor de brede doelgroep, van regulier, zorg en ouderen en studenten nationaal en internationaal. Samenwerking met onze partners is hierin belangrijker dan ooit.

## **(Regionale) samenwerking**

In 2023 zijn we de samenwerking aangegaan met een expert in de gebiedsontwikkeling om zo, in specifieke gebieden, een totaal aanbod te kunnen ontwikkelen waarbij we complementair aan elkaar zijn. We versterken elkaar in de gebiedsontwikkeling en in de bijbehorende doelgroepenstrategie.

Als vertegenwoordiging van de corporaties binnen NOWOZO en WOoNTwente hebben wij onze samenwerking versterkt in de regio's Zwolle en Twente en de provincie Overijssel. Dit biedt kansen om de regio's en de provincie Overijssel landelijk steviger te profileren en daarmee de regionale en provinciale problematieken samen op te lossen.

In 2023 heeft het thema 'behouden van talent voor de stad/regio een mooie invulling gekregen. Samen met collega-corporatie Domijn hebben we Bundle opgericht. Met Bundle bundelen we letterlijk de krachten om samen invulling te geven aan wooncommunities waarin jonge woon- en werkstarters de kans krijgen om zich te ontwikkelen en stappen te zetten in hun wooncarrière. Op deze manier geven we hun een plek in de stad/regio en geven we ze de gelegenheid om vervolgens door te stromen op de woningmarkt in Enschede en de regio. We hebben tevens de ambitie om dit concept ook in het Vechtdal uit te rollen.

## **Ondernemingsplan**

Het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt aan de herijking van ons Ondernemingsplan. Daarmee zetten wij de koers uit voor de komende vier jaar. Tijdens een netwerkbijeenkomst met onze stakeholders en een inspirerende medewerkersdag hebben we mooie input gekregen voor onze strategie. In mei 2024 zal het Ondernemingsplan worden vastgesteld.

## **Organisatieontwikkeling**

In 2023 hebben we hard gewerkt om onze organisatie toekomstbestendig te maken zodat we de grote opgave voor de komende jaren kunnen realiseren. We hebben invulling gegeven aan onze strategische personeelsplanning en een fors aantal vacatures kunnen vervullen. Ook hebben we met elkaar geïnvesteerd in de ontwikkeling van onze medewerkers aan de hand van door The Thrive begeleide fonkel- en kampvuursessies. We hebben daarmee belangrijke stappen gezet om de lerende organisatie te worden die wij willen zijn.

Om de belangrijke opgave te realiseren is het belangrijk dat de systemen ons daarbij ondersteunen. Daarom hebben we besloten om een nieuw ERP systeem te implementeren. De keuze is gevallen op Tobias365 van Aareon. Het afgelopen jaar zijn grote stappen gezet in de implementatie, en halverwege 2024 zal de implementatie gereed zijn. Door deze maatregelen en de professionaliteit en kwaliteit van onze huidige en toekomstige medewerkers zijn wij ervan overtuigd dat wij in staat zijn onze ambities als Vechtdal Wonen waar te maken.

## **Financieel beleid en beheer**

Wij zijn een financieel solide corporatie en hebben een aanzienlijke investeringskracht waardoor wij in staat zijn ons deel binnen de regionale woondeals te kunnen realiseren binnen de gestelde termijnen. In voorbereiding naar de regionale woondeals en de doorvertaling van de nationale prestatieafspraken hebben we verschillende scenario's doorgerekend. Deze methodiek passen we breed toe om risico's te managen en vroegtijdig te kunnen anticiperen bij ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld stijgende rente en bouwkosten. We treffen beheersmaatregelen wanneer dit noodzakelijk is zodat de continuïteit op lange termijn gewaarborgd is en blijft. De kaders voor deze beheersmaatregelen zijn vastgelegd in ons Financieel Beleid en Beheer.

De jaarlijkse beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft eveneens plaatsgevonden. Het WSW oordeelt dat het vertrouwen in de borgbaarheid van Vechtdal Wonen positief blijft.



## 1.2 Missie en strategie

### Ondernemingsplan 2020-2023

*“Wij geloven in een netwerksamenleving en het creëren van een publieke waarde. We willen dat iedereen een thuis heeft en zich thuis voelt in de samenleving. Deze samenleving stopt niet bij onze kerntaak. We pakken onze verantwoordelijkheid. Kunnen of mogen we het niet zelf dan zoeken we verbinding met een van onze partners uit het netwerk. Deze grondhouding klinkt door in alles wat we doen”.*

Als missie kiezen wij ervoor om te staan voor een vertrouwd thuis in een samenleving waarin mensen gelijkwaardig zijn en iedereen verantwoordelijkheid neemt. Onze missie hebben we vervolgens geconcretiseerd in de volgende drie ambities:

- Onze bewoners hebben keuzemogelijkheid in een passende woning
- Onze bewoners wonen in een plezierige en (sociaal) duurzame woon- en leefomgeving
- We bieden passende dienstverlening aan en zijn betrokken bij onze bewoners

Deze ambities zijn vervolgens vertaald naar strategische focuspunten. In het hoofdstuk doelstellingen geven we een nadere beschrijving van de focuspunten

#### KEUZEMOGELIJKHEID

##### Keuzemogelijkheid in een passende woning

1. 'Perfecte match' tussen vraag en aanbod, kwalitatief en kwantitatief
2. Optimale woonlasten, passend bij de gezins- en inkomensituatie
3. Toegankelijke, kwalitatief goede en duurzame woningen (aanbodzijde)

#### DUURZAME OMGEVING

##### Plezierige en sociaal duurzame omgeving

4. Kwetsbare doelgroepen & leefbaarheid ondersteund
5. Legitimatie, ook aan de hand van creëren publieke waarde
6. Innovatie

#### DIENSTVERLENING

##### Passende dienstverlening en betrokken

7. Realiseren huurderswaarde extern
8. Realiseren huurderswaarde intern

### 1.3 Financiële positie

De beschikbaarheid van financiële middelen op korte en lange termijn is een randvoorwaarde om de voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten te kunnen uitvoeren. Continuïteit en kredietwaardigheid zijn daarbij essentieel. De kernvoorwaarde voor het waarborgen daarvan is het structureel realiseren van een op lange termijn gebaseerde netto positieve operationele kasstroom.

Samenvatting financiële positie	2023	2022
Operationele kasstroom	9,9 mln.	12,7 mln.
EBITDA <sup>2</sup>	15,0 mln.	17,7 mln.
Lening portefeuille	276,7 mln.	242,6 mln.
ICR	2,66	3,10
LTV (o.b.v. beleidswaarde)	46%	35,3%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	51,4%	62,4%
Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)	72%	77%

De risicofactoren die de kasstromen direct kunnen beïnvloeden zijn zeer divers: inflatie, rente, leegstand, veranderende wetgeving, et cetera. Maar ook de kwaliteit van het beleid en de interne organisatie kunnen van invloed zijn. Om op structurele basis positieve kasstromen te realiseren en bij tegenvallers over voldoende liquide middelen te kunnen beschikken, moeten wij de diverse risicofactoren beheersen.

Dat betekent enerzijds beheersing van financiële risicofactoren door middel van adequaat financierings- en cashmanagementbeleid, anderzijds adequaat beheer van de interne organisatie, processen en governance.

---

<sup>2</sup> EBITDA staat voor *Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*. Hier weergegeven resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeveranderingen.

## 1.4 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde van ons vastgoed is in 2023 afgenomen met € 82 miljoen. Dit is inclusief de opgeleverde nieuwbouw voor een bedrag van € 17 miljoen. Dat betekent dat de waarde van het bezit (exclusief nieuwbouw) is afgenomen met € 99 miljoen (8.8% t.o.v. jaarrekening 2022).

Belangrijkste reden van deze daling is:

- substantiële stijging van de financieringsrente voor beleggerstransactie;
- onzekerheid wet- en regelgeving inzake regulering markthuur;
- stijging van het disconto percentage (marktconforme rendementseis).

Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de waardering van de koopmarkt (bijvoorbeeld Funda) en de beleggersmarkt steeds verder uiteen gaan lopen. De koopmarkt laat nog steeds een stijging zien van de leegwaarde en markthuur. De gestegen financieringsrente en onzekerheid zorgen in 2023 voor een verdere daling van de gerealiseerde transactie prijzen (verkoopprijs beleggersmarkt) in met name 3e en 4e kwartaal welke als referentie dienen voor de waardering van ons bezit. Dit komt tot uiting in een substantiële stijging van het disconto percentage waartegen de netto kasstromen contant worden gemaakt.

### 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 die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De daling van de marktwaarde in 2023 van € 82 miljoen resulteert ook in een daling van de beleidswaarde van € 82 miljoen. Belangrijk reden voor deze daling (vergelijkbare) daling is het discontopercentage. Het disconto percentage (marktconform rendementseis) voor de marktwaarde en beleidswaarde is namelijk aan elkaar gelijk. We zien in 2023 een wezenlijke daling van het discontopercentage bij de marktwaarde dus ook bij de beleidswaarde. Met als gevolg dat de beleidswaarde in 2023 ook met 82 miljoen daalt.

De daling van de beleidswaarde heeft een grote invloed op de ontwikkeling van onze kengetallen. Een vervelende ontwikkeling maar wat ons betreft geen reden voor paniek en bijstellen van onze ambities. Immers alle corporaties in Nederland hebben hiermee te maken en we verwachten een aanpassing van de disconteringsvoet.

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

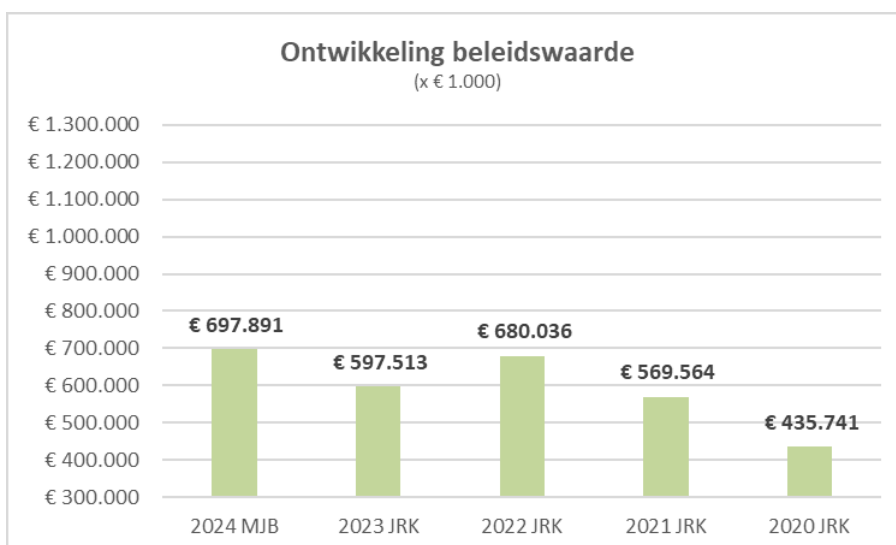
wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 8,18% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,23% 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.

We houden de actuele ontwikkelingen scherp in de gaten. We borgen de financiële continuïteit door het voorbereiden en monitoren van verschillende scenario's. De projectenportefeuille van Vechtdal Wonen biedt voldoende mogelijkheden om bijsturing te kunnen verrichten mocht dat nodig zijn. Natuurlijk willen we graag onze ambities en opgave realiseren op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid. Maar indien nodig kunnen we tijdig onze ambities bijstellen en afstemmen op het beschikbare vermogen en hiermee gepaarde gaande investeringscapaciteit.

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.

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

In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de marktwaarde en beleidswaarde van de afgelopen vier jaar weergegeven. Ten behoeve van het inzicht is de marktwaarde en beleidswaarde vanuit de begroting 2024 ook opgenomen. Dit betreft de berekende waarde per 31-12-2023 zoals bepaald op basis van de voorgeschreven parameters.



Per 31 december 2023 is in totaal € 493 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve inbegrepen (2022: € 598 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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 Vechtdal Wonen. 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 het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de 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.

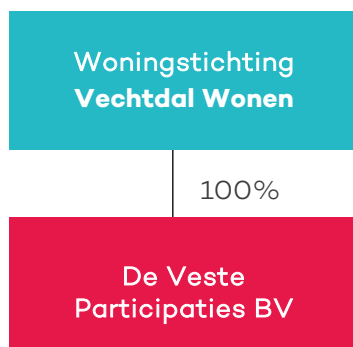
Het bestuur van Vechtdal Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 445,6 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 van het DAEB- en niet-DAEB-bezit bestaat uit de volgende onderdelen:

	2023 DAEB X € 1.000, -	2023 Niet DAEB X € 1.000, -	2023 Totaal X € 1.000, -	2022 Totaal X € 1.000, -
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	€ 1.018.900	€ 23.112	€ 1.042.012	€ 1.124.292
<b>Beschikbaarheid (door exploiteren)</b>	€ 23.472	€ - 1.691	€ 21.781	€ 89.234
<b>Betaalbaarheid (huren)</b>	€ -267.212	€ 277	€ - 266.935	€ - 362.050
<b>Kwaliteit (onderhoud)</b>	€ -160.147	€ 1.028	€ - 159.119	€ - 180.172
<b>Beheer (beheerkosten)</b>	€ -39.921	€ - 305	€ - 40.226	€ 8.732
<b>Beleidswaarde</b>	€ 575.092	€ 22.421	€ 597.513	€ 680.036

## 1.5 Verbindingen

Vechtdal Wonen beschikt per eind 2023 over één verbinding (100% eigendom): De Veste Participaties BV. De deelnemingenstructuur ziet er als volgt uit:

### Verbindingsstructuur Vechtdal Wonen per eind 2021



De Veste Participaties BV is een deelneming waarvan het belang te verwaarlozen is op het geheel en valt daarmee buiten de consolidatiekring. De Veste Participaties BV heeft als doel het ontwikkelen van projecten en het verkrijgen, verwerven, vervreemden, huren, verhuren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van onroerende zaken en andere goederen. Er hebben in 2023 geen activiteiten plaatsgevonden in De Veste Participaties BV.

### Stekademy

Vechtdal Wonen is lid van Vereniging Stekademy, het kennisplatform voor woningcorporaties, zorgorganisaties en maatschappelijke organisaties. De aangesloten leden zijn bestuurlijk vertegenwoordigd in het platform ten einde borging van de initiatieven te borgen binnen de eigen organisatie op lange termijn.

Stekademy is een samenwerking van bestuurders die disruptief naar oplossingen willen zoeken voor de maatschappelijke opgave waar ze voor staan. In themabijeenkomsten wordt steeds een ontwikkeling van een corporatie aan de orde gesteld die disruptief is of disruptief wil worden. De discussie over het maatschappelijke thema en de hiervoor beoogde weg, of gerealiseerde weg, levert iedereen nieuwe inzichten op om in de eigen organisatie/werkgebied mee aan de slag te kunnen. Vanuit deze themabijeenkomsten kunnen er samenwerkingen, onderzoek- of ontwikkelafspraken komen om in kleinere groepen tot een disruptieve oplossing te komen.

Het belang in de vereniging is te verwaarlozen op het geheel en valt buiten de consolidatiekring.

## 1.6 Aedes benchmark

Vechtdal Wonen participeert in de Aedes benchmark. In november 2023 werden de resultaten van de Aedes Benchmark 2021 gepubliceerd en wij hebben op de belangrijkste prestatievelden de volgende resultaten behaald:

Prestatieveld huurdersoordeel	2022	2021	Gemiddelde score sector 2022
	B	B	
Nieuwe huurders	7,5 (B)	7,4 (C)	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,9 (B)	7,5 (B)	7,7
Vertrokken huurders	7,5 (B)	7,5 (B)	7,4
Prestatieveld bedrijfslasten	2022	2021	Gemiddelde score sector 2022
		A	
	€ 1.014 *	€ 833	€ 928
Prestatieveld duurzaamheid	2022	2021	Gemiddelde score sector 2022
	A	A	
Energetische prestatie	170 (A)	178,4 (A)	186,8
Isolatie prestatie	32 (A)	36,3 (A)	39
CO2-uitstoot (warmtevraag)	17,5 (A)	18,0 (A)	18,1
Prestatieveld onderhoud & verbetering	2022	2021	Referentiewaarde
	B	B	
Technische woningkwaliteit (energieprestatie)	170 (A)	178,4 (A)	186,8
Ervaren woningkwaliteit (oordeel huurder)	7,3 (A)	7,42 (A)	6,9
Instandhoudingskosten (€/vhe) vijfjarig gemm.	€ 2.891	€ 3.163 (C)	€ 3.244
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	2022	2021	Gemiddelde score sector 2022
Letter beschikbaarheid	A	A	
Ontwikkeling voorraad tot (hoge) aftoppingsgrens	+ -1,7%	+5,1%	-4,4%
Vrijkomend aanbod tot aftoppingsgrens	96,1%	97,0%	84,2%
Letter Betaalbaarheid	A	A	
Huurprijs (€/ maand)	€ 537	€ 522	€ 578
Huur t.o.v. maximale huur (DAEB)	61,1%	61,6%	69,3%
Letter huisvesten doelgroepen	A	A	
Toewijzing huishoudens onder huurtoeslaggrens	81,7%	82,5%	74,4%



We zijn erg trots op de resultaten. Tegelijkertijd zien we natuurlijk ook verbeterpunten terug in de resultaten waar we het komende jaar mee aan de slag gaan.

### Score bedrijfslasten \*

De Aedes Benchmark is op 11 augustus door ons ingediend via SBR. Bij de rapportage bleek dat de resultaten niet bij Aedes binnengekomen waren en dus niet in de Benchmark verwerkt zijn. Wanneer we de beheerwoningen meenemen bedroeg de beheernorm € 1.014 per gewogen vhe. Dit betekent classificatie C (vanaf € 1.013).

In de kosten van 2022 is een incidentele kostenpost opgenomen voor afschrijving kantoorpand naar aanleiding van taxatie met oog op toekomstige verkoop ter grootte van € 637.000 (€ 65 per vhe). In de kosten van 2022 is ook de huur opgenomen van de containerwoningen. We hadden in de concept jaarrekening de opbrengsten en kosten gesaldeerd opgenomen.

Vanwege het inzicht vereiste moesten we de kosten en opbrengsten gesplitst opnemen. Dit betekent dat de huur van de studentenwoningen volledig in de beheernorm komt (€ 84 per vhe).

<u>Excl. incidentele kosten beheernorm</u>	€ 950 per gewogen vhe. (Classificatie B)
<u>Excl. incidentele kosten/huur containerwoningen</u>	€ 865 per gewogen vhe. (Classificatie A)
<u>Landelijk gemiddelde beheernorm</u>	€ 928 per gewogen vhe.

### 1.7 KWH Label

In 2021 heeft de KWH-meting voor klantwaardering plaatsgevonden. Gemiddeld heeft Vechtdal Wonen een 7,6 gescoord. De eindcijfers voor de verschillende labelonderdelen zijn als volgt:

Labelonderdeel	Cijfer 2023 Vechtdal Wonen	Cijfer 2022 Vechtdal Wonen	Cijfer 2023 Landelijk gemiddelde
Algemene waardering	7,2	7,3	7,1
Vertrokken huurders	8,1	7,8	7,9
Nieuwe huurders	7,3	7,0	7,7
Reparaties	8,0	7,9	7,9
Groot onderhoud	8,2	7,3	7,3
Onderhoud	7,7	7,8	7,5

We zetten mooie stappen in de klantwaardering. Alleen voor onderdeel nieuwe huurders ligt ons cijfer nog onder het landelijk gemiddelde. Wel hebben wij op dat onderdeel een beter resultaat dan in 2022.

## 1.8 Financieel kader

Het financieel kader is als volgt ingericht:

- Er is een Auditcommissie ingesteld die adviseert over het financieel beleid en beheer en de daarbij horende controlfunctie.
- De bestuurder is verantwoordelijk voor de kaderstelling, ontwikkeling en toetsing van het financieel beleid en beheer.
- De Controller is verantwoordelijk voor uitvoeren van de controlfunctie. Hij is gepositioneerd in een onafhankelijke organisatie-eenheid en kan zowel gevraagd als ongevraagd adviseren en rapporteren betreffende risico's en te nemen maatregelen, in het kader van het financiële beleid en beheer.
- De administratie is zodanig ingericht dat het bestuur steeds op de hoogte kan zijn van de financiële situatie.
- De beheersing van de financiële risico's is geïntegreerd in de bedrijfsvoering.
- De wijze waarop is vastgelegd in proces- en functieomschrijvingen.
- Het reglement van de RvC omvat voorschriften die waarborgen dat de RvC voldoende kennis heeft van financieel beleid en beheer.
- De controlfunctie omvat ook de aspecten van de interne bedrijfsvoering en de effectiviteit en efficiency van de organisatie.
- De belangrijkste financiële risico's worden ten minste twee keer per jaar besproken door het bestuur en de RvC. Dit gebeurt aan de hand van een door het bestuur opgestelde rapportage, waarin inzicht wordt gegeven in de aard, waarschijnlijkheid, de mogelijke omvang en de financiële gevolgen van die risico's én genomen of mogelijk te nemen maatregelen met betrekking tot die risico's.
- De RvC en de Auditcommissie kunnen de financiële risico's, zonder dat de bestuurder daarbij aanwezig is, bespreken met de accountant en met degenen die met de uitvoering van de controlfunctie belast zijn.
- Jaarlijks vraagt de RvC samen met de bestuurder speciale aandacht voor specifieke punten tijdens de accountantscontrole.

## 1.9 Lidmaatschappen

In 2023 was Vechtdal Wonen onder andere lid/deelnemer van de volgende organisaties:

- Kwaliteit Woondiensten Huursector (KWH)
- Regionale Klachtenadviescommissie
- Aedes en MKW (platform voor middelgrote en kleine corporaties)
- WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw)
- Regionaal Overlegplatform Woningcorporaties NOWOZO (noordwest Overijssel)
- WoON Twente
- Kences (kenniscentrum studentenhuisvesting)
- PEW (Platform Enschedese Woningcorporaties)
- Kennispartner Stekademy
- Stichting Vitaal Vechtdal
- Netwerk Conceptueel Bouwen
- Platform Stedelijke Ontwikkeling Enschede (PSOE)
- Publiek Partnership ZorgSaamWonen
- Brede Bouwcoalitie
- De Woonkeuken
- Regio Zwolle

## 1.10 Klachtencommissie

Voor de behandeling van geschillen heeft Vechtdal Wonen het afgelopen jaar deelgenomen aan de Regionale Klachtenadviescommissie, bij deze commissie zijn in totaal 7 regionale woningcorporaties aangesloten. Huurders kunnen bij de commissie terecht op het moment dat ze er met ons niet uitkomen.

In 2023 zijn er in totaal 11 klachten bij de Commissie geregistreerd:

- 6 klachten zijn intern opgelost
- 1 klacht is niet ontvankelijk bevonden door de commissie
- 4 klachten zijn behandeld in een hoorzitting waarbij de bestuurder het advies van de commissie heeft overgenomen.

# Hoofdstuk 2

## Raad van Commissarissen

### 2.1 Terugblik 2023

**Bij het terugblikken op 2023 kunnen we niet om de grote uitdagingen in Nederland heen: val van het kabinet, opvang vluchtelingen en statushouders, koopkracht onder druk, afnemende biodiversiteit, de geopolitieke ontwikkelingen en onzekerheden (oorlog in Oekraïne, de situatie in Israël) en woningnood domineerden het nieuws. Allemaal uitdagingen die niet op zichzelf staan en een verband met elkaar hebben. En ook uitdagingen waarbij woningcorporaties een grote rol kunnen spelen. Dit heeft ertoe geleid dat de volkshuisvesting in Den Haag ook weer vol op de agenda staat, met een demissionair minister die de corporaties weer volop betreft bij het aanpakken van de woningnood en de betaalbaarheid van de woonlasten. We vertrouwen erop dat een volgend kabinet deze lijn doorzet: de aanpak van de woningnood is immer een traject van lange adem. En Vechtdal Wonen ondersteunt de noodzaak en zet zich hier aantoonbaar voor in!**

De afspraken die gemaakt zijn in de Regionale Woondeals eind 2022 zijn vertaald in de prestatieafspraken met onze gemeenten. De portefeuillestrategie is herijkt en vertaald in onze meerjarenbegroting. Door het versnellen van de opgaven zoals vastgelegd in onze portefeuillestrategie zijn we in staat om tot en met 2032 ruim 2.800 woningen te bouwen en maken we een flinke slag met de verdere verduurzaming van onze woningen. Voor de nieuwbouw kijken we niet alleen naar de meer traditionele vormen van bouwen, maar onderzoeken we ook de mogelijkheden om gebruik te maken van flexibele woningen. En door deel te nemen aan Bouwstroom Oost zijn we samen met de deelnemende corporaties in staat om grote aantallen nieuwbouwwoningen in de markt te zetten tegen aanvaardbare prijzen en continuïteit aan de bouwers te bieden. En door het toepassen van maatwerk voor onze huurders ondersteunen wij de mensen die het door de stijgende woonlasten lastig hebben.

Doordat we vol inzetten op het realiseren van de opgaven, is het van belang om goed te sturen op de financiële ratio's en de bijbehorende risico's. Op basis van verschillende scenario's hebben we inzicht in de risico's en de bijsturingmogelijkheden. En dat is nodig, want de economische en politieke omstandigheden (zoals prijsstijgingen, renteontwikkelingen en huurbevriezing) hebben een grote impact op onze investeringsmogelijkheden. We willen immers niet alleen voor de nabije toekomst investeren, maar als goed rentmeester ook naar de langere termijn kijken.

En dit kunnen wij natuurlijk niet doen zonder de inzet van onze organisatie en haar medewerkers. Ook de samenwerking met onze stakeholders zoals provincie en gemeente is

essentieel voor realiseren van onze opgaven. Het is van belang dat we samen de gemaakte afspraken monitoren zodat ieder zijn deel nakomt.

Het DNA van Vechtdal Wonen draagt bij aan een diepe maatschappelijke verankering, waarbij huurders, bestuurders en belanghebbenden participeren in de ontwikkeling van plannen en er telkens weer maatwerk geleverd kan worden door de betrokken medewerkers van Vechtdal Wonen.

We kijken vanuit de Raad van Commissarissen terug op alweer een bijzonder jaar. Met een mooie rol voor Vechtdal Wonen als mede-trekker namens de corporaties voor de vertaling van de Regionale Woondeals en het tot stand komen van de Woon-Zorgvisies West-Overijssel en Twente. En een stevige vertaling van deze afspraken in onze portefeuillestrategie en (meerjaren)begroting. En ook dit jaar hebben we weer bijgedragen aan de woningbouwproductie door het toevoegen van 95 verhuureenheden. Tegelijk realiseren we ons dat er nog een tandje bij moet om onze opgaven tot 2032 te realiseren. We hebben er alle vertrouwen in dat we samen met onze (huidige en toekomstige) medewerkers en stakeholders er alles aan zullen doen om deze klus te klaren.

Een van de hoogtepunten van het jaar was de netwerkbijeenkomst op 29 november. Tijdens deze bijeenkomst zijn we in gesprek geweest met onze belanghouders om input op te halen voor de herijking van ons Ondernemingsplan. Dit deze we op basis van vier toekomstscenario's. Een inspirerende avond!

In menselijk opzicht veranderde er ook het nodige in 2023. We hebben nieuwe collega's mogen verwelkomen die onze organisatie zijn komen versterken, en collega's uitgezwaaid die vertrokken naar nieuwe uitdagingen. Voor alle organisaties geldt dat verandering vaak de enige constante is en dat de weerbaarheid van de organisatie blijkt uit hoe er met deze veranderingen omgegaan wordt. In dat opzicht is het voor ons goed om te zien dat de Ondernemingsraad bemenst is met betrokken collega's die opkomen voor het collectieve belang. Ook dat is nodig in een organisatie.

In het voorjaar van 2023 is door een uitzending van Nieuwsuur een landelijk maatschappelijk vraagstuk geagendeerd wat ook impact had op onze RvC. In de uitzending werd namelijk de vraag gesteld of het voor bestuurders en/of commissarissen van corporaties passend is om ook zelf vastgoed te bezitten en dat te verhuren.

Aedes en de VTW hebben naar aanleiding van deze uitzending een handreiking opgesteld die de bestaande Governancecode op dit gebied nader duidt. De Governancecode stelt namelijk algemeen dat bestuurders en/ of commissarissen geen activiteiten horen te ontplooiën die tot (de schijn van) belangenverstrengeling leiden. In de handreiking van Aedes en de VTW is

dit verder geconcretiseerd door o.a. te stellen dat het onwenselijk is om als commissaris vastgoed te verhuren in het werkgebied van de corporatie waarbij je commissaris bent.

Als RvC hebben wij in die periode besloten dat we ons te allen tijde aan de aangescherpte richtlijn van de sector willen houden. Dit heeft ertoe geleid dat één van onze commissarissen, in het belang van Vechtdal Wonen, heeft besloten terug te treden als commissaris.

Een tweede wisseling binnen de Raad van Commissarissen betreft de heer Sturris. Hij heeft besloten om zijn eerste termijn niet af te maken. Als directeur-bestuurder van bouwbedrijf De Groot Vroomshoop heeft hij de afweging gemaakt dat hij elke schijn van belangverstrengeling wilde voorkomen. Deze zou kunnen ontstaan doordat Vechtdal Wonen haar activiteiten en actieve werkgebied heeft uitgebreid, al dan niet in samenwerking met collega-corporatie Domijn.

Dat betekent dus dat we in korte tijd afscheid hebben moeten nemen van 2 gewaardeerde commissarissen. Langs deze weg willen we ze dan ook hartelijk danken voor hun bijdrage!

Om te voorkomen dat we gedurende het wervingstraject het te lang zonder financiële expertise binnen de RvC zouden moeten doen, hebben we besloten om via de VTW pool een interim commissaris te werven. Dit is gelukt, waardoor per 1 oktober mevrouw Rakers is benoemd.

### **Rol RvC**

De Raad van Commissarissen ziet toe op de rechtmatige uitvoering van de opgave van Vechtdal Wonen, we zijn werkgever van de bestuurder en wij zijn klankbord, gevraagd en ongevraagd. Ook heeft de Raad van Commissarissen een netwerkrol (toezicht omgang bestuurder met stakeholders, de rechtstreekse of actieve rol, afleggen van externe verantwoording aan stakeholders). Het geeft ons allen veel vertrouwen om vast te stellen dat Vechtdal Wonen zich ontwikkeld heeft tot stabiele en betrouwbare organisatie die haar taak met passie vervult. We kijken dan ook met vertrouwen naar de toekomst, wetende dat de opgave groot is.

### **Uitgangspunten bij het toezicht**

Het is goed om in de terugblik ook stil te staan bij onze formele positie en uitgangspunten als RvC. De RvC heeft haar visie op toezicht geformuleerd in een toezichtsvisie. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de Governancecode Woningcorporaties 2020. Daarin staat dat de RvC een visie formuleert op bestuur en toezichthouden, waarbij wordt ingegaan op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en adviseur) en taakuitoefening als intern toezichthouder.

De RvC van Vechtdal Wonen geeft met het toezicht meerwaarde aan de organisatie. Dat doet de RvC bijvoorbeeld door te spiegelen met behulp van andere perspectieven. Die verkrijgt hij o.a. door eigen oriëntatie op vragen uit de samenleving. Door het aanscherpen van de gemaakte analyses en door het onderzoeken van aannames over de eigen organisatie en over wat de buitenwereld verwacht, helpt de RvC strategische verkenningen te verrijken. Door weg te blijven uit de dagelijkse hectiek blijft hij het gehele spectrum overzien. Door het steeds opnieuw afwegen van verschillende belangen in steeds wisselende contexten en het steunen van keuzes van het bestuur daarin, geeft de RvC de besluiten van het bestuur extra kracht. Daarmee helpt en ondersteunt de RvC Vechtdal Wonen om (ook na indringende afwegingen en met onzekerheden) de route te kunnen uitzetten.

De RvC werkt vanuit een gezamenlijke teamverantwoordelijkheid en heeft een goede samenwerkingsrelatie met de directeur-bestuurder hoog in het vaandel staan waarbij een kritische dialoog niet uit de weg wordt gegaan. Goed bestuur en integriteit zijn daarbij belangrijke waarden.

Leden van de RvC kiezen bewust voor het lidmaatschap. Zij onderschrijven deze visie op toezicht en de gemeenschappelijk ontwikkelde waarden van het team. Leden zijn gemotiveerd en beschikbaar en, als dat nodig is, bereid en in staat om op afroep op korte termijn beschikbaar te zijn.

Leden participeren actief in de zelfevaluatie, staan open voor reflectie en investeren met plezier in educatie en verdere professionele ontwikkeling van zichzelf en de werkwijze van de RvC als team. De voorzitter zorgt voor een goede dialoog om de beste uitkomst te bereiken en draagt zorg voor het een afgewogen besluitvorming. De voorzitter is in de Raad “de eerste onder gelijken”, is aanspreekpunt voor de overige leden van de raad en de directeur – bestuurder. De RvC is intrinsiek gemotiveerd om vanuit de eigen rollen van het intern toezicht een bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in het algemeen en aan de concrete doelen van Vechtdal Wonen in het bijzonder. Net als het bestuur hanteert de RvC de missie en visie van Vechtdal Wonen daarbij als vertrekpunt:

*“Wij staan voor een vertrouwd thuis, in een samenleving waarin mensen gelijkwaardig zijn en iedereen verantwoordelijkheid neemt.”*

Wij zijn er als maatschappelijk ondernemer voor de bewoners die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Wij richten ons daarbij naast de reguliere doelgroep bewust ook op de doelgroep studenten, mensen die zorg nodig hebben en ouderen.

*Voor Vechtdal Wonen gelden eigenaarschap, samenwerken en continu verbeteren als kernwaarden. Deze kernwaarden zijn leidend voor ons handelen, gelden voor de medewerkers in de organisatie maar zijn ook leidende principes voor bestuur en toezicht.*

De uitgangspunten van het toezicht zijn vastgelegd in het Reglement Raad van Commissarissen Vechtdal Wonen en vormen de basis voor het interne toezicht bij Vechtdal Wonen. De governance van Vechtdal Wonen vindt zijn verankering in de statuten en heeft de vigerende wet- en regelgeving voor de volkshuisvesting als basis. De Governancecode Woningcorporaties en de integriteitscode van Vechtdal Wonen worden door de bestuurder en de RvC als geheel en elk van de commissarissen individueel onderschreven. Jaarlijks stellen we een governance jaaragenda op. Vechtdal Wonen heeft ook in 2023 voldaan aan de Governancecode.

### **Samenstelling RvC**

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen afscheid genomen van de leden Jaap den Bakker en Wim Sturris. Mirjan Rakers is met ingang van 1 oktober 2023 de Raad van Commissarissen komen versterken als lid.

De RvC vergaderde 8 maal. Op 15 juli 2023 is besloten om gebruik te maken van de VTW-pool voor de werving van een interim commissaris op het profiel financieel. De voltallige RvC kon zich vinden in de voorgenomen benoeming van Mirjan Rakers en na een ontvangen positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties is Mirjan benoemd met ingang van 1 oktober 2023.

- In de RvC hadden twee huurderscommissarissen zitting, te weten Wim Sturris en Jaap den Bakker. Na hun vertrek hadden we deze rollen vacant, waarna Aukje van Kalsbeek in oktober tot huurderscommissaris is benoemd. In juli 2023 is de werving voor 2 nieuwe commissarissen opgestart waarvan 1 huurderscommissaris. De verwachting is dat deze huurderscommissaris in 2024 kan worden benoemd.
- De verhouding man/vrouw binnen de RvC is 1/3.
- De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RVC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Vechtdal Wonen. De leden melden nieuwe (neven)functies en bespreken die in de RvC.
- Ieder lid van de RvC dient integer te handelen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en aan de overige leden van de RvC. In 2023 hebben geen integriteitsissues gespeeld binnen de RvC.



- De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De RvC creëert daartoe momenten waarop hij voor stakeholders en medewerkers van Vechtdal Wonen zichtbaar en benaderbaar is. Dat kan zijn in een formele setting (overleg met huurdersvertegenwoordigingen of ondernemingsraad), maar ook informeel. Bijvoorbeeld tijdens vergaderingen van huurdersorganisaties en stakeholdersbijeenkomsten.
- De RvC heeft zich op de hoogte gesteld van de brede meldingsplicht vanuit de nieuwe Woningwet. Ongewone omstandigheden moeten worden gemeld aan de Autoriteit Woningcorporaties

De RvC bestond eind 2023 uit vier leden. In de tabel op de volgende pagina is de samenstelling ultimo 2023 weergegeven, met daarbij vermeld de taken en competenties van de individuele leden. Ook de hoofdfunctie en nevenfuncties worden genoemd.

## Samenstelling Raad van Commissarissen per ultimo 2023

Naam/ Geboorte Jaar	Functie en commissie	Beroep, nevenfuncties en overige belangen	Deskundig- heden/ Competenties	Pe punten 2023
<b>Karin Cornelissen (1966)</b>	Voorzitter Lid renumeratie- commissie vanaf juli 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandig adviseur, interimmanager, toezichthouder en coach in het publieke domein</li> <li>- Programmamanager Vluchtelingen a.i., Regio IJsselland t/m juni 2023</li> <li>- Kwartiermaker project Buitenkwartier i.o.v. gemeente Hardenberg vanaf mei 2023</li> <li>- Gemeentesecretaris/algemeen directeur a.i. gemeente Coevorden, vanaf juli 2023</li> <li>- Bestuurslid D66 Overijssel</li> </ul>	Openbaar Bestuur Organisatie- kunde	15
<b>Ronald Knoll (1969)</b>	Lid Auditcommissie ( <i>voorzitter</i> ) Lid Vastgoed- commissie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partner Raeth B.V.</li> <li>- Lid WAC Commissie Windesheim</li> <li>- Bestuurslid Stichting Regio Zwolle Congres</li> <li>- Bestuurslid MKB Regio Zwolle</li> <li>- Ledenraad Rabobank Midden en Oost-Nederland</li> <li>- Lid van bestuur van Stichting Skybox Oosterenk PEC Zwolle</li> </ul>	Financiën ICT	5
<b>Aukje van Kalsbeek (1959)</b>	Lid Renumeratie- commissie ( <i>voorzitter</i> ) Huurderscom- missaris	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandig ondernemer</li> <li>- Voorzitter Raad van Bestuur a.i. Zonnehuisgroep Vlaardingen van 7 juni 2022 t/m 15 december 2023</li> <li>- Ambtshalve lid bestuur Stichting Vrienden van Het Zonnehuis Vlaardingen, vanaf 7 juni 2022 t/m 31 oktober 2023.</li> <li>- Voorzitter bestuur Stichting Hospice Zwolle</li> </ul>	Strategie & Organisatie- ontwikkeling Zorg Werkgever- schap Bedrijfsvoering Governance	8
<b>Mirjan Rakers (1971)</b>	Interim commissaris Lid Auditcommissie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandig interim manager Schapers-Rakers Advies</li> <li>- Lid Raad van Commissarissen De Leeuw van Putten</li> </ul>	Financiën	17

## Rooster van aftreden

Lid	Benoemd	Herbenoembaar per	Herbenoembaar	(Uiterlijk) aftredend
<b>Karin Cornelissen</b>	15 september	15 september	Ja	15 september 2030
<b>Ronald Knoll</b>	1 juli 2020	1 juli 2024	Ja	01 juli 2028
<b>Aukje van Kalsbeek</b>	1 augustus 2021	1 augustus 2025	Ja	01 augustus 2029
<b>Mirjan Rakers</b> (interim commissaris van 01-10-2023 tot 31-03-2024 )	1 oktober 2023 1 april 2024	N.v.t. 1 april 2028	N.v.t. Ja	N.v.t. 1 oktober 2031

## Auditcommissie

De primaire taak van de Auditcommissie, bestaande uit 2 leden van de RVC, is verankerd in het reglement Auditcommissie en bestaat uit de beoordeling van de documenten uit de planning- en control cyclus, treasury commissie, de begroting, de tertaalrapportages, de jaarrekening en het risicomangement.

Afhankelijk van de te behandelen onderwerpen zijn ook een of meerdere financieel specialisten aanwezig bij de vergaderingen van de Auditcommissie, waaronder de externe accountant. De belangrijkste onderwerpen die de Auditcommissie in 2023 heeft behandeld zijn:

- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Tertaalrapportages
- Verslagen treasurycommissie en liquiditeitsoverzichten
- Accountantsverslag
- Controleplan en opdrachtbevestiging accountant
- Aandachtspunten accountantscontrole 2023
- Begroting 2024
- Treasury jaarplan 2024
- Evaluatie accountant
- Aedes Benchmark

De Auditcommissie brengt tijdens de reguliere vergadering aan de RvC verslag uit. Zij geeft advies over de voorliggende rapportages en financiële stukken en bereidt waar nodig besluitvorming voor. In 2023 is de Auditcommissie drie keer bijeengekomen.

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie bestaat uit twee leden van de RvC. De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en de RvC leden. De remuneratiecommissie heeft ook de zelfevaluatie van de RvC voorbereid. De remuneratiecommissie kwam in 2023 drie keer bij elkaar voor een voortgangs- en functioneringsgesprek met de bestuurder.

Tevens heeft de remuneratiecommissie een nieuw interim RvC lid geworven, het beloningsbeleid geactualiseerd voor de bestuurder en de RvC en de werving van twee vaste leden van de RvC ingezet in 2023.

### **Vastgoedcommissie**

De vastgoedcommissie bestaat uit twee leden van de RvC. Na het vertrek van Wim Sturris is er 1 vacature. Na dit vertrek worden beslisdocumenten met betrekking tot vastgoedbesluiten rechtstreeks ingebracht in de RvC-vergaderingen. De vastgoedcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC en adviseert de RvC omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

Tot de taak van de vastgoedcommissie behoort:

Het adviseren van de RvC omtrent activiteiten met betrekking tot vastgoedontwikkeling en -sturing, in brede zin, inclusief vastgoedaspecten met betrekking tot gebiedsontwikkeling. Dit omvat in ieder geval de activiteiten met betrekking tot investeringen in vastgoed en de ontwikkeling van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten bezien van uit de vastgoedkant.

In 2023 heeft de vastgoedcommissie 1 keer vergaderd en hebben ze de RvC positief geadviseerd over:

- Vechtzone – Hardenberg
- 28 woningen Cort van der Lindenstraat - Bergentheim
- Ontwikkeling en aankoop Hervormd Centrum - Ommen
- Herontwikkeling Hoek Haven-Oost, Hardenbergerweg - Ommen
- Initiatief nieuwbouw Bransveen - Dedemsvaart
- Initiatief 15 hofwoningen Haven Oost - Ommen

De belangrijkste onderwerpen die daarnaast waren besproken zijn:

- Normenkader vastgoedinvesteringen

## **Zelfevaluatie**

In 2023 heeft er een zelfevaluatie plaatsgevonden aan de hand van de vragenlijst van de VTW. Hierin is het functioneren van de Raad in 2023 uitvoerig besproken.

Naar aanleiding van deze evaluatie spreekt de RvC de voorkeur uit om een aantal keer per jaar een extra sessie met minder agendapunten te houden, waaronder een strategische sessie en een werkbezoek. Dit bevordert de kritische reflectie.

## **Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2023**

De Raad van Commissarissen heeft op de volgende wijze deelgenomen aan overleg:

- Reguliere RvC vergaderingen;
- Vergaderingen Auditcommissie en remuneratiecommissie;
- Overleggen rond opstellen profiel interim commissaris en 2 vacatures commissarissen, (vervolg-) gesprekken met de kandidaten;
- Jaarlijkse evaluatiebijeenkomst RvC;
- Jaargesprek bestuurder.

De volgende onderwerpen zijn besproken/besloten:

### Financieel

- Managementletter;
- Tertaalrapportages;
- Goedkeuring auditjaarplan;
- Jaarverslag, Jaarrekening en Accountantsverslag in aanwezigheid van de controle-accountant van Mazars: vaststelling en decharge bestuurder;
- Controleplan en opdrachtbevestiging Mazars;
- Goedkeuring treasuryjaarplan 2024;
- Goedkeuring begroting 2024.

### RvC en directeur-bestuurder

- Opdrachtformulering en jaarafspraken met de bestuurder: besproken en besloten op voordracht van de remuneratiecommissie;
- Profielschets directeur – bestuurder;
- Herbenoeming bestuurder;
- Besluit herbenoeming bestuurder;
- Herijking beloningsbeleid Bestuurder en RvC;
- Bezoldiging bestuurder per 1 juli 2023;
- Werving en selectie 2 commissarissen;
- Werving, selectie en benoeming interim commissaris;
- Standpuntbepaling wenselijkheid verhuur vastgoed in privé door commissarissen;
- Zelfevaluatie RvC.

### Personeel

- Ontwikkeling ziekteverzuim en aanpak werkdruk;
- Strategische personeelsplanning en formatie.

### Projecten

- Investeringsbesluiten verschillende projecten;
- ERP implementatietraject en goedkeuring implementatiebudget;
- Huisvesting van de eigen organisatie;
- Oprichting vof Bundle samen met Domijn;
- Ondernemingsplan.

### Beleid overig

- Informatiebeveiligingsbeleid;
- Investeringsstatuut en rendementsbeleid;
- Klokkenluidersregeling.

### Huren

- Huur- en betalingsachterstanden;
- Vaststelling jaarlijkse huurverhoging met inflatiepercentage 2,6% (m.u.v. sloopwoningen, EFG-labels en zorg gerelateerde complexen). Door regeling huurverlaging voor huurders met laag inkomen zal gemiddelde huurverhoging veel lager uitkomen;
- Aedes benchmark.

### Afspraken

- Bod en prestatieafspraken gemeenten.

### Verslaglegging

- Verslaglegging Auditcommissie en remuneratiecommissie besproken.

## **Toezicht op risicobeheersing**

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat hierbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen de corporatie. De RvC is positief over de wijze waarop risicomangement is ingebed in de organisatie alsmede hoe uitvoering wordt gegeven aan de interne controle binnen Vechtdal Wonen. Het auditjaarplan tezamen met de managementletter van Mazars bieden de RvC een goed overzicht van de belangrijkste aandachtspunten. De tertaalrapportage waarin wordt gerapporteerd over de trends en de beheersing van de (top)risico's is elk tertaal ingebracht en besproken in de vergadering van de Auditcommissie. De onafhankelijke positionering van de Controller binnen de organisatie levert een belangrijke bijdrage aan de interne beheersing. Deze bijdrage uit zich naast zijn toetsende rol onder andere in gevraagd en ongevraagd advies over belangrijke strategische

en financiële risico's alsmede de (effectiviteit van de) interne beheersing. Uit hoofde van zijn functie is de controller op verzoek aanwezig bij de RvC-vergaderingen. Indien noodzakelijk heeft hij altijd rechtstreeks toegang tot de RvC.

## 2.2 Remuneratie van de directeur-bestuurder en RvC

### Regulier overleg

De voorzitter en vicevoorzitter van de RvC onderhouden structureel overleg met de directeur-bestuurder over lopende en nieuwe ontwikkelingen. Dit overleg vindt mede plaats ter voorbereiding van de vergaderingen van de RvC.

### Bestuurder

Vechtdal Wonen heeft een directeur (man) die tevens enig bestuurder is. Dit leidt ertoe dat een evenwichtige verhouding man/vrouw niet is aan te brengen.

### Naam: Mr. M. (Martijn) Rink (1973)

Werkzaam in de functie van directeur-bestuurder per 1 juli 2019. De heer Rink heeft relevante nevenfuncties vervuld in 2022, te weten voorzitter NoWoZo, secretaris van Stekademy, lid bestuur Kences en lid stuurgroep Samenwerk@corporatie (samenwerkingsinitiatief van 22 corporaties in de regio's Flevoland, Gelderland en Overijssel) op het gebied van duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Indien de directeur-bestuurder een nevenfunctie wil accepteren, legt hij de nevenfunctie vooraf ter goedkeuring voor aan de voorzitter van de RvC. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een nevenfunctie spelen onder meer de eventuele tegenstrijdigheid met het bedrijfsbelang, de (schijn van) belangenverstremeling en het verwachte tijdsbeslag een rol.

De RVC is blij dat de organisatie op orde is en heeft in 2023 Martijn herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Tijdens deze periode kan worden ingezet op realisatie van ambities en beleid.

### Permanente Educatie

Op grond van de Governancecode Woningcorporaties moeten bestuurders in het kader van Permanente Educatie (PE) in drie jaar tijd 108 punten behalen.

#### Behaalde PE-punten M. Rink:

2021	2022	2023	Totaal 3 jaar
47,5	59	16,5	123

## **Remuneratie en WNT**

Vanaf 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. Vanaf 1 januari 2014 is de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking getreden. Deze regeling staat beter bekend als de Blok-staffel.

De Blok-staffel deelt woningcorporaties in bezoldigingsklassen in aan de hand van vastgestelde criteria. Op grond van de geactualiseerde 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' valt Vechtdal Wonen in klasse F met een maximale bezoldigingsnorm (op fulltime jaarbasis) in 2023 van € 187.000.

## **Bestuurders**

De bezoldiging van een directeur-bestuurder onder de WNT bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen en vakantiegeld, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen, ter beschikking stelling van een auto (mede voor privégebruik) en vergoedingen in natura, vaste en variabele (belaste) onkostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten).

In 2023 was dhr. Rink bestuurder binnen Vechtdal Wonen. Hij kwalificeert daarmee vanaf zijn indiensttreding per 1 juli 2019 als topfunctionaris als bedoeld in de WNT.

De gegevens met betrekking tot de bezoldiging van de topfunctionarissen in 2023 staan opgenomen in de jaarrekening.

## **Commissarissen**

De RvC fungeert binnen Vechtdal Wonen als het hoogst toezichthoudende orgaan. De leden en de voorzitter zijn als zodanig aan te merken als topfunctionaris als bedoeld in de WNT. Tot 15 juni 2023 bestond de RvC uit vijf personen. Vanaf 15 juni tot 5 juli bestond de RVC uit vier personen. Vanaf 5 juli tot 1 oktober bestond de RVC uit 3 personen. Vanaf 1 oktober bestaat de RVC van Vechtdal Wonen uit 4 personen.

De totale bezoldiging aan de Raad van Commissarissen bedroeg € 67.789 (2022: € 72.155). Er zijn geen functionarissen die in 2023 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen of waarvoor een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Ook zijn er in 2023 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De VTW heeft op 20 april 2015 een beroepsregel vastgesteld ten aanzien van de bezoldiging commissarissen. Deze beroepsregel houdt onder andere in dat een maximale bezoldiging voor commissarissen is ingesteld, binnen de normen van de WNT.

De bezoldiging van de commissarissen van Vechtdal Wonen blijft binnen de geldende maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT alsmede de norm van de VTW-



beroepsregel. Onkosten worden op basis van declaratie door Vechtdal Wonen vergoed indien deze zijn gemaakt na voorafgaand overleg met, en toestemming van de voorzitter.

In 2023 zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Vechtdal Wonen aan de directeur-bestuurder en commissarissen verstrekt.

De overige gegevens met betrekking tot bezoldiging van de toezichthoudende topfunctionarissen staan opgenomen in de jaarrekening.

### **2.3 Tot slot**

De RvC heeft kennisgenomen van het verslag van Vechtdal Wonen over het boekjaar 2023, de goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening en het accountsverslag van Mazars.

In 2023 is weer met grote inzet gewerkt aan het vervullen van de maatschappelijke taken van Vechtdal Wonen. De RvC wil de directeur-bestuurder, het MT en alle overige personeelsleden complimenteren met de goede resultaten die werden behaald en bedanken voor hun inzet in 2023.

Ommen,

Karin Cornelissen

*Voorzitter Raad van Commissarissen*

## Hoofdstuk 3

# Betaalbaarheid en beschikbaarheid

**Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn belangrijke voorwaarden om onze bewoners een thuis te kunnen bieden. Een thuis gaat over het hebben van een kwalitatief goede en betaalbare woning in een (sociaal) duurzame omgeving waar je je prettig voelt, je jezelf kunt zijn en je regie hebt op het eigen leven. We streven er dan ook naar om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, zodat onze woningen betaalbaar en bereikbaar zijn voor een brede groep van bewoners en woningzoekenden (regulier, zorg en studenten). Voor deze match is het hebben van voldoende en betaalbare woningen voor deze brede doelgroep van groot belang. Met onze nieuwbouw, maar ook door middel van de mutaties in onze bestaande woningvoorraad, dragen we hieraan bij. Daarnaast sturen we via onze portefeuillestrategie op de beschikbaarheid, kwaliteit en betaalbaarheid van onze woningvoorraad op de lange termijn. Met ons huurbeleid geven we nadere invulling aan de betaalbaarheid.**

In 2022 is de portefeuillestrategie geüpdatet en prioriteit ligt daarbij op de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor alle doelgroepen. Behoort het niet tot onze kerntaak dan leggen we de verbinding met onze netwerkpartners. Ook voor de doelgroep die, mede als gevolg van de gekte op de woningmarkt, tussen wal en schip is geraakt, zorgen we voor betaalbare huisvesting. Dit doen we door woningen in de middenhuur te realiseren voor de woningzoekende met een inkomen in het middensegment. Deze woningen wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden vanuit de sociale huur. We creëren daarmee doorstroming en meer ruimte in de sociale huur.

Ultimo 2023 heeft 85% (2022 76%) van onze reguliere woningvoorraad in het Vechtdal een netto huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 647,19 (2022 € 633,25). De toename wordt met name veroorzaakt door de maatregel huurverlaging voor huurders met een laag inkomen die in 2023 is ingevoerd. We verhuren 14% (2022 16%) van de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van € 452,20 (2022 € 442,46) verhuren. De hoogte van de huurbedragen en de manier van indexeren leggen we vast in het huurbeleid. Met het huurbeleid geven we sturing aan de betaalbaarheid. Daarnaast zitten we met een gemiddeld huurniveau van 55,68% (2022 61,06%) van de maximaal toegestane huurprijs aan de onderkant van de benchmark.

### Studenten

De studenten in Enschede kunnen vaak geen huurtoeslag krijgen. Dat komt door de onzelfstandige woonruimtes en hun leeftijd (jonger dan 23 jaar). Daarom is 61% (2022 71%) van de woningen voor studenten goedkoper dan € 250. De huurprijzen voor de zelfstandige

studentenwoningen zijn gemiddeld 79% (2022 80%) van de maximaal toegestane huurprijs. Slechts 94 (2022 26) van de woningen in Enschede hebben een huur boven de kwaliteitskortingsgrens.

## **Zorg**

Voor de intramurale zorgcontracten is de huur gemiddeld € 707 (2022 € 686) per maand. De huur is voor de intramurale zorg over het algemeen hoger vanwege de financiering van extra investeringen voor de inrichting van de woningen(en), zoals: vloer- en wandafwerking, zonnewering en domotica. Deze extra componenten zijn onderdeel van de huurprijs.

### **3.1 Huurbeleid**

Halverwege 2019 hebben wij een nieuw huurbeleid geïntroduceerd dat ook in 2023 voor het Vechtdal is gehanteerd. Een huurbeleid dat tot stand is gekomen samen met de huurdersorganisatie en gemeenten. Het huurbeleid gaat uit van een zogenaamd drie-hurenbeleid, het kent een eenvoudige basis met maatwerk naar behoefte. In het huurbeleid hebben we de afspraken over onze jaarlijkse huuraanpassing vastgelegd, waarbij we uitgaan van een maximale verhoging met inflatie.

Bij mutatie van onze woningen hanteren we een basishuur van 65% van de maximaal toegestane huur. Deze huur stellen we naar beneden bij wanneer de gezins- en inkomensituatie van onze nieuwe huurder hierom vraagt. We doen dat om de woonlasten voor onze huurder betaalbaar te houden. Die staat namelijk redelijk onder druk in het Vechtdal. Dit is mede het gevolg van het lage netto-bestedbaar inkomen (relatief lage inkomens en hoge vaste lasten) en leidt tot een hoge woonquote voor met name de kleinere huishoudens.

Ook onze nieuwbouw bieden we aan op basis van het drie-hurenbeleid, gekoppeld aan de inkomens van onze huurders, te weten de eerste aftoppingsgrens, de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Voor de studentenhuysvesting hebben we in 2022 een huurbeleid geïntroduceerd en vastgesteld. Uitgangspunt is inflatievolgend waarbij streefhuren worden gehanteerd tussen 65% en 95% maximaal toegestaan afhankelijk van soort en type studentenwoningen. Voor studenten tussen de 18 en 23 jaar wordt, waar nodig, de huur teruggebracht naar de kwaliteitskortingsgrens.

## **Doelgroep**

Voor onze doelgroep, op basis van inkomen, hanteren we de uitgangspunten zoals vastgelegd in het gezamenlijke woonruimteverdelingssysteem ThuisrefferVechtdal (tot 1 juli 2023) en Roomspot voor de studentenhuysvesting. Vanaf 1 juli 2023 zijn we aangesloten bij een regionaal woonruimteverdeelsysteem "De Woningzoeker". We maken daarbij gebruik van de ruimte die er is binnen de wettelijk toegestane mogelijkheden vanuit de 85-7,5 – 7,5 regeling en het passend toewijzen.

### 85 - 7,5 - 7,5 regeling

In principe moeten we vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijspeil 2023).

We mogen in basis 7,5% vrij toewijzen. In onze prestatieafspraken hebben we opgenomen dat we dit percentage verhogen naar maximaal 15%.

In 2023 hebben we de zogenaamde vrije toewijzingsruimte ingezet voor de kleine kernen, de urgenten, de zorg en om maatwerk te kunnen leveren. Omdat er in de kleine kernen en buitendorpen onvoldoende alternatief aanbod is, gebruiken we de wettelijke ruimte om ook hen te kunnen helpen aan een passende woonruimte. We hanteren daarvoor de inkomensgrens van de middeninkomens.

In 2023 hebben we in het Vechtdal 98,5% toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen kleiner dan € 44.035 of aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen kleiner dan € 48.625. We blijven daarmee ruimschoots binnen de wettelijke mogelijkheden.

#### Toewijzingen woningen met een huurprijs minder dan € 808,06 in 2023. (bedragen prijspeil 1 januari 2023 – op basis van voorlopig overzicht)

Inkomen huurder	Percentage toewijzingen	Toewijzingsnorm
Kleiner dan € 44.035 (eenpersoonshuishouden)	98,7	85%
Kleiner dan € 48.625 (meerpersoonshuishouden)		
Overig	1,3%	15%

<sup>1</sup> Gerelateerd aan de wettelijke regels rondom passend toewijzen, naar de eerste of tweede aftoppingsgrens.

### Passend toewijzen

We zijn sinds 1 januari 2016 wettelijk verplicht 95% van de huishoudens met een recht op toeslag passend toe te wijzen. Dat wil zeggen dat zij in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. In 2023 waren deze bepaald op € 452,20 (1-2 persoonshuishoudens onder de 23 jaar) € 647,19 (voor 1- en 2 persoonshuishoudens) en € 693,60 (voor meerpersoonshuishoudens). Met ons drie-hurenbeleid, dat is ingegaan per 1 juli 2019, sluiten we aan bij de regelgeving vanuit het passend toewijzen. Vanaf 1 juli 2019 koppelen we onze huren namelijk aan de gezins- en inkomenssituatie van onze woningzoekenden en stellen onze huren naar beneden bij conform de van toepassing zijnde aftoppingsgrenzen. Daarmee bieden we onze bewoners meer keuzevrijheid in een passende woning en kan er ook meer differentiatie in de woon- en leefomgeving ontstaan.

In 2023 hebben we 97,2% passend toegewezen. Hiermee voldoen we ruim aan de wettelijke verplichting vanuit het passend toewijzen. Dit heeft zowel te maken met het door ons sinds 1

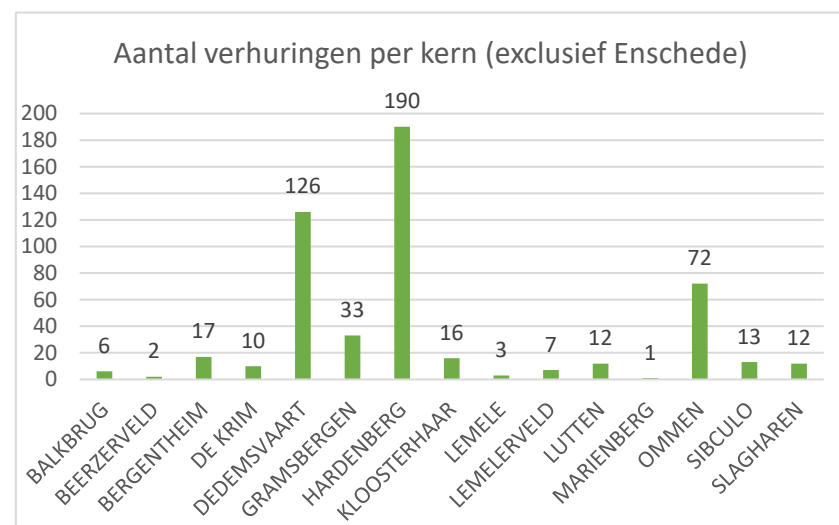
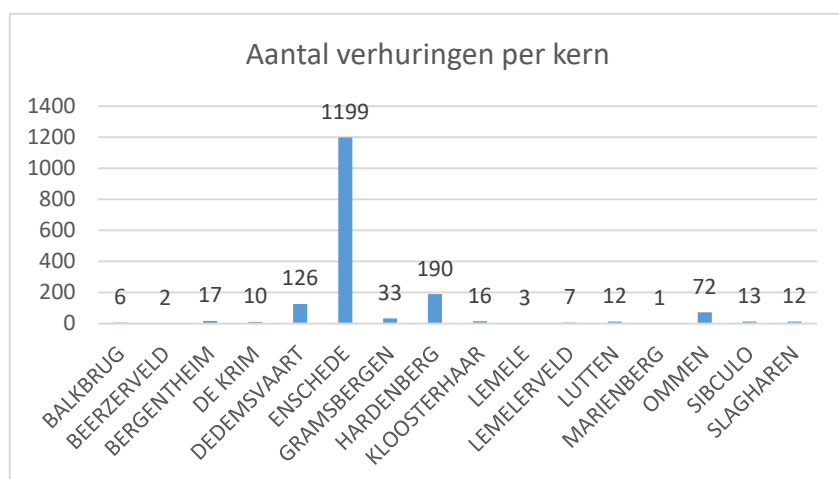
juli 2019 toegepaste huurbeleid, waarbij we de huren aanpassen aan de gezins- en inkomenssituatie van onze huurder, als met onze passende woningvoorraad voor de verschillende doelgroepen.

### 3.2 Verhuur

#### Mutaties

In 2023 zijn 1.719 woningen van Vechtdal Wonen gemuteerd. In 2022 waren dit er 1.566. De mutaties verschillen per kern. De meeste mutaties hebben plaatsgevonden in Enschede (1.199). Dit heeft te maken met het feit dat we in Enschede studenten huisvesten, waarvan de mutatiegraad hoog is.

Uit het aantal mutaties specifiek in het Vechtdal blijkt daarnaast dat het merendeel van onze mutaties plaatsvindt in de grotere kernen Hardenberg, Ommen en Dedemsvaart. De mutatiegraad van onze woningen (excl. intramurale zorgwoningen) komt in 2023 op 20,0% (2022: 15,6%) inclusief de studentenwoningen en op 8,05% (2021: 7,79%) exclusief de studentenwoningen.



## **Doorstroming**

In deze tijd waar de woningmarkt onder hoogspanning staat hebben we een groot aantal instrumenten ingezet om te zorgen dat mensen prettig kunnen wonen. Van nieuwbouw, doorstroming tot aan bewustwording en coaching. In 2023 hebben we volop gebouwd; levensloopaanpasbaar en daardoor geschikt voor een brede doelgroep. Naast de realisatie van nieuwe woningen, bieden we onze huurders via ons drie-hurenbeleid ook maatwerk naar behoefte. Om de doorstroming van senioren van een eengezinswoning naar een (voor de toekomst) geschiktere seniorenwoning te stimuleren passen we een zogenaamde seniorenkorting toe. Daarnaast draagt het drie-hurenbeleid, hetzij indirect, bij aan de doorstroming. Woningzoekenden kunnen hierdoor reageren op ons totale bezit, ook als een woning in basis op grond van het Passend Toewijzen te hoog is. We stellen namelijk naar beneden bij conform de gezins- en inkomenssituatie van de woningzoekende.

Ook in 2023 hebben we middenhuur gerealiseerd en gebruikt om woningzoekenden die tussen wal en schip vallen (inkomen te hoog voor sociale huur en geen mogelijkheden tot koop) met voorrang te kunnen laten doorstromen vanuit hun sociale huurwoning naar een midden huurwoning. Daarmee komen er weer meer sociale huurwoningen beschikbaar. Ook bij andere nieuwbouwprojecten kijken we naar de mogelijkheden om middenhuur woningen te realiseren om zodoende doorstroming vanuit de sociale huur te bevorderen.

## **Seniorenkorting**

Om te bevorderen dat senioren doorstromen van een eengezinswoning naar een geschiktere seniorenwoning passen we seniorenkorting toe. Dit houdt in dat we een senior die verhuist van een van onze eengezinswoningen naar een seniorenwoning, de veelal lagere huur mee kan worden genomen naar de seniorenwoning. De eengezinswoning komt daarmee weer beschikbaar voor een gezin. In 2022 hebben we in 29 (2022: 37) situaties de seniorenkorting toegepast.

## **Urgenten**

Vanaf 2018 tot en juli 2023 werkten we met een urgentiebeleid voor ons werkgebied Vechtdal en Enschede. Daarin was vastgelegd wanneer een woningzoekende in aanmerking kan komen voor urgentie. Vanaf juli 2023 zijn we aangesloten bij het regionaal woonruimteverdeelsysteem De Woningzoeker. Vanaf dat moment is het urgentiebeleid voor werkgebied Vechtdal vervallen. De woningzoeker kent twee regelingen waar een urgente woningzoeker voor in aanmerking kan komen: "Tussen wal en schip-regeling" en "Hardheidsclausule". De bedoeling is dat de inschrijfduur voor mensen die in aanmerking komen wordt verhoogd. Omdat nog niet voldoende data beschikbaar zijn om de regelingen goed vorm te geven worden aanvragen gedurende het 1<sup>e</sup> jaar individueel afgehandeld.

## **Spoedzoekers**

Voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning en niet in aanmerking komen voor urgentie, is het lastig om op zeer korte termijn een woonplek te vinden. Zij hebben als woningzoekenden weinig tot geen inschrijftijd opgebouwd, maar wel dringend een woning nodig. Daarom hebben we in Dedemsvaart en in Hardenberg flexwoningen (15 in Hardenberg en 12 in Dedemsvaart). Een flexwoning is een soort springplank naar regie op je eigen leven. Denk daarbij aan mensen die bijvoorbeeld net gescheiden zijn, op straat staan door een gedwongen verkoop van de woning, of door het overlijden van ouders. Er zijn tal van persoonlijke omstandigheden waardoor iemand dringend betaalbare, tijdelijke woonruimte nodig heeft. Daarom houden we intakegesprekken en zoeken verbinding met het sociale wijkteam Samen Doen en aan de hand hiervan bepalen we of de “spoedzoeker” geschikt is voor deze woning. De bewoners kunnen maximaal twee jaar in de flexwoning wonen om vervolgens door te stromen naar een andere permanente woning in de huur of in de koop. Om het wonen en doorstromen naar een andere woning prettig te laten verlopen voor de bewoners, zoeken we hierin de verbinding met het sociale wijkteam Samen Doen. Door de druk op de woningmarkt en de daarmee gepaard gaande olopende wachttijd en dito inschrijfduur, staan de mogelijkheden om binnen twee jaar door te stromen onder druk. Temeer nu de voorgenomen mogelijkheid om de maximale termijn te verlengen naar drie jaar is gesneuveld bij de vaststelling van de nieuwe Woningwet. In 2023 hebben er 20 mutaties plaatsgevonden, waarvan 9 in Hardenberg en 11 in Dedemsvaart. Doordat deze flexwoningen relatief snel muteren hebben we ook in 2023 meerdere spoedzoekers snel kunnen helpen aan een woning.

## **Huisvesting vergunninghouders**

In samenwerking met de gemeenten Ommen, Hardenberg en Dalfsen bieden we huisvesting aan mensen met een verblijfsstatus. Elk half jaar geeft de overheid aan hoeveel statushouders we moeten huisvesten. Het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) bepaalt vervolgens welke statushouders in welke gemeente gaan wonen.

Wij zijn samen met de gemeenten verantwoordelijk voor de totale taakstelling in de gemeente Ommen en Hardenberg. In de gemeente Dalfsen zijn we samen met onze collega-corporatie Vechthorst verantwoordelijk voor het behalen van de taakstelling. Vanwege ons geringe bezit in Dalfsen wordt de taakstelling voornamelijk door Vechthorst ingevuld.

In totaal hebben we in 2023 41 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders, waarvan 38 in Hardenberg en 3 in Ommen.

Voor Hardenberg zijn in totaal 38 woningen toegewezen aan statushouders, voor in totaal 61 personen. Daarin zien we ten opzichte van voorgaande jaren dat de huishoudengrootte afneemt en we meer 1- en 2-persoonshuishoudens huisvesten. In Ommen is dat afgelopen jaar tegenovergesteld en hebben we drie grote gezinnen gehuisvest, in grote woningen die in

2023 muteerden. Daarbij hebben we voor 1 woning ook gebruik gemaakt van subsidieregeling huisvesting grote gezinnen vergunninghouders.

In totaal inclusief gezinshereniging conform overzicht Rijk per verwerking op peildatum 1-1-2024 is 145 statushouders (incl. voorsprong en 122 excl. voorsprong). Taakstelling was 178 statushouders. In Hardenberg 91 statushouders (en 83 als we geen rekening houden met voorsprong van 8 vanuit 2022). In Ommen is 54 statushouders (en als we de voorsprong van 2022 er van afhalen 39 statushouders). Dat betekent dat we in Ommen de taakstelling ruim gehaald hebben, en een voorsprong van 11 statushouders hebben voor 2024. Voor Hardenberg geldt het tegenovergestelde. Hier hebben we taakstelling niet gehaald, net als vele andere gemeenten. We nemen voor 2024 een achterstand mee voor het huisvesten van 45 statushouders.

Redenen voor achterstand Hardenberg achterblijvend aantal mutaties in de gemeente, minder gezinsherenigingen, kleinere huishoudens en gebrek aan alternatieve en gedragen locaties voor kamerbewoning, flexwonen en andere woonvormen.

We zijn blij dat we statushouders hebben kunnen helpen aan een woning. Daarmee hebben we een kleine maar zeker belangrijke bijdrage hebben kunnen leveren aan het verbeteren van de uitstroom naar huisvesting en het verminderen van de druk op de COA-opvanglocaties.

### **Huuropbrengsten**

De totale huuropbrengsten, inclusief derving, bedragen in 2023 afgerond € 59,5 miljoen. Deze huuropbrengst is € 1,3 miljoen hoger dan begroot. De huuropbrengsten (exclusief huurderiving) zijn € 950.000 hoger dan begroot. Dit komt met name door de huuropbrengsten van aangekochte appartementencomplex Vechtvoorde in Hardenberg en opgeleverde nieuwbouw. De jaarlijkse huurverhoging van 2,6% werd bijna geheel opgeheven door de huurverlaging voor huurders met een laag inkomen. De huurderiving is € 331.000 lager dan begroot.

### **Huuraanpassing 2022**

Naast het wettelijk kader hebben we in ons huurbeleid uitgangspunten voor de jaarlijkse huuraanpassing vastgesteld. Deze uitgangspunten hebben we gekozen om te zorgen dat onze woningen goed betaalbaar zijn en blijven. Ook kunnen we hierdoor flexibel inspelen op de woonbehoefte van onze huurders. Het huurbeleid was in 2022 nog steeds actueel en past binnen het wettelijk kader en is daarom de basis voor de jaarlijkse huuraanpassing van 2023. Naast ons eigen huurbeleid hebben we uitvoering gegeven aan de regeling huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.



### Wettelijk kader

De minister bepaalt ieder jaar de maximum percentages waarmee wij onze huren mogen verhogen. Op huishoudniveau zijn onderstaande maximum percentages door de Minister bepaald:

1 persoon	2 of meer personen	Maximale huurverhoging 1-7-22
Inkomen tot € 48.836	Inkomen tot € 56.513	3,1% voor huren vanaf €300,- €25 bij een huur onder de €300,-
Inkomen tussen € 48.836 - € 57.573	Inkomen tussen € 56.513 - € 76.764	€ 50,-
Inkomen hoger dan € 57.573	Inkomen hoger dan € 76.764	€ 100,-

### **Maximale huurverhoging vrijesectorwoning**

Voor zelfstandige woningen in de vrije sector geldt een maximale huurverhoging van het inflatiepercentage +1%. In 2023 komt dat neer op een toegestane huurverhoging van 4,1%. Deze maximale huurverhoging geldt van 1 januari 2023 tot 1 januari 2024.

### **Huurbeleid**

- Inflatievolgend:

We hebben bepaald dat we een inflatievolgend huurbeleid voeren, waarbij we zorgen dat de huren niet boven de liberalisatiegrens uitstijgen.

- Geen inkomensafhankelijke huurverhoging

Verder hebben we bepaald dat we geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen voor de hogere inkomens. Enerzijds omdat we geen gegevens hebben over het netto-bestedbaar inkomen. Anderzijds omdat we constateren dat er onvoldoende alternatief aanbod is.

- Vrijesector en zorg

Wij verhogen de huren voor de zorgaanbieders, maatschappelijke partners en onze vrijesectorwoningen volgens contractafspraken. Hiermee vallen we ook binnen het wettelijk kader.

- Maatwerk

We leveren maatwerk en grijpen in bij excessen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een onevenredig hoge huur in relatie tot het inkomen. Met ons maatwerk kunnen we gericht huurders helpen. Huurders die bijvoorbeeld hard getroffen worden door de stijgende

energieprijzen of de aanhoudende inflatie (koopkrachtvermindering). Maatregelen die we als maatwerk in zetten zijn tijdelijke huurbevriezing, tijdelijke huurverlaging, verlaging van woonlasten via verduurzaming/ energiebesparende maatregelen. Maar denk ook aan (betalings-)afspraken, waar nodig in samenwerking met onze sociale partners. Want naast ons eigen maatwerk werken we ook nauw samen met de gemeenten in het Vechtdal. Ook als het gaat om de aanpak van energiearmoede

### **Huuraanpassing 2023**

- Huurverhoging met 2,6% (inflatie) waarbij de huren niet uitstijgen boven de liberalisatiegrens van € 808,06. Dit geldt voor reguliere huurwoningen, de woonwagens en de studentenwoningen.
- Huurverhoging met 2,6% voor niet-Daeb woningen.
- We passen geen huurverhoging toe voor woningen met een EFG-label. Dit geldt voor reguliere huurwoningen, woonwagens en studentenwoningen.
- We passen geen hogere huurverhoging van € 50 tot € 100 toe voor huurders met een hoger inkomen.
- We passen geen hogere huurverhoging van € 25 toe voor huurder een huur lager dan € 300.
- We passen maatwerk toe om huurders, die het hardst getroffen worden door de huidige ontwikkelingen, het meest te kunne helpen. Denk daarbij aan maatregelen als tijdelijke huurbevriezing, tijdelijke huurverlaging, het verlagen van woonlasten via verduurzaming en energiebesparende maatregelen en overig maatwerk zoals (betaling-)afspraken in samenwerking met sociale partners.
- De huren waarbij we een contract hebben met de zorgaanbieders of andere maatschappelijke partners verhogen we volgens contractafspraken.
- We verlagen de huren eenmalig naar € 575,03 voor huurders met een laag inkomen.

### **Aanpak energiearmoede**

Als gevolg van de stijgende energieprijzen en de aanhoudende inflatie stond de koopkracht bewoners onder druk. Mensen die al moeite hebben om rond te komen, dreigden steeds meer in financiële problemen te komen. Landelijk zijn er aanvullende maatregelen geweest om mensen met lage en middeninkomens tegemoet te komen voor de gestegen energieprijzen en de aanhoudende inflatie:

- Energietoeslag € 800 voor mensen met inkomen rond sociaal minimum
- Energieplafond waardoor er voor een deel van het gas- en stroomverbruik een maximumtarief geldt
- Verlaging accijns op benzine en diesel

Naast deze landelijke maatregelen hebben we in samenwerking met de gemeenten energiebesparende maatregelen ingezet om de impact van de oplopende energielasten te beperken. Er is extra geïnvesteerd in ondersteunende campagnes (incl. energiecoaches om

mensen bewust te maken van de mogelijkheden van energiebesparende maatregelen). De energiebesparende maatregelen zijn vooral gericht op bewoners die het financieel zwaar hebben en betalingsmoeilijkheden ondervinden.

### **3.3 Ontruiming**

In 2023 zijn er 4 ontruiming geweest in het Vechtdal (2022 1 in het Vechtdal en 1 in Enschede). Er waren 2 ontruiming in Hardenberg vanwege huurachterstanden. En er waren 2 ontruiming vanwege overlast; 1 in de gemeente Ommen en 1 in de gemeente Hardenberg.

### **3.4 Leegstand en huurderving**

Huurderving (bedrag derving afgezet tegen jaarhuur) bestaat uit twee componenten, te weten leegstand en oninbare vorderingen. De totale huurderving bedraagt over 2023 0,91% (2022: 1,33%). Zowel de huurderving leegstand als de huurderving overig zijn lager dan in 2022.

#### **Huurachterstanden**

De huurachterstand per 31 december 2023 bedraagt € 481.000,- (2021: € 486.000,-). Ten opzichte van de totale huuropbrengsten in 2023 is dit 0,80% (2022: 0,84%). Door adequate maatregelen zijn de huurachterstanden beperkt gebleven.

In 2019 is gestart met een vroegsignaleringsproject "Voor elkaar". Dit is een samenwerking met de gemeente Hardenberg, de gemeente Ommen, Zilveren Kruis en Vitens, waarbij vroegtijdig schulden en betalingsproblemen worden gesignaleerd en aangepakt. Wanneer een bewoner betalingsachterstanden heeft bij meerdere organisaties, of een huurachterstand, dan wordt actief hulp geboden, vindt er een huisbezoek plaats en wordt samen een plan van aanpak opgesteld. In 2023 zijn er door ons 267 (2022: 154) situaties ingebracht.

# Hoofdstuk 4

## Kwaliteit en duurzaamheid

### 4.1 Woningvoorraad

We werken in de gemeenten Hardenberg, Ommen, Dalfsen, Raalte, Enschede en Zwolle. Binnen dit werkgebied richten we ons op zowel de reguliere doelgroep als de doelgroep ouderen (zorg) en de doelgroep studenten. In het Vechtdal verhuren wij ruim 7.700 eenheden (woningen en overig vastgoed) en in Enschede ongeveer 2.100 studenteneenheden. De komende jaren breiden we ons bezit in deze gebieden uit om te voorzien in de groeiende woonbehoefte van onze doelgroepen. We werken in twee woningmarktgebieden.

Voor het Vechtdal de regio Zwolle-Stedendriehoek en voor Enschede de regio Oost-Nederland. Ons bezit is als volgt verdeeld:

Gemeente	Aantal eenheden	Percentage
Hardenberg	5861	59,57%
Enschede	2139	21,74%
Ommen	1553	15,79%
Dalfsen	173	1,76%
Raalte	95	0,97%
Zwolle	17	0,17%
Eindtotaal	9838	100%

Onze portefeuille is divers en bestaat uit woningen voor onze reguliere doelgroep (eengezins- en meergezinswoningen), de zorg en studenten.

Type vastgoed	Aantal eenheden	Percentage
Reguliere woningen	6443	65,49%
Studenteneenheid	2112	21,47%
Intramurale zorg	939	9,55%
BOG/MOG	79	0,80%
Garages/Parkeerplaatsen	265	2,69%
Eindtotaal	9838	100%

Deze overzichten zijn exclusief 338 studenten eenheden die we huren of in beheer hebben (50 in Hengelo en 288 in Enschede) en 17 eenheden in eigen gebruik (Hardenberg 13, Ommen 1 en Enschede 3).

## DAEB- en niet-DAEB-bezit

Woningcorporaties moeten hun diensten van algemeen economisch belang (DAEB) vanaf 1 januari 2018 administratief scheiden of juridisch splitsen van hun diensten die niet van algemeen economisch belang zijn (niet-DAEB). Wij hadden geen ambities in de niet-DAEB-activiteiten en hebben daarom gekozen voor een administratieve scheiding van de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten.

Bij de update van de portefeuillestrategie hebben we geconstateerd dat er een steeds grotere groep woningzoekenden tussen wal en schip valt. Hun inkomen is te hoog om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te laag om te kunnen kopen. Deze woningzoekenden behoren niet tot onze doelgroep, maar hebben ook weinig tot geen kansen hebben op de huidige particuliere huurmarkt of koopmarkt. Omdat er geen kansen zijn om door te stromen naar een andere woningen, houden deze woningzoekenden ook woningen bezet in de sociale huur. Om meer doorstroming vanuit onze sociale huur te genereren willen we vanaf 2024 tot en met 2032 63 middenhuur woningen toevoegen. In 2023 hebben we 44 middenhuur woningen aangekocht (Vechtvoorde). De huidige regelgeving rondom de Niet-Daeb en daarmee samenhangende manier van financiering maakt dit het maximale aantal. Wanneer de financiële belemmeringen voor niet-Daeb zijn weggenomen, kan dit aantal hoger worden. De middenhuur woningen worden ingezet voor de doorstroom uit sociale huurwoningen. Huurders die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang op de middenhuur woningen.

Type (marktwaarde)		Totaal
<b>DAEB</b>	<b>9482</b>	<b>96,38%</b>
Woningen	8478	86,18%
BOG/MOG	60	0,61%
Intramurale zorg	939	9,54%
Garage/Parkeerplaatsen	5	0,05%
<b>Niet-DAEB</b>	<b>356</b>	<b>3,62%</b>
Woningen	77	0,78%
BOG/MOG	19	0,19%
Garagebox/Parkeerplaatsen	260	2,65%
<b>Eindtotaal</b>	<b>9838</b>	<b>100%</b>

## 4.2 Kwaliteit van ons vastgoed

Als we het hebben over de kwaliteit van ons vastgoed, dan bedoelen we in dit geval de technische kwaliteit, oftewel het onderhoud en de staat van het bezit. De kwaliteit van ons bezit wordt uitgedrukt in een conditiescore volgens de NEN2767-normering. De conditiescore bepaalt de onderhoudsbegroting. Deze actualiseren we ieder jaar. Het totale onderhoud afgezet tegen de huurinkomsten geeft inzicht in de netto-bruto verhouding tussen de huur en

het onderhoud. Bij het onderhoud passen we een onderhoudsprogramma toe. Dat doen we op basis van het gekozen strategisch label. Het onderhoudsprogramma is voor het grootste deel van het bezit gericht op door exploiteren en hanteren we een score van tenminste 3. Bij het label desinvesteren gaan we uit van een minimale norm van 4 (conform NEN2767).

Het planmatige onderhoud en het contractonderhoud worden grotendeels opgedragen aan aannemers.

**Aan regulier planmatig onderhoud is in 2023 € 14.437.000 besteed (2022: € 9.088.000).**

Deze kosten hebben betrekking op regulier gepland onderhoud en duurzaamheidsprojecten. Aan contractonderhoud is in 2023 € 1.865.000 besteed (2022: € 1.797.000).

Het dagelijks onderhoud is op te splitsen in reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Deze werkzaamheden worden deels uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Dat zijn werkzaamheden die gering van omvang zijn en binnen een kort tijdsbestek kunnen worden ingepland en uitgevoerd.

**In totaal hebben we in 2023 € 2.580.000 (2022: € 3.030.000) besteed aan reparatieverzoeken In 2023 hebben we in totaal 10.916 reparaties afgehandeld (2022: 11.532).**

We zien dus een afname van de reparatiekosten van 357.000. In Enschede zijn de aantallen en kosten van de reparatieverzoeken substantieel gedaald. Het aantal meldingen in het Vechtdal en met betrekking tot algemene ruimte zijn gestegen. De gemiddelde kosten per reparatie is gedaald in 2023. Werkzaamheden die vallen onder nazorg van opgeleverde nieuwbouw en werkzaamheden rondom duurzaamheid zijn hierin meegenomen. De buitendienstmedewerkers pakken, wanneer zij in de woning zijn, veelal ook andere kleine reparaties op wanneer zij deze aantreffen.

**In totaal hebben we in 2023 € 3.904.000 (2022: € 4.569.000) aan mutatieonderhoud.**

Het aantal mutaties waar onderhoud is uitgevoerd is gedaald naar 557 (2022 598). Bij 112 (2022: 156) mutaties was er sprake van extra onderhoud. Er werden uitgestelde renovatiewerkzaamheden en planmatig onderhoud (vervanging van douche, toilet keukens, kozijnen enz., extra schilderwerk) uitgevoerd bij mutatie. Ook was er in enkel gevallen sprake van hoge mutatiekosten die niet verhaald konden worden als gevolg van overlijden bewoner. In 2022 zijn de eerste stappen gezet om het mutatieproces te verbeteren. In 2023 heeft dit geresulteerd in een concrete uitwerking gericht op kostenbeheersing en verantwoording. Ook is in 2023 een nieuw leverancierscontract overeengekomen waarin de afspraken helder en duidelijk zijn vastgelegd. Dit lijkt zijn uitwerking te krijgen in een daling van het kostenniveau.

#### **4.3 Comfort in de woningen**

Naast ons onderhoud hebben we in 2023 ook woningverbeteringen toegepast, waaronder onze duurzaamheidsmaatregelen en de individuele toepassing van woningverbetering voor huurders, via de zogenaamde Verbeterpunten. Met deze punten worden huurders in staat

gesteld om naar eigen keuze verbeteringen aan de woning te laten uitvoeren, waarbij de V-punten als betaalmiddel kan worden ingezet. Verbeteringen kunnen volledig met V-punten betaald worden. Ook is mogelijk om V-punten in te zetten met een geringe bijbetaling van maximaal € 500,-. In 2023 hebben huurders onder meer hun V-punten ingezet voor het aanbrengen van een verhoogd toilet, aanpassing van de keuken, plaatsen drempelhulpen en beugels en het aanbrengen van een buitenkraan.

### **Duurzaamheid**

We hebben in 2023 € 12,3 miljoen (2022: 13,5 miljoen) geïnvesteerd in met name energiebesparende maatregelen en zonnepanelen om de energieprestaties van onze huurwoningen te verbeteren. Deze duurzaamheidsmaatregelen hebben we uitgevoerd zonder daarvoor aan de zittende huurders een huurverhoging door te rekenen. Hierdoor is naast de kwaliteit en de energieprestatie ook de betaalbaarheid verbeterd. De investeringen m.b.t. ingrijpende verbouwing en overig betroffen 9,3 miljoen met betrekking tot 2.402 adressen (Dalfsen 7, Enschede 458, Ommen 215 en Hardenberg 1.722). Ook hebben we zonnepanelen aangebracht op 616 woningen (31 Dalfsen, 210 Ommen en 375 Hardenberg) voor een totaalbedrag van € 3 miljoen.

Bewoners worden intensief betrokken vooraf en tijdens de duurzaamheidswerkzaamheden. Tijdens de informatiemomenten presenteren wij samen met onze aannemer de plannen aan de bewoners en is er gelegenheid om vragen te stellen. Er wordt informatie verstrekt over de werkzaamheden, wat de bewoner daarvan merkt en wat de voordelen van de duurzaamheidsmaatregelen zijn. Tijdens de persoonlijke gesprekken wordt iedere bewoner geïnformeerd en wordt stilgestaan bij de planning. Er is oog voor iedere bewoner voor zijn of haar persoonlijke situatie. Zo kan hulp bij het opruimen van de zolder gewenst zijn, zodat bijvoorbeeld de dakisolatie kan worden aangebracht, of wordt er gezocht naar een tijdelijk logeeraadres, wanneer de situatie van de bewoner daar om vraagt.

Goede informatie, bijvoorbeeld in de bewonersmap en met duidelijke communicatie, maakt dat een bewoner weet wanneer en met welke werkzaamheden de aannemer in zijn of haar woning aan de slag gaat. Geprobeerd wordt om de overlast zo veel mogelijk te beperken, zowel voor de bewoners als voor de burens.

### **4.4 Kwaliteit van de woon- en leefomgeving**

Kwaliteit gaat niet alleen over de woning, maar ook over de woon- en leefomgeving. Om continu een optimale woon- en leefomgeving voor onze huurders te creëren, werken we aan de leefbaarheid in onze dorpen, buurten en wijken. Leefbaarheidsinitiatieven stimuleren zodat we de leefbaarheid in de wijken en buurten waar we bezit hebben, verbeteren of behouden. Om onze lokale zichtbaarheid en aanwezigheid te vergroten, werken we vanuit drie gebiedsteams in het Vechtdal en een team op de campus in Enschede. In het Vechtdal maken we daarbij onder andere gebruik van ontmoetingsplekken in de wijken.

Er is 2021 een leefbaarheidsvisie, beleid en aanpak opgesteld en zijn er trainingen aan medewerkers gegeven hoe een plan van aanpak te maken voor het inbedden van leefbaarheid in de dagelijkse werkzaamheden. Hier is ook in 2023 invulling aangegeven.

### **Enschede**

Er is een jaarplanning opgestart met als thema's inclusie, veiligheid en duurzaamheid. De activiteiten uit de jaarplanning zoals bijvoorbeeld het winter event en het spring event zijn uitgevoerd. Ook werd ingesprongen op de actualiteit. Door toename van het aantal woninginbraken op de campus is extra ingezet op bewustwordingsacties. Tijdens lunchgesprekken zijn de leefbaarheidsthema's besproken.

### **Verrijk je wijk**

De leefbaarheidscampagne "Verrijk je wijk" is opgezet en gelanceerd. Er zijn verschillende aanvragen gerealiseerd in 2023.

### **Dedemsvaart**

Vanuit bewonersavonden zijn 4 thema's geformuleerd: verschillende culturen, verkeer, speeltuinen en ontmoeting. Er zijn onder andere smiley displays geplaatst. De acties rondom het thema verkeer worden in 2024 voortgezet.

### **Hardenberg**

Op basis van de gesprekken met bewoners en de bewonersavond gingen we aan de slag met 4 thema's in de wijk. Aanzicht en tuinen Kleine Pollen, vergroening Paasberg, jongerenactiviteiten en ouderenactiviteiten in Sporthal de Kamp. We leggen de focus op het aandachtsgebied Kleine Pollen. Aan de achterzijde is extra beplanting aangebracht. De voorkant zal in 2024 worden opgepakt net als de vergroening van de Paasberg.

Activiteit PEC Zwolle Streetleague is uitgevoerd met PEC Zwolle en deltaWonen.

### **Ommen**

Participatieprojecten en wijkshouwen zijn uitgevoerd. Naar aanleiding van buurtonderzoek is er een opruimdag georganiseerd en zal er een buurtvereniging opgezet worden met de opbouwwerker van de welzijnsorganisatie.

### **Energiecoaches**

Er zijn afspraken gemaakt over de inzet van de energiecoaches bij nieuwe huurders. Bij een mutatie wordt gevraagd of men gebruik wil maken van de energiecoaches voor advies. Als de huurder dat wil wordt de energiecoach ingeschakeld.



## 4.5 Portefeuillestrategie

Voor prestatieafspraken met de verschillende gemeenten en de huurdersorganisatie hebben we aansluiting gezocht bij de Nationale Prestatieafspraken en voorgesorteerd op de regionale woondeal. In de nationale prestatieafspraken zijn we dan overeengekomen dat we ons gaan richten op verdubbeling van de bouwproductie van sociale huur, een evenwichtigere verdeling per gemeente (30% fair share), vergaande verduurzaming, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens en op het investeren in woningverbetering.

Door deze ontwikkelingen hebben wij in 2022 de portefeuillestrategie aangescherpt voor zowel ons reguliere bezit als de studentenwoningen. Deze aanscherpingen zitten vooral in een versnelling van de realisatie van de wensportefeuille voor onze reguliere huur, een uitbreiding in de middenhuur en flexwonen en een uitbreiding van het aantal studentenwoningen. Concreet betekende dit dat we de onze nieuwbouwpoging in ons regulier bezit in de gemeenten Dalfsen, Ommen en Hardenberg met 5 jaar gaan versnellen (van 2035 naar 2030).

We hebben per doelgroep bekeken hoeveel woningen er nodig zijn, daarnaast zijn de woonlasten, kwaliteit van het vastgoed en de leefomgeving belangrijke factoren die meegewogen zijn in het bepalen van onze doelen. De drie belangrijke pijlers voor Vechtdal Wonen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid zijn hierdoor gedekt.

De nieuwe werkelijkheid is vertaald in een wensportefeuille. De wensportefeuille is financieel doorgerekend. Aan de hand van een aantal scenario's is gekeken naar de financiële impact. De resultaten moeten voldoen aan de nieuwe gestelde kaders van het financiële beleidsplan. Minimaal 1x per tertaal worden de doorrekeningen geactualiseerd.

In de portefeuillestrategie is naar de doelen per doelgroep gekeken en per doelgroep is een verfijning gemaakt per kern/woonplaats.

1. Regulier DAEB
2. Zorg intramuraal
3. Studenten
4. BOG/MOG
5. Regulier niet-DAEB woningen

## Ontwikkelingen woningmarkt

### Demografie:

Bevolking groeit harder dan verwacht. In onze portefeuillestrategie 2021 gingen we al uit van een behoorlijke opgave tot en met 2035. We zien dat deze stijgende lijn doorzet. Prognoses zijn naar boven bijgesteld en de huishoudengroei in ons werkgebied neemt sterk toe.

### Ontwikkeling studentenhuysvesting:

Over de laatste acht jaar is de studentenpopulatie toegenomen. Het afgelopen collegejaar is er voor het eerst sprake van een daling. De afname is volledig toe te schrijven aan een daling van het aantal hbo-studenten. Volgens de referentieraming zet de daling door. Tot en met collegejaar 2030-2031 zal het aantal studenten naar verwachting dalen met 2,9%. Ook is er een daling van het aandeel uitwonende Nederlandse studenten. De tekorten op de studentenwoningmarkt lijkt daarvan mede een oorzaak te zijn. Volgens de trendprognoses zal het aantal internationale studenten de komende jaren sterk blijven groeien.

### Betaalbaarheid en energiearmoede:

Steeds meer huishoudens voelen de hoge inflatie in hun portemonnee. Daarbij komt dat hoe lager het inkomen is, hoe sterker de financiële last van de inflatie gevoeld wordt. Inflatie raakt iedereen, maar de kwetsbaren in de samenleving vaak nog net wat harder. Naast inflatie zetten de huidige energieprijzen de betaalbaarheid nog verder op scherp waardoor de woonquote is toegenomen. Dit geldt met name in het Vechtdal.

### Nationale woon- en bouwagenda:

In 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda geïntroduceerd. Hiermee wil het Rijk zorgen dat de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen worden aangepakt, gefinancierd en gemonitord.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Om te zorgen dat deze doelen daadwerkelijk gerealiseerd worden zijn en worden er door het Rijk afdwingbare prestatieafspraken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen gemaakt over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken.

### Nationale Prestatieafspraken:

Op 30 juni 2022 zijn Aedes, Woonbond, VNG en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening nationale prestatieafspraken overeengekomen voor de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030. Met deze prestatieafspraken heeft het Rijk de afschaffing van de verhuurderheffing verbonden aan afdwingbare prestatieafspraken. In die afspraken is vastgelegd hoe deze nationale doelen zullen doorwerken in provinciale afspraken, de regionale woondeal en landen in de lokale prestatieafspraken.

### Regionale woondeal

In 2022 heeft de Minister met alle provincies de provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 afgesloten. Deze afspraken waren de basis voor de regionale woondeals die tussen Rijk, Provincie en Gemeenten zijn afgesloten. Daarin is de provinciale opgave opgedeeld in wederkerige afspraken, deels op gemeentelijk niveau. De regionale woondeal is gemaakt met inachtneming van randvoorwaarden om haalbaarheid te verzekeren. Voor Overijssel is afgesproken dat het realistisch is dat er 42.300 woningen bijkomen tot en met 2030, waarvan 28.200 betaalbare huur- en koopwoningen (18.800 in West-Overijssel en 10.000 in Twente). De ambitie voor de Provincie van 60.000 woningen blijft overeind, maar alleen over de 42.300 woningen zijn prestatieafspraken in een regionale woondeal gemaakt. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken is inzet van de regionale woondeal dat we ons als Overijsselse corporaties inspannen om 11.840 sociale huurwoningen realiseren, waarvan minimaal 7.900 in West-Overijssel. Voor nieuwe plannen wordt gestreefd naar een verdeling 30% sociale huur, 40% middenhuur en 30% dure woningen.

### **Vastgoedsturing**

In 2022 hebben we de portefeuillestrategie aangescherpt en hebben we onze koers aangepast. De investeringen om de doelen, zoals omschreven in dit portefeuilleplan, te behalen, hebben we doorgerekend. Minimaal 1 keer per tertaal worden de berekeningen geactualiseerd. De portefeuillestrategie is tevens kaderstellend voor de uitvoering naar complexplannen, onderhoudsbegroting etc. evenals de overige omschreven doelen.

Door onze financieel goede positie kunnen we een grote bijdrage leveren aan de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de regionale woondeal. In 2023 zijn we druk bezig geweest met het omzetten naar concrete plannen. Om deze ambitie en strategie te realiseren staan we voor een grote organisatorische uitdaging.

## **4.6 Ontwikkeling en transformatie woningvoorraad**

Op basis van de ontwikkelingen op de woningmarkt en onze strategie werken we continu aan de optimalisatie van ons woningbezit. We investeren daartoe zowel in ons bestaande bezit als in aan- en verkoop, sloop en nieuwbouw. Hiermee dragen we in belangrijke mate bij aan de gewenste optimalisatie en het verbeteren van de match tussen vraag en aanbod.

### **4.6.1 Nieuwbouw**

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de opgeleverde en gestarte nieuwbouw- en renovatieprojecten.

## **Opgeleverde nieuwbouwprojecten**

### Vechtspille - Hardenberg

In 2022 zijn we begonnen met de bouw van appartementencomplex de Vechtspille waarbij 25 sociale huurappartementen worden gerealiseerd. Dit project maakt deel uit van de ontwikkeling Vechtzone in Hardenberg. De 25 appartementen zijn in 2023 opgeleverd.

### NOM-woningen te Hardenberg – Dedemsvaart – De Krim - Gramsbergen

Midden 2021 is begonnen met de realisatie van deze NOM woningen. Eind 2021 zijn de eerste 10 NOM-woningen in Hardenberg opgeleverd. In 2022 zijn 37 woningen opgeleverd in Gramsbergen, de Krim en Dedemsvaart.

Opleveringen 2023:

- 5 eengezinswoningen in Lutten
- 9 eengezinswoningen in Sibculo
- 8 eengezinswoningen aan de Gentiaan Noord te Dedemsvaart

### Ombouw BOG naar 3 studentenwoningen - Enschede

In Enschede kwam een verhuureenheid BOG vrij. Gezien de lastige verhuurbaarheid en de grote vraag naar studentenwoningen is besloten om deze om te bouwen naar 3 studentenwoningen. Deze woningen zijn opgeleverd in 2023.

### Aankoop Vechtvoorde - Hardenberg

In 2022 zijn we benaderd om een complex van 44 woningen (32 appartementen en 12 eengezinswoningen) en een bedrijfsruimte (restaurant) aan te kopen. De koop is in 2023 gerealiseerd.

## **Nieuwbouw in ontwikkeling**

### Sloop Planetenstraat De Krim ten behoeve van realisatie MFA - De Krim

In het plan worden oude opstallen van een voormalige Rabobank gesloopt en worden de grondposities verkocht aan een stichting voor sociaal en cultureel werk De Krim. Omdat de zittende huurders/gebruikers gehervest worden in een nieuw te realiseren MFA en de Planetenstraat 4 blijft de maatschappelijke doelgroep gefaciliteerd.

### Vechtbrink - Hardenberg

Realisatie van een appartementencomplex met 35 sociale huurappartementen. Deze ontwikkeling maakt ook deel uit van de totale Vechtzone ontwikkeling.

### NOM-woningen te Hardenberg – Dedemsvaart – De Krim – Gramsbergen

- 10 eengezinswoningen Beerzerveld
- 15 eengezinswoningen Ydenhoogte, Hardenberg
- 6 eengezinswoningen Lutten
- 6 eengezinswoningen Goordijk, Gramsbergen

### Vechtborg - Hardenberg

Realisatie van een appartementencomplex met 53 sociale huurappartementen. Deze ontwikkeling maakt ook deel uit van de totale Vechtzone ontwikkeling.

### Uitbreiding Brugstede - Lemelerveld

Betreft sloop- nieuwbouwproject voor uitbreiding van complex Brugstede met 13 appartementen (intramurale zorg) en 2 appartementen sociale verhuur.

### Spindeflat - Hardenberg

Bij het verduurzamen en groot onderhoud van de Spindeflat wordt de algemene huiskamer omgebouwd naar 2 appartementen.

### Herontwikkeling De Magnolia - Dedemsvaart

Herontwikkelingsproject waarbij 27 eenheden worden gesloopt en 44 nieuwbouwappartementen worden gerealiseerd, waaronder 7 levensloopbestendige appartementen, 7 jongerenwoningen en 3 Niet DAEB appartementen.

### 50 Flexwoningen - Ommen

### Hertenkampje - Slagharen

Hier wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 16 appartementen en 1 commerciële ruimte.

### Herontwikkeling Hoek Haven-Oost, Hardenbergerweg - Ommen

Op deze locatie worden 6 studio's voor jongeren en 12 appartementen gerealiseerd.

### Ontwikkeling 15 Hof woningen Haven Oost - Ommen

Hier worden 11 seniorenappartementen en 4 appartementen voor starters gerealiseerd.

### Herontwikkeling Hervormd Centrum - Ommen

Op deze locatie in het centrum van Ommen worden 30 appartementen gerealiseerd.

### Nieuwbouw aan de Boulevard - Enschede

Aan de Boulevard op de campus in Enschede worden 108 semi-zelfstandige appartementen gerealiseerd.

Herontwikkeling Cort van den Lindenstraat - Bergentheim

Hier worden 16 woningen gesloopt en 28 appartementen nieuwbouw gerealiseerd.

#### Clara Feyoena Heem - Hardenberg

Bij Clara Feyoena Heem in Hardenberg worden 22 appartementen gerealiseerd.

#### **Nieuwbouw/projecten in voorbereiding**

- Nieuwbouw 30 appartementen Sprank bij Clara Feyoena Heem in Hardenberg
- Realisatie 77 appartementen door optopping van complexen in Enschede tijdens de renovatie van deze complexen.
- Vervanging en uitbreiding van Van Haeringestraat te Dedemsvaart. Hier worden 8 woningen gesloopt en 14 verhuureenheden gerealiseerd.
- Herontwikkeling Spaanskamp te Hardenberg

#### Stationslocatie - Hardenberg

Het gebied rond het station in Hardenberg moet een plek worden waar werken, leren en gezondheid samenkomen. Naast een gezondheidspark, sportboulevard en een IQ-boulevard heeft ook het wonen in het stationsgebied de aandacht. Daarvoor is de voormalige Bruinslocatie in beeld. Hier is plek voor 100 tot 150 woningen in een divers woonprogramma. Samen met de verschillende partners, Gemeente Hardenberg, Provincie Overijssel, BPD, Prorail enz. worden de plannen voor het gebied verder ontwikkeld en wordt gekeken welke bijdrage Vechtdal Wonen hierin kan leveren.

#### **4.6.2 Verkoop**

Met de verschillende gemeenten in ons werkgebied hebben we in de prestatieafspraken afgesproken beperkt woningen te verkopen, gezien de uitbreidingsbehoefte die er momenteel is. Dit doen we om de beschikbaarheid op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. In 2023 is de akte gepasseerd voor de verkoop van 1 DAEB-eengezinswoningen in Sibculo.

# Hoofdstuk 5

## Huurders en belanghouders

**Om onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave te kunnen vervullen is het wenselijk en noodzakelijk om over organisatiegrenzen en domeinen heen te kijken. Past het niet bij onze kerntaak, dan zoeken we verbinding met onze partners uit het netwerk. Effectief samenwerken is daarbij belangrijk, daarom werken we nauw samen met onze huurders en partners.**

### Huurdersorganisaties

Participatie en betrokkenheid van onze bewoners vinden we een van onze kerntaken. We werken dan ook nauw samen met onze huurdersorganisaties. Samen vertegenwoordigen zij de huurders in het Vechtdal en Enschede.

De overleggen met de huurdersorganisaties CBR en HOV stonden vooral in het teken van de grote maatschappelijke opgaven, het samenwerken, ons ondernemingsplan, het versterken van de huurdersparticipatie, de doorvertaling van de nationale afspraken in een regionale woonzorgvisie en de lokale prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en gemeenten in ons werkgebied.

Daarnaast vond overleg plaats op thema. Zoals de jaarlijkse huuraanpassing, de verplichte eenmalige huurverlaging, de regionale woonruimteverdeling, co-creatieproces huurbeleid, bewonerscommissies, gebiedsgerichte samenwerking en communicatie, flexwonen, nieuwbouwprojecten, het ZAV- en overnamebeleid, aanpak energiearmoede (energie klusteam), en leefbaarheid (gebiedsgerichte jaarplannen, gericht op o.a. sociaal beheer, vergroening, vitaliteit en participatie).

Ook hebben we onze huurdersorganisaties aan de voorkant betrokken bij onze beleidsvoornemens. In 2023 hebben we de volgende adviesaanvragen behandeld:

- Jaarlijkse huuraanpassing
- Aansluiting regionaal woonruimteverdeelsysteem “De Woningzoeker”
- ZAV- en overnamebeleid

Huurdersorganisatie CBR heeft positief geadviseerd op beide adviesaanvragen. Het advies van de huurdersorganisatie HOV heeft geadviseerd onder de voorwaarde dat wij de huurders een heldere voorlichting geven over de gevolgen voor verschillende inkomensgroepen en dat we een evaluatief onderzoek doen eind 2024 naar de reële effecten hieromtrent. Dit advies hebben we overgenomen.

In 2022 is de huurdersorganisatie HOV actief betrokken bij de ontwikkelingen rondom aansluiting bij de regionale woonruimteverdeling “De Woningzoeker”. Begin 2023 was er een gezamenlijke bijeenkomst met andere huurdersorganisaties en corporaties over aansluiting bij “De Woningzoeker”. Daarna is de adviesaanvraag ingediend.

## **5.1 Prestatieafspraken**

Naast de gezamenlijke overleggen hebben we ook jaarlijks overleg met de gemeenten en huurdersorganisaties in het kader van het bod en de prestatieafspraken. De prestatieafspraken hebben we in 2023 in nauwe en goede samenwerking gemaakt met de gemeenten, de huurdersorganisaties en collega-corporaties. Alle betrokken huurdersorganisaties hebben de prestatieafspraken medeondertekend.

Het maken van prestatieafspraken is een jaarlijks terugkerend proces. Om te zorgen dat het proces elk jaar verbetert, hanteren we de zogenaamde plan-do-check-act methode. Met deze afspraken dragen partijen gezamenlijk en integraal bij aan de maatschappelijke opgaven op het terrein van zowel wonen, zorg en welzijn als duurzaamheid.

### **Totstandkomingsproces**

Net als vorig jaar was ons bod aan de Vechtdal gemeenten vooral een lokale doorvertaling van de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeal, met een specificatie op de onderdelen voortkomend uit gehouden voorjaarsbijeenkomsten. Tijdens deze voorjaarsbijeenkomsten zijn de prestatieafspraken van 2022 met de gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties geëvalueerd, is de voortgang van de lopende afspraken voor 2023 besproken en input voor het bod en de nieuwe prestatieafspraken voor 2024 opgehaald.

De prestatieafspraken voor 2024 zich op drie hoofdthema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Ook is ingezet op een gezamenlijke risicoanalyse gericht op de nieuwbouw en het opzetten van een gezamenlijke risicobeheersingssysteem. Om mee te kunnen bewegen en beter in te kunnen spelen op veranderingen in de markt.

Voor de gemeenten Dalfsen, Hardenberg en Ommen zijn er prestatieafspraken voor 2024 opgesteld en voor 15 december 2023 gepubliceerd.

Voor de gemeente Enschede liepen de bestaande samenwerkingsafspraken eind 2023 af. Om die reden zijn de afspraken herijkt en geactualiseerd. Belangrijke input voor de actualisatie waren de landelijke prestatieafspraken. Dit heeft geresulteerd in meerjarige prestatieafspraken die ingaan op 1 januari 2024 en een looptijd hebben tot en met 31 december 2025.



Voor de gemeente Raalte hebben partijen gezamenlijk besloten de bestaande meerjarige afspraken voort te zetten.

### **Monitoring en evaluatie Prestatieafspraken 2023**

Op basis van de Woningwet maken wij jaarlijks afspraken met de gemeenten en de huurdersorganisaties. Ook worden de prestatieafspraken van het voorgaande jaar gemonitord en geëvalueerd tijdens de gezamenlijke voorjaar- en najaarsbijeenkomsten in de verschillende gemeenten. In 2023 hebben we tijdens de voorjaarssessies met de verschillende gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties (in Dalfsen en Enschede) de lopende prestatieafspraken van 2023 gemonitord en input opgehaald voor het bod voor 2024.

Op basis van de monitoring in het voorjaar hebben we extra actie ingezet op de woningbouwprogrammering en het borgen van voldoende woningbouwlocaties voor de periode tot en met 2030. Ook is extra focus gelegd bij het onderzoeken van de alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor statushouders. In het kader van de leefbaarheid en aandachtsgroepen is in deze fase gezamenlijk afgesproken het opstellen van de woonzorgvisies in de gemeenten door te schuiven naar de prestatieafspraken voor 2024. Dit omdat in 2023 de regionale woonzorgvisie zou worden vastgesteld, die dient als basis voor de lokale doorvertaling in de gemeenten. In de najaarsbijeenkomst zijn de prestatieafspraken in de volle breedte geëvalueerd.

De acties die in het voorjaar 2023 zijn ingezet hebben ertoe geleid dat de extra focus die is aangebracht grotendeels effect heeft gehad. In Ommen is de taakstelling voor het huisvesten van statushouders ruim behaald, door in te zetten op alternatieve huisvestingsmogelijkheden. Daarnaast is het aantal locaties voor sociale huur in de periode tot en met 2030 verruimd in de gemeenten. Uit de evaluatie kwam verder naar voren dat partijen hun commitment in de nieuwe prestatieafspraken strakker willen vastleggen. In de prestatieafspraken voor 2024 hebben partijen daarom expliciet opgenomen dat partijen zich committeren aan de gemaakte niet-vrijblijvende afspraken en zich inspannen om deze afspraken te behalen.

### **Gemeenten en overige maatschappelijk partners**

Wij zien maatschappelijke organisaties, gemeenten in ons werkgebied, huurdersorganisaties, onderwijsinstellingen, zorgpartijen, collega-woningcorporaties en 'leveranciers' als onze belanghebbenden. Zij zijn voor ons belangrijke partners om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven aan te pakken.

Naast de prestatieafspraken die we met gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties maken, betrekken we elkaar ook actief bij beleidsontwikkelingen en activiteiten. De samenwerking is in 2023 geïntensiveerd. De huidige woon- en energiecrisis vragen meer dan ooit om een gezamenlijke aanpak met de diverse spelers op de woningmarkt.

## **5.2 Samenwerking collega corporaties**

Vechtdal Wonen is actief binnen twee woningmarktregio's: de kernregio Zwolle – Stedendriehoek en regio Oost-Nederland voor de studenteneenheden in Enschede. In beide regio's zoeken wij actief de samenwerking. In de kernregio zijn wij lid van het zogenoemde NoWoZo-overleg en WOoNTwente. Wij werken daarin samen met woningcorporaties uit onze directie omgeving. Met de corporaties in Enschede werken wij daarnaast samen binnen PEW-verband.

### **5.2.1 Samenwerkingsverbanden**

We hebben in 2023 onze bestaande samenwerkingsbanden verstevigd. In het kader van de uitvoering van de regionale woondeal en de totstandkoming van de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting is de onderlinge relatie met onze collega-corporaties binnen NOWOZO en WOoNTwente verder versterkt en zijn we landelijk en regionaal beter gepositioneerd.

Ook zijn in dat kader contacten gelegd met de samenwerkende corporaties in Deventer. We hebben in 2023 vanuit NOWOZO en WOoNTwente en kennisbijeenkomst met de Statenleden van de Provincie georganiseerd, waarin we met elkaar de dialoog zijn aangegaan over de kansen van de nieuwe bestuursstijl, de actualiteiten van de woningmarkt, de uitdagingen vanuit de corporaties en de regionale samenwerking. Als en namens de gezamenlijke corporaties vanuit NOWOZO en WOoNTwente hebben we veelvuldige ambtelijk en bestuurlijk overleg met Provincie, BzK en de gemeenten over de uitvoering van de regionale woondeals, de totstandkoming van de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting. We worden daarin gezien als belangrijke samenwerkingspartner.

Ook hebben we in 2023 verder ingezet op het verbeteren van de samenwerkingsmogelijkheden met de markt. Enerzijds hebben we dat gedaan als lid van het netwerk Conceptueel bouwen. Anderzijds hebben we in 2023 samenwerkingen geïntensiveerd met de gemeenten en ontwikkelende partijen dan wel grondeigenaren in het kader van de aanbesteding van nieuwbouwprojecten als de realisatie daarvan. In het verlengde daarvan hebben we in het kader van onze woningbouwambities een samenwerkingsovereenkomst met gebiedsontwikkelaar BPD gesloten. Met deze samenwerking zetten we de komende jaren in op het samen realiseren van circa 200 woningen en het bevorderen van de doorstroom van sociale huur naar middenhuur of koop in de wijk.

Om de woningbouw verder te versnellen zijn we samen met onze Twentse collega-corporaties gestart met de Bouwstroom Oost. Dit is een meerjarige samenwerking om door middel van conceptuele bouw sneller betaalbare woningen te bouwen.

Met de proeftuin in Lemelerveld experimenteren we met verregaande organisatie overstijgende samenwerking. Het netwerk heeft deze omarmt en kunnen we experimenteren

om beter aan te sluiten bij de leefwereld van onze bewoners en doen wat daadwerkelijk van waarde is voor onze bewoners.

In 2023 is de samenwerking met de Universiteit Twente (UT), Saxion, de gemeente Enschede en collega corporatie Domijn verder uitgebouwd. Domijn en de Veste hebben de handen ineengeslagen om een gezamenlijke ambitie te realiseren: het binden van talent aan de stad Enschede. We gaan gezamenlijk een nieuwe doelgroep bedienen onder een nieuwe merknaam "Bundle". De samenwerking hebben we verder vormgegeven door de oprichting van een Vennootschap Onder Firma.

In 2023 hebben wederom geparticipeerd als opdrachtgever voor het Honours Programma Social Innovation van Hogeschool Windesheim. Dit keer samen met onze partners Carinova en Vrieling. Met als opdracht een sociale en veilige wijk. Nu en in de toekomst.

# Hoofdstuk 6

## Personeel en Organisatie

### 6.1 Organisatie

**In 2019 is er een ondernemingsplan opgesteld, waarin onze mission statement, visie en missie en kernwaarden van Vechtdal Wonen zijn beschreven.**

Onze mission statement staat voor:

*“Wij geloven in een netwerksamenleving en het creëren van een publieke waarde. We willen dat iedereen een thuis heeft en zich thuis voelt in de samenleving. Deze samenleving stopt niet bij onze kerntaak. We pakken onze verantwoordelijkheid. Past het niet bij onze kerntaak? Dan zoeken we verbinding met een van onze partners uit het netwerk. We oriënteren ons daarbij sterk op de sociale kant van het wonen. We zien vastgoed als een middel. Voor een vertrouwd thuis staat woongeluk centraal. Deze grondhouding klinkt door in alles wat we doen”.*

In onze visie willen we optimaal bijdragen aan de volkshuisvestelijke en sociaal maatschappelijke vraag in de regio. Onze missie die daaraan bijdraagt:

*“Wij staan voor een vertrouwd thuis, in een samenleving waarin mensen gelijkwaardig zijn en iedereen verantwoordelijkheid neemt”.*

Om onze visie en missie te kunnen realiseren werken we vanuit kernwaarden. Onze kernwaarden op volgorde van belangrijkheid zijn:

- Eigenaarschap
- Samenwerken
- Continu verbeteren

Vechtdal Wonen is een platte organisatie met verantwoordelijkheden laag in de organisatie, waarbij we van onze medewerkers verwachten dat zij werken vanuit onze kernwaarden. Om dit te stimuleren bestaat ons functiehuis uit generieke rolprofielen. Dit vraagt om eigenaarschap en betrokkenheid van de medewerkers. Als Vechtdal Wonen streven we naar goede gekwalificeerde en betrokken professionals

## 6.2 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Vechtdal Wonen bestaat uit de domeinen:

- Wonen
- Vastgoed
- Bedrijfsvoering
- Leiden

In 2032 is verder gebouwd aan de inrichting en structuur van de organisatie om te zorgen dat we dat we onze ambitieuze plannen kunnen realiseren. De gewenste structuur is in beeld gebracht en de meest cruciale vacatures zijn ingevuld.

## 6.3 Organisatieontwikkeling en cultuur

We willen een aantrekkelijke, moderne en professionele werkgever zijn voor onze huidige én toekomstige medewerkers. We vinden het belangrijk dat medewerkers zich betrokken, thuis en gelukkig voelen in onze organisatie. Daarom vinden we een open cultuur belangrijk, waarin iedereen zich veilig voelt en elkaar durft aan te spreken op verantwoordelijkheden.

In 2023 hebben we ons onder andere gericht op de volgende onderwerpen.

- Uitwerken visie op doorontwikkeling afdeling vastgoed
- Verbeteren functiehuis
- Activatietraject
- Ontwikkelplan vanuit activatietraject
- Positionering werkgeverschap
- Doorontwikkeling organisatiestructuur
- HR-visie
- “Werken bij” website
- Ontwikkeling afdelingsplannen SPP

## 6.4 Personeel

Medewerkers per 31 december	2023	2022
Fulltime equivalenten (FTE's) exclusief oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden	109,46	90,54
Aantal medewerkers	119	97
Percentage parttimers	42%	35%
Percentage mannen	51%	55%
Percentage vrouwen	49%	45%
Aantal mensen in de leeftijdscategorie jonger dan 35 jaar	23	11
Aantal mensen in de leeftijdscategorie 35 tot 50 jaar	56	50
Aantal mensen in de leeftijdscategorie 50 jaar en ouder	40	36
Gemiddelde leeftijd	44	46
Verzuimpercentage (gemiddeld)	5,5%	4,92%
Verzuimfrequentie (gemiddeld)	1,01	1,08
Gemiddelde verzuimduur	22,06 dagen	14,13 dagen

In 2023 zijn er in totaal 25 medewerkers bij ons in dienst getreden. Er is 1 medewerker met pensioen gegaan, die voor een aantal uren in loondienst is gebleven. Daarnaast maken we naast ons huidige personeelsbestand gebruik van inleen.

### Verzuimbeleid

Het gemiddeld verzuim over 2023 was 5,5% (2022: 4,92%). Het verzuim ligt beneden de cijfers in de branche. Om het verzuim terug te dringen blijven we stappen zetten in het kader van verzuimpreventie en verzuimmanagement.

### Stagiaires

In 2023 zijn er 3 stagiaires en 1 BBL-leerling bij ons werkzaam geweest.

## 6.5 Ondernemingsraad

### Samenstelling

De samenstelling van de Ondernemingsraad (OR) was in 2023 als volgt:

Lid	(her)benoemd	Afgetreden
Roy Ranter, voorzitter	01-11-2019	
Ivo Hoogerwerf, secretaris	01-11-2019	
Hans Beumers, lid	01-06-2021	
Danielle Broeze, lid	01-10-2022	
Robert Blom, lid	01-04-2023	

### Verkiezingen en personele wisselingen

Door middel van een uitvraag is Robert Blom verkozen tot nieuw lid van de Ondernemingsraad. Hij heeft zijn intrede gedaan op 1 april 2023.

### Vergadermomenten

In verband met de vele ontwikkelingen en het op de hoogte zijn en blijven van de processen is ervoor gekozen om elke 4 weken met de directeur-bestuurder te vergaderen en om de 8 weken sluit hier de afdeling HR bij aan. Verder is er twee keer per jaar een overleg tussen de Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad.

### Huisvesting

Vechtdal Wonen is een groeiende organisatie. Daarvoor is gezocht naar een passende locatie voor een nieuw kantoor. In overleg met de OR is de Pacton Locatie in Ommen hiervoor geselecteerd.

### Advies en instemming

Onderwerpen waarover de OR in 2023 adviseerde of waarvoor instemming van de OR werd gevraagd, waren onder meer:

- Herbenoeming directeur bestuurder
- Huisvesting locatie
- Oprichten VOF Bundle
- Wijziging Klokkeluidersregeling
- Fiscale vergoedingen thuiswerken
- Selectie nieuwe RVC leden

# Hoofdstuk 7

## Financiën, governance, control en risicoparagraaf

### 7.1 Financiën

**Onze financiële strategie zorgt ervoor dat onze financiële positie in lijn is met onze doelstellingen. De uitwerking van onze strategie komt financieel tot uiting in onze meerjarenbegroting. In 2021 hebben we ons portefeuillestrategie herijkt. Vervolgens is dit programma verder door vertaald in onze meerjarenbegroting 2021-2025. De financiële continuïteit wordt geborgd doordat de meerjarenbegroting niet buiten onze strategische financiële kaders mag treden.**

In 2021 hebben wij een Financieel Beleidsplan vastgesteld. We hebben hierin vanuit goed rentmeesterschap over ons vermogen onze interne signaleringswaarden bepaald op basis van ons organisatieprofiel, onze risicostrategie en onze portefeuillestrategie. Ook staat opgenomen welke bijstuurmogelijkheden we gaan toepassen als de signaleringswaardes worden bereikt en hoe we willen omgaan met het eigen vermogen van Vechtdal Wonen.

Met ingang van 1 januari 2019 is het gezamenlijk beoordelingskader van de AW en het WSW ingevoerd. Sinds de in de Woningwet opgenomen verplichte hantering van het handboek marktwaardering en de daaruit voortvloeiende verplichting tot hantering van de marktwaarde verhuurde staat als waarderingsgrondslag, is onderzocht op welke wijze de bedrijfswaarde vervangen kan worden door een waarde begrip dat meer verband houdt met deze marktwaarde verhuurde staat. Dit waarde begrip is de zogenaamde beleidswaarde geworden. De beleidswaarde gaat voor een aantal in het gezamenlijk beoordelingskader opgenomen financiële ratio's de basis vormen voor de berekening en beoordeling van deze ratio's. De financiële continuïteit van Vechtdal Wonen wordt door AW en WSW beoordeeld op basis van onderstaande financiële ratio's:

Ratio	2023	2022
ICR	2,66	3,10
LTV	46%	35,3%
Solvabiliteit (BW)	51,4%	62,4%
Solvabiliteit (MW)	72%	77%
Dekkingsratio	27%	20,1%



### 1. Interest Coverage Ratio (ICR)

Deze indicator meet hoe vaak onze netto financieringslasten betaald kunnen worden uit de operationele kasstromen (voor aftrek netto financieringslasten). Voor het meten van de ICR wordt gekeken naar de realisatie conform kasstroomoverzicht in het boekjaar.

De daling van de ICR wordt met name veroorzaakt een lagere operationele kasstroom en hogere rentelasten.

### 2. Loan to Value (LTV)

Deze indicator meet de verhouding in procenten tussen de nominale schuldpositie en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie. Voor het meten van de LTV wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans voor wat betreft de nominale schuld, alsmede naar de realisatie van de beleidswaarde ultimo 2023.

De stijging van de LTV komt met name door de lagere beleidswaarde. De belangrijkste redenen voor de daling van de beleidswaarde zijn de marktontwikkelingen.

### 3. Solvabiliteit

Deze indicator meet de verhouding in procenten tussen het eigen vermogen op basis van waardering tegen beleidswaarde/marktwaarde en het balanstotaal op basis van waardering tegen beleidswaarde/marktwaarde per ultimo 2023.

Door de lagere beleidswaarde en marktwaarde daalt ook de solvabiliteit op basis van beleidswaarde en marktwaarde.

### 4. Dekkingsratio

Deze indicator meet de verhouding in procenten tussen de marktwaarde van zowel de uitstaande leningen en van de onroerende zaken in exploitatie.

De dekkingsratio stijgt met name omdat de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gedaald.

Vechtdal Wonen voldoet voor de realisatie 2023 aan de in het gezamenlijk beoordelingskader genoemde minimale normen voor de bovengenoemde financiële ratio's.

#### Meerjarenprognoses ratio's

Om de financiële	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	2,66	1,64	1,88	1,58	1,65	1,46
LTV	46,0%	49,6%	60,8%	68,1%	73,5%	77,2%
Solvabiliteit (BW)	51,4%	44,5%	38,5%	30,3%	24,3%	20,5%

Vechtdal Wonen voldoet voor de meerjarenprognoses 2023-2027 aan de in het gezamenlijk beoordelingskader genoemde minimale normen voor de bovengenoemde financiële ratio's.

### **7.1.1 Scheiding DAEB/niet-DAEB**

In het kader van de door de Woningwet voorgeschreven scheiding van de zogenoemde DAEB-activiteiten van de niet-DAEB-activiteiten hebben wij gekozen voor de administratieve scheidingsvorm.

De administratieve scheiding vormt geen belemmering om ons beleid, portefeuillestrategie en gemaakte prestatieafspraken te realiseren. Doordat we kiezen voor administratieve scheiding blijft al het bezit binnen de toegelaten instelling en wordt dit niet ondergebracht in een dochteronderneming. Hierdoor verandert er voor onze huurders in feite niets. Door deze scheiding van de activiteiten voldoen wij aan de wettelijke eis en zijn wij in staat onze volkshuisvestelijke ambities zo optimaal en efficiënt mogelijk te realiseren.

Wij passen onze interne organisatie aan op de voorschriften uit de wet. Dit heeft zijn weerslag op onder andere de begroting, de jaarverslaglegging, maar ook op de registratie van de werkzaamheden. De financiële administratie is aangepast om de administratieve scheiding vorm te geven. In de beleidsvorming, besluitvorming en (verantwoordings-)rapportages maken we, waar dat noodzakelijk is, onderscheid in DAEB en niet-DAEB-activiteiten.

Beide takken hebben een eigen planning- en control cyclus met gescheiden rapportages en verantwoording. Het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB komt ook tot uiting in de besluitvorming van het bestuur en de Raad van Commissarissen.

### **Interne lening**

In 2019 is de interne lening als gevolg van de administratieve scheiding volledig afgelost.

### **7.1.2 Reglement financieel beleid en beheer**

Op grond van Artikel 55a van de Woningwet heeft de rechtsvoorganger van Vechtdal Wonen (voormalig Woningstichting de Veste) een reglement opgesteld waarin is opgenomen binnen welke grenzen de aan haar financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn, en welk beleid zij beoogt te voeren in geval haar financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. Het reglement is onderworpen aan de goedkeuring van de RvC en van de minister voor Wonen en Rijksdienst. Deze goedkeuring is destijds ontvangen.

### **Treasury**

De treasuryfunctie ondersteunt het financiële beleid van Vechtdal Wonen dat als primair doel heeft het waarborgen van de financiële continuïteit. Treasury signaleert tijdig de risico's die samenhangen met toekomstige kasstromen en treft de nodige beheersmaatregelen.

Concreet zijn aan treasury de volgende doelstellingen verbonden:

- Het zorgen voor duurzame toegang tot de kapitaalmarkt tegen aanvaardbare voorwaarden door het opbouwen van een gezonde financiële structuur (conform normen WSW en AW);
- Het zorgen voor financiële logistiek (bewaken kasstromen/beschikbaarheid liquide middelen).

Conform het treasurystatuut is voor 2023 een treasuryjaarplan (TJP) opgesteld. Het TJP geeft inzicht in de financieringsbehoefte voor de komende jaren en de (rente)risico's die verbonden zijn aan de ambities. In dit TJP worden concrete actiepunten geformuleerd die gedurende 2023 worden uitgevoerd om risico's te beheersen en de benodigde financiering te realiseren. Het TJP valt binnen de kaders van het treasurystatuut en het Reglement financieel beleid en beheer (RFBB). De cijfers in dit TJP zijn gebaseerd op de kasstroomprognoses uit de meerjarenbegroting. De DAEB en niet-DAEB activiteiten worden gescheiden, Vechtdal Wonen hanteert daarbij de administratieve scheiding. Dit TJP is leidend geweest voor alle uitgevoerde acties op het gebied van treasury. Het statuut regelt het formele kader, met uitgangspunten en verantwoordelijkheden, voor alle activiteiten op het gebied van treasury binnen Vechtdal Wonen. In TJP zijn het treasurybeleid, de nadere uitwerking en mandatering voor het uitvoeren van (trans)acties verankerd. Vechtdal Wonen heeft in 2023 gehandeld binnen de kaders van dit TJP. De treasury werkzaamheden 2023 voldoen hiermee aan de vigerende wet- en regelgeving.

### **Treasury Commissie**

Vechtdal Wonen heeft een Treasury Commissie samengesteld. Deze commissie bestaat uit de manager bedrijfsvoering, de financial controller en de externe treasurer. De directeur-bestuurder is over het algemeen ook bij de vergaderingen aanwezig. In de reguliere bijeenkomsten van de Treasury Commissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- Algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode
- Borgingsplafond
- Liquiditeitsprognoses
- Ingebrachte (transactie-)voorstellen (incl. effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte)

Van elke bijeenkomst wordt een verslag en een actielijst bijgehouden. Dit verslag wordt tevens ter informatie aan de Auditcommissie en Raad van Commissarissen verstrekt.

## **Derivaten**

Vechtdal Wonen heeft geen derivaten in portefeuille. Vechtdal Wonen heeft in het treasurystatuut vastgelegd dat het niet is toegestaan om rente-instrumenten zonder onderliggende waarde ('open einde') af te sluiten.

## **Leningenportefeuille**

De leningenportefeuille van Vechtdal Wonen ultimo 2023 bedraagt € 276,9 miljoen (2022: € 242,6 miljoen). In de jaarrekening is hier een uitgebreide toelichting voor opgenomen.

### **7.1.3 Fiscaal management**

Eind 2019 hebben wij een fiscaal statuut vastgesteld. Op grond hiervan hebben wij een fiscale commissie ingericht, die drie keer per jaar bijeenkomt. In de commissie kunnen op verzoek externe adviseurs aanschuiven ten aanzien van omzet-, loon- en vennootschapsbelasting.

### **Vennootschapsbelasting**

De strategie opgesteld voor de fiscale onderhoudsvoorziening is in 2021 bijgesteld. Daarbij werd ook gekeken naar de tax planning. De scenario's zijn besproken met de Auditcommissie en de RvC. Dit heeft geresulteerd in een voorstel dat begin 2022 is ingediend bij de Belastingdienst. Er wordt voorgesteld om de onderhoudsvoorziening in ieder geval tot en met 2024 in stand te houden binnen een bandbreedte van 10 tot 13 miljoen. In het voorstel is meegenomen dat vanaf 2019 tot en met 2022 gedeeltelijk vrijval plaats zal vinden. In 2022 hebben wij hierover overeenstemming bereikt met de Belastingdienst. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst die begin 2023 is ondertekend.

### **7.1.4 Governance**

Vechtdal Wonen wil een professionele, open en integere organisatie zijn, die verantwoord omgaat met de maatschappelijke middelen die onder haar verantwoordelijkheid vallen. Dat vraagt om goed bestuur en toezicht en een goede verbinding daartussen. Een deugdelijk ondernemingsbestuur vinden wij daarom van het grootste belang. De visie op bestuur en toezicht is vastgelegd in een toezicht- en toetsingskader. Net als het bestuur hanteert de RvC de missie en visie van Vechtdal Wonen als vertrekpunt in haar toezichtsrol. De RvC is daarbij intrinsiek gemotiveerd om vanuit de eigen rollen van het intern toezicht een bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in het algemeen en aan de concrete doelen van Vechtdal Wonen in het bijzonder.

De RvC werkt vanuit een gezamenlijke teamverantwoordelijkheid en heeft een goede samenwerkingsrelatie met de directeur-bestuurder hoog in het vaandel staan. Goed bestuur en integriteit zijn daarbij belangrijke waarden. De governance van Vechtdal Wonen vindt zijn verankering in de statuten en heeft de vigerende wet- en regelgeving voor de volkshuisvesting als basis.

De Governancecode Woningcorporaties 2015 en de integriteitscode van Vechtdal Wonen worden door de bestuurder en de RvC als geheel en elk van de commissarissen individueel onderschreven. De bepalingen uit de wet- en regelgeving en de codes worden bij de bestuurder en van de RvC als bekend verondersteld en naar de letter en geest nageleefd.

Goed ondernemingsbestuur vraagt ook om het goed en tijdig betrekken van huurders en andere belanghebbenden. De spelregels hiervoor hebben we vastgelegd en verankerd in onze governancestructuur, een aantal regelingen en afspraken.

De hoofdlijnen van onze governancestructuur zijn als volgt:

- De organisatie heeft als rechtsvorm een stichting;
- De directeur-bestuurder bestuurt de onderneming;
- De RvC ziet toe op de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken van de stichting, geeft de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd advies en fungeert als werkgever voor de bestuurder;
- De RvC beslist over benoeming, beloning, schorsing en ontslag van de directeur-bestuurder;
- Invulling en inrichting van een onafhankelijke controlfunctie;
- Vechtdal Wonen legt verantwoording af aan en overlegt met belanghebbenden, zoals de huurders(organisaties), gemeenten, het ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties (BZK), de AW en het WSW.

Wij hanteren als lid van Aedes de Governancecode Woningcorporaties. Deze code vraagt van corporaties om uiterst transparant te handelen en zich dienovereenkomstig te verantwoorden. Wij onderschrijven de principes en best-practice bepalingen uit de code. De corporate governance principes komen tot uitdrukking in de volgende documenten:

- Onze statuten
- Het reglement voor de RvC
- Het reglement voor het bestuur
- Profielschets RvC
- Rooster van aftreden RvC
- Het treasurystatuut
- De integriteitscode (incl. klokkenluidersregeling)

Wij beschikken naast bovenstaande documenten over een reglement financieel beleid en beheer, een investeringsstatuut, een treasurystatuut, een fiscaal statuut, een procuratieregeling en een sloopreglement. Dit is conform de wet- en regelgeving (Woningwet, Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), e.d.).

### **7.1.5 Control**

Vechtdal Wonen heeft haar interne beheersing ingericht volgens het Three Lines of Defense denkmodel. De eerste linie wordt gevormd door de directeur-bestuurder, het management en de medewerkers van de organisatie. Zij zijn primair verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's binnen hun verantwoordelijkheidsgebieden. De tweede verdedigingslinie wordt gevormd door de rollen business control, financial control, projectleiders verbeteringen en audits, boekhouding en HR die gericht zijn op de ondersteuning van de eerste lijn en invulling geven aan de beheersing van risico's. De onafhankelijke controller is verantwoordelijk voor de derde verdedigingslinie binnen Vechtdal Wonen en heeft betrekking op het monitoren van de effectiviteit van het risicomangementproces. In 2023 werd de onafhankelijke controlfunctie (controller) extern ingevuld. Deze functie biedt het management, de bestuurder en de Raad van Commissarissen aanvullende zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing van de organisatie van Vechtdal Wonen. De controller adviseert over en ziet toe op het functioneren van het beheerssysteem van Vechtdal Wonen, waaronder de naleving van relevante wet- en regelgeving. Bij tekortkomingen of om aanvullende zekerheid te verkrijgen, kan de controller nader onderzoek doen. De controller ziet ook toe op de beheersing van zowel de IT-processen en -systemen als de kwaliteit van de interne beheersing van processen, afdelingen en projecten, inclusief de betrouwbaarheid van de daartoe benodigde (financiële) informatie.

Vechtdal Wonen heeft diverse verdedigingslijnen voorhanden die ervoor moeten zorgen dat risico's zo vroeg mogelijk worden gedetecteerd zodat tijdig adequate beheersingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de verdedigingslijnen binnen de organisatie kan bijvoorbeeld ook de externe accountant aangemerkt worden als een verdedigingslinie. Daarnaast spelen ook de RvC en externe toezichthouders zoals het WSW/AW een rol.

#### **Interne controle**

Ieder jaar stellen we aan het begin van het jaar het auditjaarplan vast. Het opstellen en uitvoeren van het auditjaarplan is de verantwoordelijkheid van de controller waarbij een actieve samenwerking plaatsvindt met de rol projectleider verbeteringen en audits.

Het auditjaarplan wordt jaarlijks vastgesteld maar is geen statisch document. Door wijzigingen in de risico's kan het noodzakelijk zijn om het auditjaarplan aan te passen. Om tijdig te kunnen sturen op ontwikkelingen is het belangrijk om ruimte te houden in het auditjaarplan om bij te sturen.

Het doel van interne controle is het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over het bereiken van de (strategische) keuzes. Uitvoering van interne controle versterkt het interne toezicht en hiermee borgen wij dat onze organisatie rechtmatig werkt volgens wet- en regelgeving. Daarnaast kan met behulp van de interne controles aanbevelingen worden

gedaan uit hoofde van het continu willen verbeteren van de bedrijfsprocessen. Het programma is mede gebaseerd op een risicoweging die is afgeleid vanuit het risicoregister. Het auditjaarplan wordt tevens gevoed door geïdentificeerde risico's vanuit de processen, toezichthouders of de accountant. Met de audits wordt onderzocht in hoeverre bestaande beheersmaatregelen een preventieve dan wel dempende werking hebben op kans of impact van het risico. Na afronding van een interne controle worden de bevindingen gedeeld met de betrokken manager(s) en met de directeur-bestuurder. Per tertaal wordt een voortgangsrapportage opgesteld die wordt vastgesteld door het bestuur en ter informatie wordt verstrekt aan de RvC.

## **7.2 Risicomanagement**

Vechtdal Wonen streeft ernaar om 'in control' te zijn. We zien risicomanagement als een onmisbaar instrument. We vinden het belangrijk om de risico's te kennen die onze doelstellingen kunnen bedreigen en om die risico's zo mogelijk te beheersen of ten minste te beperken als een risico zich daadwerkelijk voordoet. Onze hele organisatie draagt de verantwoordelijkheid over de uitvoering van risicomanagement. De beheersing van risico's is daarnaast opgenomen in ons Reglement Financieel Beleid en Beheer. Het bestuur en het management zijn hierop aanspreekbaar, maar ook onze collega's op de werkvloer zijn onmisbaar als het erom gaat risico's te herkennen en beheersen. Onze cultuur is dus van groot belang voor de risicobeheersing. De beheersing van risico's is een continu proces, waarbij verschillende factoren ervoor kunnen zorgen dat nieuwe risico's zich voordoen of zich juist niet meer voordoen. Bij Vechtdal Wonen is risicomanagement ingebed in de (primaire) processen. Daarom vormen de managers en medewerkers die deze processen uitvoeren, een integraal onderdeel van ons risicomanagement. Op dit niveau willen we onze risico's beheersen. Voor het verankeren van het risicomanagement in de organisatie zijn risico-eigenaren bepaald. De risico-eigenaren bepalen gezamenlijk de strategiekaart en hieruit volgt ons risicoprofiel.

Als onderdeel van het begrotingsproces wordt de impact van de risico's, middels scenario's, beoordeeld en gewogen. De financiële positie van Vechtdal Wonen is voldoende sterk om een gemiddelde risicobereidheid te aanvaarden en tevens de financiële continuïteit te waarborgen.

De risico-eigenaar is op de hoogte van de ontwikkeling van de benoemde risico's en hij is verantwoordelijk voor het bepalen van beheersmaatregelen die gekoppeld zijn aan de benoemde risico's en ziet toe op de naleving van de beheersmaatregelen.

Onderdeel van de tertaalrapportage is de risicoparagraaf. De strategiekaart, het risicoprofiel, de maatregelen en de mutaties worden bijgehouden in een risicoregister. Dit register genereert een risicokaart. In het risicoprofiel is onderscheid gemaakt tussen strategische, externe, proces- en te voorkomen risico's. Alle risico's zijn voorzien van een risicoscore gebaseerd op de kans en (financiële) impact. Het risicoregister genereert vervolgens een

risicokaart. Ieder tertaal worden de risico's geëvalueerd en waar nodig worden de risicoscore en beheersmaatregelen bijgewerkt. De belangrijkste risico's en mutaties worden weergegeven in de risicoparagraaf.

In 2023 hebben we Naris Next geïmplementeerd. Met Naris Next kijken we niet alleen naar de risico's maar komt er een grotere focus op de werking van de benoemde beheersmaatregelen. Met deze nieuwe werkwijze wordt risicomangement breder in de organisatie weggezet en vergroten wij de focus van meer collega's op onze risico's en beheersmaatregelen. In 2024 zullen we het werken met Naris Next verder optimaliseren.

We hebben hieronder per risico aangegeven welke beheersmaatregelen we hebben getroffen en welke we nog gaan treffen. Dit gaat om de top 5 risico's met de hoogste netto risicoscore per ultimo 2023.

### **Renterisico**

De rente blijft zeer volatiel. De renteontwikkelingen hebben grote invloed op het kunnen realiseren van de doelstellingen, zoals de voorgenomen vastgoedopgave. Dit vraagt om een continue monitoring. Hier wordt op ingespeeld door periodiek de scenario's uit te werken ten opzichte van de begroting en overleggen te voeren met de treasury commissie. De kans is als hoog gescoord en het gevolg als zeer hoog.

### **Woonlasten komen onder druk te staan.**

Het afgelopen jaar zijn de (woon)lasten nog verder gestegen. Echter heeft de overheid meerdere maatregelen getroffen om deze stijgingen te compenseren. Samen met onze partners hebben we aanvullende maatregelen getroffen zoals het matigen van ons huurbeleid, het toepassen van huurbevrozing en tijdelijke huurverlaging, het continu monitoren op huurachterstanden en het inzetten van vroegsignalering. Ook hebben we energiecoaches ingezet en het aanbrengen van zonnepanelen versneld. Dit risico heeft een score van hoog op zowel de kans als het gevolg.

### **Toename druk op de woningmarkt**

We zien de druk op de woningmarkt ook het afgelopen jaar toenemen. Er zijn meerdere plannen geïnitieerd om versneld woningen toe te voegen door middel van flexwoningen en het aankopen van bestaand bezit. Ook gaat er veel aandacht uit naar het realiseren van onze nieuwbouwoopgave. Hierbij zetten we in op een regionale aanpak. We hebben de regionale woondeals en prestatieafspraken gesloten voor de gemeenten waarin wij actief zijn. Dit risico heeft een score van hoog op zowel de kans als het gevolg.

### **Negatieve impact overheidsbeleid op onze financiën**

De val van het kabinet brengt onzekerheid met zich mee. Het is op dit moment nog onduidelijk op welke koers het nieuw te vormen kabinet zal gaan inzetten. Er zijn zorgen over de continuïteit van eerder gemaakte afspraken. Dit ligt buiten onze invloedssfeer. We



monitoren de ontwikkelingen door actualiseren van prognoses en doorrekenen van scenario's en anticiperen waar mogelijk. De kans van dit risico is als gemiddeld aangemerkt, het gevolg als zeer hoog.

### **Onze vastgoedopgave (incl. verduurzaming) wordt niet gerealiseerd.**

We zetten actief in op acquisitie van gronden, dit doen we onder andere door aan te sluiten bij regionale samenwerkingen en daarnaast periodiek overleg net zowel gemeenten als commerciële partijen te voeren. Het doorlopen van de bestemmingsplan- en vergunningsprocedures neemt meer tijd in beslag, door het tekort aan capaciteit bij gemeenten. Hierover voeren we op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau overleg. De score van dit risico bestaat uit een hoge kans en een gemiddeld gevolg.

### **Compliance**

Met compliance bedoelen we het geheel van maatregelen dat zich richt op implementatie, handhaving en naleving van wet- en regelgeving, maar ook op de naleving van brancheregels en interne gedragsregels om te voorkomen dat de integriteit en betrouwbaarheid van Vechtdal Wonen worden aangetast.

Met compliance beoogt Vechtdal Wonen de integriteit van al onze medewerkers evenals de naleving van interne regels en externe wet- en regelgeving te waarborgen. Vechtdal Wonen (moet en) wil zich houden aan deze normen en standaarden. In 2023 zijn er workshops Integriteit georganiseerd voor alle medewerkers.

### **Frauderisico**

Fraude kan in veel verschillende vormen voorkomen. Binnen Vechtdal Wonen is hier aandacht voor en zijn er diverse maatregelen getroffen om het risico op fraude te mitigeren.

Per proces is beoordeeld welke maatregelen uitgevoerd moeten worden. Zo worden er op meerdere momenten 4-ogen principes, controles en functiescheiding toegepast. Dit is o.a. het geval bij het verhuurmutatieproces, nieuwbouwprojecten en in de financiële processen. Daarnaast is de geldende procuratieregeling doorgevoerd in de systemen. Het (bruto) frauderisico dat er is met betrekking tot grote investeringen wordt beheerst door het toepassen van vornoemde maatregelen.

In het inkoopbeleid zijn de procedures voor het aanbesteden van o.a. nieuwbouw, planmatig onderhoud en verduurzaming vastgelegd. De inkoopcommissie toetst voor goedkeuring van het management op het doorlopen proces.

Gezien de externe ontwikkelingen in het afgelopen jaar zien we een toenemend risico voor een datalek als gevolg van een digitale aanval op onze systemen. Daarom is er vanuit IT constant veel aandacht voor de beveiliging en privacy van onze data en de toegang tot systemen en informatie.

Ook is er aandacht voor integriteit en soft controls. We werken bewust aan een klimaat waarin medewerkers weten wat er van hen wordt verwacht en waar ze elkaar kunnen aanspreken op ongewenst gedrag. We zorgen dat medewerkers bekend zijn met de visie en strategie van Vechtdal Wonen en die toepassen bij de uitvoering van hun dagelijkse werkzaamheden. Ieder jaar wordt er een online module uitgezet onder alle medewerkers van Vechtdal Wonen waarin ze diverse dilemma's voorgelegd krijgen. Daarna zijn er sessies waarbij alle medewerkers met elkaar in gesprek over deze dilemma's.

Waar nodig voeren we interne controles en audits uit om vast te stellen of de juiste procedures zijn gevolgd.

### **Compliance**

Al onze activiteiten in 2023 hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en zijn verricht in overeenstemming met onze statuten. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

Ons compliance statuut bevat de uitgangspunten, taken, activiteiten en verantwoordelijkheden van compliance binnen Vechtdal Wonen. Het statuut onderstreept het belang dat Vechtdal Wonen hecht aan de inrichting en inbedding van compliance binnen Vechtdal Wonen. Het compliance statuut heeft een informatieve rol voor iedereen die in de uitoefening van zijn functie te maken heeft met wet- en regelgeving. Voor degenen die vanuit hun functie te maken hebben met de uitvoering van de compliance taak, geeft het document inzicht in taken en verantwoordelijkheden. Ten aanzien van externe partijen, zoals toezichthouders en stakeholders, geeft het statuut inzicht in de activiteiten die Vechtdal Wonen verricht om aan wet- en regelgeving en gewenst gedrag te (blijven) voldoen.

Compliance is een zaak van Vechtdal Wonen als geheel. Zowel de directeur-bestuurder, het management als de medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor compliance. Voorop staat dat de directeur–bestuurder en het management hierin een voorbeeldfunctie vervullen.

### **Oordeelsbrief van het ministerie**

Elk jaar ontvangen alle woningcorporaties een oordeelsbrief van het ministerie. In deze oordeelsbrief beoordeelt het ministerie of een corporatie de wet- en regelgeving naleeft. Vechtdal Wonen heeft in 2022 deze oordeelsbrief ontvangen. De oordelen in deze brief over de staatssteunnorm en de passendheidsnorm hebben betrekking op het verslagjaar 2021. De minister is van oordeel dat de rechtsvoorgangers van Vechtdal Wonen voor beide onderdelen hebben voldaan aan de norm. De minister baseert zich daarbij op de bevindingen en conclusies van de accountant. Het ministerie heeft Vechtdal Wonen in 2023 geen interventies opgelegd.

# Verklaring bestuur

Het bestuur van Vechtdal Wonen verklaart:

1. dat de stichting haar middelen (batige saldi daaronder begrepen) uitsluitend bestemt voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting;
2. dat het een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting' zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet;
3. dat de RvC op 16 mei 2024 de jaarstukken 2023, inclusief het volkshuisvestingsverslag 2023, heeft vastgesteld;

Ommen, 16 mei 2024

**Mr. M. Rink,**

Directeur-bestuurder

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 16 mei 2024,

**Karin Cornelissen**

Voorzitter

**Aukje van Kalsbeek**

Lid

**Ronald Knoll**

Lid

**Mirjan Rakers**

Lid

# 9. JAARREKENING 2023

## Balans per 31 december 2023 (na verwerking voorstel resultaatbestemming)

Ref	Activa (bedragen X € 1.000)	2023	2022
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
1	Kosten van verwerving van intellectuele eigendom	858	-
		<b>858</b>	-
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
2	DAEB vastgoed in exploitatie	1.018.900	1.108.603
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	23.112	15.689
3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.582	3.841
4	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14	14
		<b>1.051.608</b>	<b>1.128.147</b>
<b>Materiele vaste activa</b>			
5	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.439	2.426
		<b>2.439</b>	<b>2.426</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
6	Deelneming	10	10
7	Latente belastingvorderingen	-	-
		<b>10</b>	<b>10</b>
	<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.054.915</b>	<b>1.130.583</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
8	Vastgoed bestemd voor verkoop	337	337
9	Overige voorraden	2.011	2.653
		<b>2.348</b>	<b>2.990</b>
<b>Vorderingen</b>			
10	Huurdebiteuren	381	386
11	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.496	938
12	Overige vorderingen	309	298
13	Overlopende activa	2.786	1.756
		<b>5.972</b>	<b>3.378</b>
14	Liquide middelen	4.205	1.679
	<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>12.525</b>	<b>8.047</b>
	<b>Totaal activa</b>	<b>1.067.440</b>	<b>1.138.630</b>

Ref	Passiva	2023	2022
	<b>Eigen vermogen</b>		
15	Overige reserves	269.110	279.562
15	Herwaarderingsreserve	492.885	598.070
		<b>761.995</b>	<b>877.632</b>
	<b>Voorzieningen</b>		
16	Voorziening onrendabele investeringen	7.125	4.301
17	Overige voorzieningen	3.059	2.817
7	Latente belastingverplichtingen	1.422	1.011
		<b>11.606</b>	<b>8.129</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
18	Leningen overheid	5.000	-
18	Leningen kredietinstellingen	263.197	230.441
19	Overige schulden	1.614	1.937
		<b>269.811</b>	<b>232.378</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
20	Schulden aan kredietinstellingen	8.695	12.144
21	Schulden aan leveranciers	7.192	3.814
22	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.192	491
	Schulden ter zake van pensioenen	102	81
23	Overlopende passiva en overige schulden	6.847	3.961
		<b>24.028</b>	<b>20.491</b>
	<b>Totaal passiva</b>	<b>1.067.440</b>	<b>1.138.630</b>

## Winst- en verliesrekening over 2023

Ref	(bedragen X € 1.000)	2023	2022
24	Huuropbrengsten	59.476	57.315
25	Opbrengsten servicecontracten	3.221	5.019
26	Lasten servicecontracten	-4.546	-4.872
27	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.206	-5.557
28	Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.007	-25.349
29	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.686	-5.712
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>20.252</b>	<b>20.844</b>
30	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	160	614
30	Directe lasten verkoop	-1	-884
30	Toegerekende organisatiekosten	-26	-33
30	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-220	-371
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-87</b>	<b>-674</b>
31	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.699	-13.345
31	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-99.616	-48.323
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-122.315</b>	<b>-61.668</b>
32	Opbrengst overige activiteiten	541	687
32	Kosten overige activiteiten	-510	-566
	<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>31</b>	<b>121</b>
33	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-4.218</b>	<b>-3.218</b>
34	<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.046</b>	<b>-776</b>
	<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-107.383</b>	<b>-45.371</b>
35	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
36	Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.346	-5.982
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.346</b>	<b>-5.982</b>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-113.729</b>	<b>-51.353</b>
37	Belastingen	-1.908	-2.512
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-115.637</b>	<b>-53.865</b>

## Kasstroomoverzicht over 2023

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	59.476	57.261
Vergoedingen	5.705	4.566
Overige ontvangsten	1.514	54
Rente ontvangsten	20	8
<b>Totaal ingaande operationele kasstromen</b>	<b>66.715</b>	<b>61.889</b>
Erfpacht	-	-530
Personeel	-7.084	-6.553
Onderhoudsuitgaven	-24.298	-18.775
Overige bedrijfsuitgaven	-15.910	-13.331
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-426	-114
Verhuurderheffing	-	-2.006
Leefbaarheid externe uitgaven	-671	-358
Vennootschapsbelasting	-2.289	-1.544
Rente uitgaven	-6.118	-5.932
<b>Totaal uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>-56.796</b>	<b>-49.143</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.919</b>	<b>12.746</b>
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	163	774
Verkoopontvangsten grond	-	-
Desinvesteringen overig	-	-
<b>Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>163</b>	<b>774</b>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-17.923	-5.642
Uitgaven woningverbeteringen	-11.987	-13.335
Uitgaven aankopen	-10.825	-
Investerings overig	-1.085	-517
Externe kosten verkoop	-1	-2
<b>Uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-41.821</b>	<b>-19.496</b>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-41.658</b>	<b>-18.722</b>
Nieuwe borgbare leningen door het wsw	40.000	15.824
Nieuwe niet borgbare leningen	6.500	-
Aflossingen geborgde leningen	-12.183	-11.410
Aflossing ongeborgde leningen	-49	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>34.268</b>	<b>4.414</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>2.526</b>	<b>-1.562</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
1 januari	1.679	3.241
31 december	4.205	1.679
Mutatie geldmiddelen	2.526	-1.562



## **Grondslagen van waardering in de jaarrekening**

### **Toegelaten instelling**

Woningstichting Vechtdal Wonen, gevestigd aan de Eskampweg 1 te Ommen, 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. Vechtdal Wonen is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 05040996. De jaarrekening is opgemaakt d.d. 16 mei 2024.

### **Wet- en regelgeving**

Vechtdal Wonen heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering topinkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2021) in het bijzonder.

### **Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### **Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie**

Vechtdal Wonen waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed. Deze schattingen bevatten meer onzekerheid door algemene marktontwikkelingen tevens zijn er minder vastgoed transacties geweest dus minder referentie transacties. Vechtdal Wonen heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

### **Lijst van kapitaalbelangen**

Ultimo 2023 is er een kapitaalbelang aanwezig in De Veste Participaties B.V. en Bundle VOF. In de deelneming De Veste Participaties B.V. vinden geen activiteiten plaats. De VOF Bundle is opgericht in 2023 heeft ten doel om volkshuisvestelijke activiteiten te verrichten zoals omschreven in de woningwet samen met Woningstichting Domijn. Gericht op het aantrekken en binden van talentvolle inwoners aan de gemeente Enschede. Het aandeel van Vechtdal wonen in beide kapitaalbelangen is van verwaarloosbare betekenis. Vechtdal Wonen stelt vanaf het boekjaar 2017 daarom geen geconsolideerde jaarrekening meer op.

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Vechtdal Wonen de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

### **Salderen**

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover er een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

### **Continuïteit**

De jaarrekening van Vechtdal Wonen is samengesteld op basis van het continuïteitsbeginsel. De financiële positie is robuust en de ontwikkeling van de financiële kengetallen bevinden zich ruim binnen de vereiste normen van het WsW & Aw. In beginsel zien wij onze organisatie niet als een verhoogd risicogebied met betrekking tot de vele actuele ontwikkelingen. De actuele ontwikkelingen (bijvoorbeeld inflatie, stijgende financieringsrente, impact van de oorlog in Oekraïne en stijgende energieprijzen) raken ook onze bedrijfsvoering maar wij verwachten dat de impact op Vechtdal Wonen beheersbaar blijft. Dit gezien de aard van onze activiteiten, verwachte doorlopende inkomensstroom en beheersbaarheid van onze uitgaven. De ontwikkelingen blijven onzeker en zijn onderhevig aan veranderingen.

## Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### 1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

### Vastgoedbeleggingen

#### 2. Vastgoed in exploitatie

##### *Classificatie en kwalificatie*

DAEB-vastgoed heeft betrekking op woningen met een gereguleerd huurcontract, maatschappelijk vastgoed en een (gering) deel van de parkeerplaatsen in exploitatie. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed (BOG - MOG - ZOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet (conform bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen). Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

##### *Complexindeling*

Het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van Vechtdal Wonen maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en Niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

##### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed*

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

### *Waardering na eerste verwerking*

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

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Vechtdal Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winsten-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploteer- en een uitpondscenario. Bij het doorexploteerscenario is de veronderstelling dat

het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar.

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

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en Niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Overige waardeveranderingen".

#### *Onderhoud*

In de kostprijs van het onderhoud worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan (verwerkingswijze tot en met de jaarrekening 2019). De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Alle overige onderhoudskosten werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Vechtdal Wonen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven. De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

### *Verbetering*

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

### *Ingrijpende verbouwing*

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. Een investeringsvoorstel wordt samengesteld, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management). Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient onderbouwd te worden waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Indien niet wordt voldaan aan bovenstaande criteria, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn voor 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

#### *Herwaarderingsreserve*

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

#### *Afschrijvingen*

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum een onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

## Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Vechtdal Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Stap 2: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vechtdal Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% voor het grootste gedeelte van haar bezit (van de maximaal redelijke huur).
- Stap 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. Vechtdal Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Een meerjaren onderhoudsbegroting op basis van “eeuwigdurende” exploitatie is gehanteerd als basis voor het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten;
  - Voor de splitsing tussen onderhoudsbestedingen en investeringen voor combinatie projecten is aansluiting gezocht bij de vastgestelde meerjaren begroting van Vechtdal Wonen welke overeenkomen met de uitgangspunten van de ingediende prospectieve informatie (dPi).
  - De financiële vertaling van de toekomstige onderhoudslasten hebben plaatsgevonden op basis van een onderhoudsnorm per waarderingscomplex.
  - Bij het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten is rekening gehouden met de herziene definities voor onderhoud en beheer vanaf verslagjaar 2020.



- Stap 4: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening. Vechtdal Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - De directe en indirecte kosten welke direct zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn opgenomen in de beleidswaarde.
  - De directe en indirecte beheerkosten zijn gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2024 van Vechtdal Wonen. Dit kostenniveau is representatief voor de langjarige toekomstige beheernorm.
  - In het functionele model van de winst-en-verliesrekening van Vechtdal Wonen zijn de indirecte en directe beheerkosten nog niet gesplitst naar verhuur- & beheeractiviteiten en onderhoudslasten. In de beleidswaarde is deze splitsing wel opgenomen en zijn de niet-vastgoed gerelateerde kosten niet opgenomen.
  - De financiële vertaling van de toekomstige beheerlasten naar de beleidswaarde heeft plaatsgevonden op basis van een beheernorm per waarderingscomplex.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG / Parkeervoorziening is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering.

Vechtdal Wonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

<b>Uitgangspunt vastgoedportefeuille in exploitatie</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gemiddelde verhouding streefhuur versus maximaal redelijke huur	67%	67%
Gemiddelde onderhoudsnorm woningen	€ 2.299	€ 2.256
Gemiddelde norm voor beheerlasten woningen	€ 881	€ 662

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Vechtdal Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Belangrijkste wijzigingen in de uitgangspunten voor 2023 zijn:

- De meerjaren-onderhoudsbegroting is geactualiseerd als onderdeel van het reguliere begrotingsproces. Hierbij is rekening gehouden met de gewijzigde uitgangspunten voor classificatie van investeringen en onderhoud voor de beleidswaarde.
- De kostenverdeelstaat voor het toerekenen van indirecte kosten naar de diverse bedrijfsfuncties van de winst-en-verliesrekening is geactualiseerd, voor 2023 betreft dit de toerekening van de personeelskosten, inhuurkosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten en de algemene kosten.
- De gemiddelde norm voor beheerlasten is gestegen met €219 ten opzichte van 2022. De stijging wordt veroorzaakt doordat er in de meerjarenbegroting 2024 hogere organisatiekosten zijn opgenomen dan in 2023. De toerekeningpercentages van de kosten naar de beheerlasten zijn hoger ten opzichte van 2022 waardoor de gemiddelde norm voor de beheerlasten is gestegen.

Voor omvang en impact van deze wijzigingen op de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting van de post DAEB en NIET DAEB vastgoed in exploitatie (paragraaf: beleidswaarde).

### **3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

#### *Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van een investeringsverplichtingen (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) inzake DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de 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. Het nadelig (onrendabele top) verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2023 heeft betrekking op de lopende projecten welke nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten in 2023 zijn

overgeboekt naar DAEB- en of Niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2023. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening. In de waardering van de activa in ontwikkeling worden geen interne ontwikkelingskosten, overige indirecte en rentekosten toegerekend.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

#### **4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

### **Materiele vaste activa**

#### **5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over veertig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Voor grond en gebouwen geldt dat over de grond niet wordt afgeschreven en dat voor het gebouw een afschrijvingstermijn geldt van 40 jaar. Indien de actuele waarde van grond en gebouwen lager is dan de boekwaarde vindt afwaardering naar lagere actuele waarde plaats. De overige activa wordt lineair afgeschreven met een maximale termijn van 5 jaar. De grond en gebouwen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen en er rust geen pandrecht op ten behoeve van de bank.

## **Financiële activa**

### **6. Deelnemingen**

Ultimo 2023 is er een kapitaalbelang aanwezig in De Veste Participaties B.V. en Bundle VOF. In de deelneming De Veste Participaties B.V. vinden geen activiteiten plaats. De VOF Bundle is opgericht in 2023 heeft ten doel om volkshuisvestelijke activiteiten te verrichten zoals omschreven in de woningwet samen met Woningstichting Domijn. Gericht op het aantrekken en binden van talentvolle inwoners aan de gemeente Enschede. Waardering van de deelnemingen geschiedt op basis van de nettovermogenswaarde. Indien de waardering volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd tenzij Vechtdal Wonen het stellig voornemen heeft om tot betaling van haar schulden over te gaan. Dan wordt hiervoor een voorziening gevormd. Het aandeel van Vechtdal wonen in beide kapitaalbelangen is niet geconsolideerd vanwege het te verwaarlozen belang.

### **7. Belastingen**

#### **Acute belastingen**

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met eventuele fiscaal vrijgestelde posten, en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

#### **Latente belastingen**

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse

verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vechtdal Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Vechtdal Wonen een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

## **Vorraden**

### **8. Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

### **9. Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

### **10-13 Vlottende vorderingen**

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid. Gezien het ontbreken van transactiekosten en of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

#### **14. Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite, zij het eventueel met opoffering van rentebaten, ter onmiddellijke beschikking staan.

#### **15. Eigen vermogen**

##### **Herwaarderingsreserve**

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het positieve verschil tussen boekwaarde op basis van actuele waarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

##### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

#### **16. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Een voorziening wordt gevormd indien Vechtdal Wonen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde aangezien het effect van "tijds waarde" gering is.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van 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 geactiveerde bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### **17. Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen betreffen voorzieningen voor V- en E-meters en het loopbaanontwikkelingsbudget. De overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde aangezien het effect van "tijdswaarde" gering is.

### **18-19 Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Gezien het ontbreken van transactiekosten en of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

### **20-23. Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Gezien het ontbreken van transactiekosten en of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

## Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

### Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

### 24. Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Vechtdal Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

### 25. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid.

### 26. Lasten service contracten

De lasten service contracten betreffen de kosten voor leveringen en diensten zoals (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten).



## **27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

## **28. Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud worden onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering, economische voordelen en instandhoudingsonderhoud van het actief.

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

## **29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

## **30. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden

doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

### **31. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen*

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie betreffen winsten of mogelijke verliezen uit aangehouden vastgoed, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### **32. Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden, VvE-beheer, erfpachtopbrengsten en serviceopbrengsten en servicekosten inzake glas-, riool en servicefondsen.

### **33. Overige organisatiekosten**

Dit betreft de saneringsheffing en bijdrage heffing AW en de toegerekende indirecte kosten. De gepresenteerde Agio vestia lening heeft betrekking op de negatieve marktwaarde van de afgesloten lening in 2021. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale waarde wordt ineens ten laste van het resultaat van boekjaar 2021 gebracht bij overige organisatiekosten.

### **34. Kosten omtrent leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen en de toegerekende indirecte kosten. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe

bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten en buurtposten), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### **35-36. Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **37. Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

#### **Personeel**

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

#### **Pensioenlasten**

Vechtdal Wonen heeft een pensioenregeling bij het SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Vechtdal Wonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van de rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Vechtdal Wonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2023 en 2022 waren er voor Vechtdal Wonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

#### Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kostenverdeelstaat dient een zo betrouwbaar mogelijke weergave te zijn van de werkelijkheid maar geen exactheid. Hierbij is de afweging belangrijk tussen enerzijds nauwkeurigheid en anderzijds de administratieve lasten die hiermee gepaard gaan. Middels deze kostenverdeelstaat worden de kosten van personeel, organisatie en afschrijving toegerekend naar de activiteiten zoals opgenomen in de functionele winst-en-verliesrekening.

KSV 2023: rubrieken (in %)	Personeel	Inhuur	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	38,6	63,7	40,5	40,5
Lasten onderhoudsactiviteiten	27,1	16,4	28,5	28,5
Verkoop vastgoedportefeuille	0,2	0,0	0,2	0,2
Overige organisatiekosten	29,3	19,9	30,8	30,8
Kosten omtrent leefbaarheid	4,8	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

KSV 2022 (in %)	Personeel	Inhuur	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31,5	33,4	32,8	32,8
Lasten onderhoudsactiviteiten	41,3	59,2	44,1	44,1
Verkoop vastgoedportefeuille	0,3	0,0	0,2	0,2
Overige organisatiekosten	21,0	7,4	22,9	22,9
Kosten omtrent leefbaarheid	5,9	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2023

1. Immateriële vaste activa	2023	2022
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	858	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-	-
Waardeverminderingen	-	-
<b>Saldo mutaties</b>	<b>858</b>	-
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	858	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>858</b>	-

Immaterieel vast actief (kosten van verwerving van intellectueel eigendom) heeft betrekking op de geactiveerde organisatiekosten inzake implementatie nieuw ERP-systeem. Het nieuwe systeem wordt in 2024 in gebruik genomen en wordt gestart van afschrijven. Het actief wordt afgeschreven in vijf jaar.

## 2. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2023	2022	2023	2022
	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
<b>Marktwaaarde per 1 januari</b>	<b>1.108.603</b>	1.138.496	15.689	13.257
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investeringsen	12.289	13.414	-	-
Subsidie	-	-50	-	-
Desinvestering en buitengebruikstelling	-220	-371	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	8.008	14.261	9.146	3.056
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-884	-604	-	-46
Herclassificatie bezit	-	156	-	-156
Overige waardeveranderingen	-2.778	-433	-	-
Onttrekking voorziening onrendabel	-8.225	-8.365	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-97.893	-47.901	-1.723	-422
<b>Saldo mutaties</b>	<b>-89.703</b>	<b>-29.893</b>	<b>7.423</b>	<b>2.432</b>
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>1.018.900</b>	<b>1.108.603</b>	<b>23.112</b>	<b>15.689</b>

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
	2023	2022	2023	2022
Woongelegenheden	902.785	981.823	15.437	7.670
Zorgeenheden	108.292	117.981	-	-
MOG & BOG	7.795	8.770	5.300	5.451
Parkeerplaatsen	28	29	2.375	2.568
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>1.018.900</b>	<b>1.108.603</b>	<b>23.112</b>	<b>15.689</b>

### Marktwaaarde

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters welke afkomstig zijn vanuit het "handboek modelmatig waardering 2023 en zijn voorgeschreven.

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028..
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%
Leegwaardestijging Noord Overijssel	2,%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.911	1.911	1.911	1.911	1.911
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.633	1.633	1.633	1.633	1.633
Instandhoudingsonderhoud per vhe – student vhe	679	679	679	679	679
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgseenheid (extr.muraal)	1.826	1.826	1.826	1.826	1.826
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgseenheid (extr.muraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	508,9	508,9	508,9	508,9	508,9
Beheerkosten per vhe – MGW	499,3	499,3	499,3	499,3	499,3
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	470,8	470,8	470,8	470,8	470,8
Beheerkosten per vhe – Zorgseenheid (extr.muraal)	460,2	460,2	460,2	460,2	460,2

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028..
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerde eenheden	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde eenheden	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexplotten	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%	9,42%
Mutatiekans bij uitponden	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%	8,39%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de lw)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet doorexplotten:	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%
Disconteringsvoet uitponden:	8,85%	8,85%	8,85%	8,85%	8,85%

De mutatiekans bij uitponden is relatief hoog wat wordt veroorzaakt door de studentenhuisvesting in Enschede met een hoge mutatiegraad. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 (2022: € 571,00) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten (bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten) bedragen 11,4% (2022: 9%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.



Parameters BOG en MOG	2024	2025	2026	2027	2028..
Instandhoudingsonderhoud BOG per m <sup>2</sup> bvo	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
Instandhoudingsonderhoud MOG per m <sup>2</sup> bvo	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
Mutatieonderhoud BOG per m <sup>2</sup> bvo	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53
Mutatieonderhoud MOG per m <sup>2</sup> bvo	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%

Parameters parkeerplaatsen	2024	2025	2026	2027	2028..
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
Beheerkosten – parkeerplaats	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74
Beheerkosten – garagebox	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%	5,38%
Disconteringsvoet uitponden:	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%	6,37%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028..
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	5,81%	5,81%	5,81%	5,81%	5,81%

### Inschakeling taxateur

Het volledige vastgoed in exploitatie is in 2021 getaxeerd, in 2023 is de portefeuille voorzien van een markttechnische update en is de nieuwbouw volledig getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Vechtdal Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### Toepassing vrijheidsgraden

Vechtdal Wonen heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de

gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document “Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Een inschatting van de exit yield op basis het model van de taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) past beter en resulteert tot meer marktconforme waarderingsuitkomst.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast voor zowel het doorexploiteer scenario als het verkoop scenario. Deze is gebaseerd op het basis uitgangspunt van een vijfjaars gemiddelde van de betreffende waarderingscomplexen. Per waarderingscomplex is deze inschatting beoordeeld door de onafhankelijk taxateur en indien nodig bijgesteld.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij uitponden naar 70% van doorexploiteren.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere omstandigheden	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### **Schattingselementen bepaling marktwaarde**

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het (commercieel) vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

### **Hypothecaire zekerheden**

Het sociaal vastgoed in exploitatie is gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW kan op eerste verzoek hypotheek vestigen op het ingezette onderpand. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

### **WOZ-informatie**

De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 1.504 miljoen (2022: € 1.323 miljoen).

### **Beleidswaarde**

Omdat de doelstelling van Vechtdal Wonen is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vechtdal Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het door-exploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 575,0 miljoen (2022 € 663,0 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 22,4 miljoen (2022 € 17,0 miljoen).

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000.)	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	DAEB	NIET DAEB	Totaal	DAEB	NIET DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde per 31-12</b>	<b>1.018.900</b>	<b>23.112</b>	<b>1.042.012</b>	<b>1.108.603</b>	<b>15.689</b>	<b>1.124.292</b>
Afslag beschikbaarheid	23.472	-1.691	21.781	88.767	467	89.234
Afslag betaalbaarheid	-267.212	277	-266.935	-362.754	704	-362.050
Afslag Kwaliteit	-160.147	1.028	-159.119	-180.142	-30	-180.172
Afslag beheer	-39.921	-305	-40.226	8.543	189	8.732
<b>Beleidswaarde per 31-12</b>	<b>575.092</b>	<b>22.421</b>	<b>597.513</b>	<b>663.017</b>	<b>17.019</b>	<b>680.036</b>

De totale beleidswaarde is in 2023 afgenomen met een bedrag van € 82,5 miljoen. Deze afname heeft met name betrekking op de waarde mutatie van de woongelegenheden (€ 71,5 miljoen) welke in de onderstaande verschillen analyse nader wordt toegelicht.

Verschillen analyse beleidswaarde woningen (bedragen x € 1.000.)	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	DAEB	ND	Totaal	DAEB	ND	Totaal
Beleidswaarde 01-01	536.237	9.000	545.237	559.044	10.520	569.564
Mutatie: niet woningen	126.780	8.018	134.798	-123.412	-8.196	-131.608
<b>Beleidswaarde 01-01</b>	<b>663.017</b>	<b>17.018</b>	<b>680.035</b>	<b>435.632</b>	<b>2.324</b>	<b>437.956</b>
Effect voorraadmutaties	7.749	8.485	16.234	12.332	5.279	17.611
Effect object gegevens	-874	92	-782	-474	-61	-535
Effect parameters	-83.784	-3.207	-86.991	63.622	-106	63.516
Effect bijgesteld beleid	-350	375	25	25.125	1.564	26.689
<b>Totaal toe-afname</b>	<b>-77.259</b>	<b>5.745</b>	<b>-71.514</b>	<b>100.605</b>	<b>6.676</b>	<b>107.281</b>
Beleidswaarde 31-12	458.977	14.745	473.722	536.237	9.000	545.237
Bij: niet woningen	116.115	7.676	123.791	126.780	8.018	134.798
<b>Beleidswaarde 31-12</b>	<b>575.092</b>	<b>22.421</b>	<b>597.513</b>	<b>663.017</b>	<b>17.018</b>	<b>680.035</b>

## Toelichting verschillenanalyse beleidswaarde woningen

- De voorraadmutaties (sloop, verkoop en opgeleverde nieuwbouw) zorgen voor een toename van de beleidswaarde van € 14,5 miljoen (2022: € 17,6 miljoen). Dit komt met name door de opgeleverde nieuwbouw in 2023.
- Het negatieve waarde effect van de object gegevens heeft met name betrekking op de contracthuur. De contracturen hebben een negatief effect van € 0,6 miljoen.
- In 2023 zijn de voorgeschreven parameters bijgesteld wat een negatief effect heeft op de beleidswaarde van € 17,6 miljoen. De disconteringsvoet is in 2023 naar boven bijgesteld voor 1.7% (van 6,8% naar 8,5%) wat een negatief effect heeft op de beleidswaarde van € 69 miljoen.
- Het effect van gewijzigd beleid heeft betrekking op een stijging van de gemiddelde streefhuur en huurstijging (effect + € 65 miljoen). De stijging (is een waardedaling) van de gemiddelde onderhoudsnorm en beheernorm heeft een negatief effect van € 65 miljoen.

De gehanteerde uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde en de gepresenteerde afslagen zijn opgenomen in de grondslagen van deze jaarrekening. Zie voor nadere toelichting hiervan paragraaf "1. Vastgoed in exploitatie" (beleidswaarde) zoals opgenomen in de grondslagen van balanswaardering van de post vastgoedbeleggingen.

### **Sensitiviteitsanalyse**

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woongelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, een sensitiviteitsanalyse opgenomen. In de onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Uitgangspunt - parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	
		2023	2022
Disconteringsvoet	0.50 % hoger	-44.980	-59.426
Streefhuur per maand	€ 25,00 hoger per vhe	35.988	42.406
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,00 hoger per vhe	-44.281	-48.762

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.841</b>	<b>15.298</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	30.207	5.845
Externe bijdrage & Subsidie & E-meters	-	-60
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-17.154	-17.317
Overboeking van vastgoed in exploitatie	884	650
Overboeking van voorraden	676	636
Overige waardeveranderingen	-1.106	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-7.766	-1.211
<b>Saldo</b>	<b>5.741</b>	<b>-11.457</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>9.582</b>	<b>3.841</b>

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft in totaal 1 (2022: 1) woning.

5. Activa ten dienste van exploitatie	2023	2022
---------------------------------------	------	------

**Stand per 1 januari**

Aanschafprijs	5.979	5.452
Cumulatieve afschrijvingen	-3.553	-1.974
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.426</b>	<b>3.478</b>

*Mutaties in het boekjaar*

Investerings	227	638
Des-investerings	-	-123
Duurzame waardevermindering	-	-1.138
Afschrijvingen	-214	-429
Saldo	13	-1.052

**Stand per 31 december**

Aanschafprijs	6.206	5.979
Cumulatieve afschrijvingen & afwaardering	-3.767	-3.553
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.439</b>	<b>2.426</b>

**Uitsplitsing boekwaardes**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Grond en gebouwen	1.740	1.635
Werkplaats	218	232
Inventaris	420	402
Vervoermiddelen	1	1
Overig	60	156
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.439</b>	<b>2.426</b>

De gepresenteerde duurzame vermindering in 2022 heeft betrekking op de rubriek "grond en gebouwen en betreft een afwaardering naar lagere (indirecte) opbrengstwaarde.

## 6-7. Financiële vaste activa

Financiële vaste activa	2023			2022		
	01-01	Mutatie	31-12	01-01	Mutatie	31-12
<i>Latente belasting</i>						
Voorziening onderhoud	-2.621	-49	-2.670	-2.553	-68	-2.621
Vestia deal	-	-	-	573	-573	-
ATAD	-	-	-	164	-164	-
Afschrijvingspotentieel	1.289	-373	916	1.266	23	1.289
Kantoorpand	321	11	332	-	321	321
<b>Totaal latenties</b>	<b>-1.011</b>	<b>-411</b>	<b>-1.422</b>	<b>-550</b>	<b>-461</b>	<b>-1.011</b>
Deelneming	10	-	10	10	-	10
<b>Totaal deelneming</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>
Naar latente belasting verplichting	-1.011	-411	-1.422	-550	-461	-1.011
<b>Totaal FVA</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

De latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening. Ultimo 2023 is het saldo van de latente belastingen negatief (passief). De netto latente belastingverplichting € 1.422.000 (2022: € 1.011.000) is gepresenteerd in de rubriek voorzieningen bij "Latente belastingverplichting". De grondslag van de belastinglatenties van Vechtdal Wonen is de netto contante waarde.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen	Toelichting
Lening portefeuille	Het tijdelijke verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningenportefeuille zal feitelijk niet in aftrek gebracht worden op grond van de ATAD-regeling. Als gevolg hiervan is de latentie per ultimo 2023 en 2022 berekend op nihil.
Voorziening groot onderhoud	Fiscaal is er een onderhoudsvoorziening gevormd. Commercieel is geen onderhoudsvoorziening op de balans opgenomen. Ultimo 2023 bedraagt de onderhoudsvoorziening € 10,7 miljoen (2022: € 10,7 miljoen). Het commercieel-fiscaal verschil t.a.v. de onderhoudsvoorziening wordt gedurende de looptijd van de voorziening gerealiseerd. Binnen de horizon van 10 jaar die Vechtdal Wonen toepast, is bij de contantmaking uitgegaan van een vrijval in 2025 conform de afgesloten VSO. De passieve belastinglatentie bedraagt per ultimo 2023 € 2,7 miljoen (2022 € 2,6



	miljoen). De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,81% (2022: 1,84 %). De nominale waarde van de latentie bedraagt € 2,8 miljoen (2022: € 2,8 miljoen). In 2022 is een VSO afgesloten waarbij is afgesproken dat we de voorziening tot en met 2024 in ieder geval in stand houden.
Afschrijvingspotentieel	Het woningbezit van Vechtdal Wonen bestaat voor een deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan de fiscale bodemwaarde. Over deze woningen kan mogelijk de komende 10 jaar fiscaal worden afgeschreven. De totale geschatte fiscale waarde van de woningen bedraagt per ultimo 2023 € 985,9 miljoen (2022 € 965,9 miljoen). De actieve belastinglatentie voor deze toekomstige afschrijvingen bedraagt € 0,9 miljoen (2022: € 1,3 miljoen). Het is op voorhand moeilijk in te schatten wat de jaarlijkse vrijval gaat zijn, omdat dit onder andere afhankelijk is van de voortdurend wijzigende marktwaardes en WOZ-waardes. De nominale waarde van de latentie bedraagt € 1,0 miljoen (2022: € 1,4 miljoen). De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,81% (2022: 1,84%).
Voort te wentelen renteaftrek o.b.v. ATAD	In 2023 bedraagt de niet-afrekbare rente op grond van de ATAD-renteaftrekbepanking € 3,5 miljoen (2022: € 3,2 miljoen). Het saldo van de niet in aftrek gebrachte rente uit eerdere jaren bedraagt per ultimo 2023 € 7,3 miljoen (2022: € 3,0 miljoen). In de huidige tax planning is er zal naar verwachting geen ruimte voor extra renteaftrek en daarom is er geen latentie opgenomen.
Te slopen woningen	Realisatie van commerciële en fiscale verschillen in waardering van vastgoed kan plaatsvinden in geval van het slopen van woningen. Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat er geen afwikkeling van het commerciële -fiscale verschil plaatsvindt, aangezien de fiscale boekwaarde doorschuift naar de volgende exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijk afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. De latentie tendeert naar nihil en is niet opgenomen in de jaarrekening.
Vastgoed in exploitatie	Voor het vastgoed in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per ultimo 2023 € 51 miljoen (2022: € 137 miljoen). Het is zeer waarschijnlijk dat de contante waarde naar nihil tendeert, omdat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt en per ultimo 2023 uitgegaan wordt van het doorexploiteren van de portefeuille en geen beperkingen daarin voorzien worden. Het waarderingsverschil is daarom niet tot waardering gebracht

Vestia Deal	Vechtdal Wonen heeft in 2021 deelgenomen aan de Vestia leningruil. Bij deze leningruil heeft Vestia een deel van haar leningen geruild tegen een nieuwe lening. Aangezien de reële waarde van de Vestia-lening hoger is dan die van de nieuwe lening, vloeit hieruit een last voort voor Woningstichting Vechtdal Wonen in de vorm van vrijval van het 'agio' op de geldlening. Er is een verschil in de commerciële en fiscale verwerking van de aftrek van het agio. Commercieel is het agio ineens in aftrek gebracht ten laste van het resultaat over 2021. Fiscaal is het agio in twee jaar in aftrek gebracht, te weten: 50% in 2021 en 50% in 2022. Per ultimo 2023 is de actieve latentie nihil (2022: nihil).
Kantoorpand	In de jaarrekening is een latentie opgenomen van € 0,3 miljoen (2022: € 0,3 miljoen) voor het kantoorpand van Vechtdal Wonen in Ommen. Commercieel gezien heeft een afwaardering plaatsgevonden van € 1,1 miljoen in 2022. Fiscaal is deze afwaardering voorsnog niet gevolgd vanwege specifieke wetgeving. De verwachting is dat binnen afzienbare tijd verkoop plaatsvindt, waardoor alsnog de negatieve stille reserve wordt gerealiseerd. Hiervoor is de latentie opgenomen.

## VLOTTENDE ACTIVA

8-9. Voorraden	2023	2022
Voorraad bestemd voor verkoop	337	337
Grond- en ontwikkelposities	1.861	2.536
Voorraad onderhoudsdienst	150	117
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.348</b>	<b>2.990</b>

De voorraad bestemd voor verkoop betreft opgeleverde kavels die ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. De voorraad opgeleverde kavels worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De verwachte opbrengstwaarde betreft de verkoopprijs waarvoor deze kavels zijn getaxeerd. De grond- en ontwikkelposities betreft grondlocaties ten behoeve van ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

De voorraad onderhoudsdienst voor een bedrag van € 150.000 (2022: € 117.000) heeft betrekking op de aanwezige materialen in het magazijn en in de onderhoudsbussen ultimo boekjaar.

Vorderingen	2023	2022
Huurdebiteuren	381	386
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.496	938
Overige vorderingen	309	298
Overlopende activa	2.786	1.756
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>5.972</b>	<b>3.378</b>

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

10. Specificatie huurdebiteuren	2023	2022
Huurvorderingen	481	486
Voorziening dubieuze huurvorderingen	-100	-100
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>381</b>	<b>386</b>

De huurdebiteuren hebben betrekking op de nog niet betaalde huurvorderingen ultimo boekjaar. De vordering met een looptijd langer dan zes maanden bedraagt € 155.000 (2022: € 183.000). Dit betreft met name bijzondere betalingsafspraken.

11. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Vennootschapsbelasting	2.496	938
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>2.496</b>	<b>938</b>

De vordering vennootschapsbelasting ultimo 2023 heeft betrekking op boekjaar 2022 € 1.840.000 en 2023 € 660.000. Voor inzicht in de fiscale positie en fiscale last wordt verwezen naar de toelichting op de winstbelasting in de winst-en-verliesrekening.

12. Specificatie overige vorderingen	2023	2022
Overige debiteuren	309	298
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>309</b>	<b>298</b>

De overige vorderingen hebben betrekking op doorbelaste kosten aan huurders, overige vorderingen op niet huurder en zorgcentra en nog af te wikkelen gerealiseerde verkopen.

13. Specificatie overlopende activa	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	811	841
Afrekening service & stookkosten	-	520
Nog te ontvangen tegemoetkoming blokverwarming	1.304	
Nog af te rekenen contracten & complexen	671	395
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>2.786</b>	<b>1.756</b>

De vooruitbetaalde kosten en overlopende activa zal naar verwachting binnen één jaar worden afgewikkeld. De afrekening servicekosten is ultimo 2022 een vordering als gevolg van de gestegen energieprijzen. De nog te ontvangen tegemoetkoming blokverwarming heeft betrekking op de regeling tegemoetkoming voor huishoudens met een blokaansluiting welke in 2023 is ingediend maar ultimo 2023 nog niet is ontvangen.

14. Liquide middelen	2023	2022
Rekening courant banken	4.205	1.679
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>4.205</b>	<b>1.679</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar. Vechtdal Wonen heeft een kredietfaciliteit bij de BNG van € 5 miljoen (2022 € 5 miljoen). Hiervoor zijn geen zekerheden in de vorm van onderpand verstrekt.

## PASSIVA

15. Eigen vermogen			2023	2022
Stand per 1 januari			877.632	931.497
Resultaat boekjaar			-115.637	-53.865
<b>Stand per 31 december</b>			<b>761.995</b>	<b>877.632</b>

Eigen Vermogen	Herwaarderings	Overige reserves	Totaal	Herwaarderings	Overige reserves	Totaal
1 januari	598.070	279.562	877.632	656.471	275.026	931.497
Resultaat boekjaar		-115.637	-115.637		-53.865	-53.865
Realisatie herwaarderings	-3.068	3.068	-	-1.084	1.084	-
Mutatie herwaarderings	-102.117	102.117	-	-57.317	57.317	-
<b>31 december</b>	<b>492.885</b>	<b>269.110</b>	<b>761.995</b>	<b>598.070</b>	<b>279.562</b>	<b>877.632</b>

### Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Vechtdal Wonen is geen bepaling opgenomen m.b.t. de bestemming van het resultaat.

### Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2023

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 115.637.000 (2022: € 53.865.000 negatief) geheel ten laste van het eigen vermogen te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit van de RvC in de jaarrekening 2023 verwerkt. De gerealiseerde herwaarderingsreserve van € 3.068.000 (2022: € 1.084.000) is toegevoegd aan de overige reserves en een bedrag van € 102,0 miljoen (2022: € 57,3 miljoen toegevoegd) is onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

### Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 492,9 miljoen (2022: € 598,0 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs bepaald per waarderingscomplex. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 444,5 miljoen (2022: € 444,3 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vechtdal Wonen. 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.

16. voorziening onrendabele investering en herstructurering	2023	2022
Stand per 1 januari	4.301	825
Toevoeging	18.815	13.214
Onttrekking DAEB / NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-8.225	-8.365
Onttrekking vastgoed in ontwikkeling	-7.766	-1.211
Vrijval	-	-162
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.125</b>	<b>4.301</b>

De voorziening onrendabele investering en herstructurering heeft betrekking op de negatieve boekwaarde van lopende investeringsprojecten in nieuwbouw en bestaande complexen. Deze heeft naar verwachting een looptijd van korter dan één jaar.

17. Overige voorzieningen	2023	2022
<i>Verloop voorziening E-meter</i>		
Stand per 1 januari	233	233
Toevoeging	-	-
Onttrekking	-	-
Vrijval	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>233</b>	<b>233</b>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Verloop voorziening V-meter</i>		
Stand per 1 januari	2.330	2.012
Toevoeging	549	538
Onttrekking	-340	-220
Vrijval	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.539</b>	<b>2.330</b>
<i>Verloop overige voorziening</i>		
Stand per 1 januari	254	235
Toevoeging	57	19
Onttrekking	-24	-
Vrijval	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>287</b>	<b>254</b>
<b>Totaal overige voorziening</b>	<b>3.059</b>	<b>2.817</b>

Jaarlijks krijgen huurders voor € 100 V-meters toegekend voor verbetering van de huurwoning. Voor de nog niet bestede V-meters is een voorziening opgenomen. Bewoners hebben eenmalig E-meters gekregen afhankelijk van de leeftijd van de huurwoning te besteden aan energiebesparende maatregelen. Er is een voorziening opgenomen voor de nog niet bestede E-meters. De overige voorziening heeft betrekking op de toekomstige uitgaven inzake loopbaanontwikkelingsbudget. De voorzieningen hebben een langlopend karakter en zullen grotendeels na één jaar worden afgewikkeld.

7. Latente belastingverplichting	2023	2022
Stand per 1 januari	1.011	550
Mutatie boekjaar	411	461
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.422</b>	<b>1.011</b>

De latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening. Ultimo 2023 is het saldo van de latente belastingen negatief (passief). De netto latente belastingverplichting € 1.422.000 (2022: € 1.011.000) is nader toegelicht in de rubriek 5-6: Financiële vaste activa”.

18. Leningen overheid en kredietinstellingen	2023	2022
<b>Schulden aan overheid</b>		
Stand per 1 januari	-	-
Bij: nieuwe leningen	5.000	-
Af: aflossingen	-	-
Stand per 31 december	<b>5.000</b>	-
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-	-
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<b>5.000</b>	-
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Stand per 1 januari	242.585	238.273
Bij: nieuwe leningen	41.500	15.824
Bij: Agio vestia lening	-103	-102
Af: aflossingen	-12.090	-11.410
Stand per 31 december	<b>271.892</b>	<b>242.585</b>
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-8.592	-12.041
Af: kortlopende deel agio vestia lening	-103	-103
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<b>263.197</b>	<b>230.441</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De gepresenteerde onderstaande drie overzichten (vervalkalender, samenstelling, opbouw lening portefeuille) hebben betrekking op de lening portefeuille exclusief het agio deel van de Vestia lening voor een bedrag van € 4.332.000 ultimo 2023 (2022: € 4.435.000).



<b>Vervalkalender overheid en kredietinstellingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aflossing < 1 jaar	8.592	12.041
Aflossing 2 - 5 jaar	51.353	47.840
Aflossing > =5 jaar	212.615	178.269
Totaal lening portefeuille	<b>272.560</b>	<b>238.150</b>

<b>Samenstelling overheid en kredietinstellingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Basisrente leningen	57.000	57.000
Vastrentende leningen	214.560	180.150
Overig	1.000	1.000
Totaal lening portefeuille	<b>272.560</b>	<b>238.150</b>

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 1 jaar bedraagt. Na de overeengekomen periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,08% en 0,375% (2022: 0,1% en 0,375%).

<b>Opbouw lening portefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	213.640	184.231
Nationale waterschapsbank N.V.	53.920	53.919
Provincie Overijssel	5.000	-
Totaal lening portefeuille	<b>272.560</b>	<b>238.150</b>

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de leningenportefeuille is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank N.V. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden.

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het herzieningsmoment. In de onderstaande tabel is voor ultimo 2023 het moment van aflossing, eindaflossing en renteconversie weergegeven voor de komende vijf jaar.

Jaar	Eind		Rente
	Aflossing	aflossing	conversie
2024	8.592	6.400	35.000
2025	10.494	9.000	-
2026	8.649	7.000	5.684
2027	6.516	5.000	22.000
2028	14.069	12.500	-

### Leningruil Vestia

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Vestia in het kader van de sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4.86 %. Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.919.428 met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

### Zekerheden

De leningen overheid en kredietinstellingen is € 270,1 miljoen (2022: € 242,6 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de geborgde leningen heeft Vechtdal Wonen zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ waarde van € 1.504 miljoen (2022: € 1.323 miljoen), niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

### Gemiddeld rentepercentage & looptijd

Het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille bedraagt 2,45 (2022: 2,48%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 22,4 jaar (2022 19,3 jaar).

### Reële waarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2023 € 281,0 miljoen (2022 € 226,3 miljoen). De marktwaarde betreft de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen op basis van de "standaard opslag curve" (inclusief risico opslag). Voor de basis rente leningen

geldt dat de marktwaarde wordt berekend tot moment van renteherziening van de liquiditeitsopslag.

19. Overige schulden	2023	2022
Stand per 1 januari	1.937	1.901
Mutatie	-323	36
Stand per 31 december	<u>1.614</u>	<u>1.937</u>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Verloop waarborgsommen</i>		
Stand per 1 januari	1.008	939
Mutatie	-291	69
<b>Stand per 31 december</b>	<u><b>717</b></u>	<u><b>1.008</b></u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsom wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst terugbetaald of verrekend.

	2023	2022
<i>Verloop vooruitontvangen huren</i>		
Stand per 1 januari	929	962
Af: kortlopende deel	-32	-33
<b>Stand per 31 december</b>	<u><b>897</b></u>	<u><b>929</b></u>

De vooruit ontvangen huur heeft betrekking op een eenmalige huurbetaling inzake de verhuur van maatschappelijk onroerend goed. Het kortlopende deel wordt gepresenteerd bij vlottende passiva. Afloop geschiedt middels de jaarlijkse toerekening naar huuropbrengsten. De oorspronkelijke waarde van de vooruitbetaling betrof € 1.302.000 miljoen uit 2012 met een looptijd van 40 jaar. Ten behoeve van het inzicht wordt met ingang van 2021 deze vooruitbetaling afzonderlijk gepresenteerd als overige schuld.

### Kortlopende schulden

20. Schulden aan kredietinstellingen	2023	2022
Schulden aan kredietinstellingen	<u>8.695</u>	<u>12.144</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u><b>8.695</b></u>	<u><b>12.144</b></u>
21. Schulden aan leveranciers	2023	2022
Schulden aan leveranciers	<u>7.192</u>	<u>3.814</u>
Totaal schulden aan leveranciers	<u><b>7.192</b></u>	<u><b>3.814</b></u>

<b>22. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Omzetbelasting	793	150
Loonheffing	399	341
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.192</u>	<u>491</u>

<b>Schulden ter zake van pensioenen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pensioenen	102	81
Totaal pensioenen	<u>102</u>	<u>81</u>

<b>23. Specificatie overlopende passiva en overige schulden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nog te betalen rentekosten leningen	2.188	2.107
Nog te verrekenen servicekosten	1.988	-
Vooruit ontvangen huren	496	548
Nog te betalen vakantiedagen	250	224
Overig	1.925	1.082
Totaal overige schulden	<u>6.847</u>	<u>3.961</u>

De nog te verrekenen servicekosten hebben betrekking op de afrekening met de huurders over het boekjaar 2023. Dit betreft het verschil tussen de gefactureerde vergoedingen en ontvangen servicekosten en wordt afgerekend met de huurders in 2024. In de verwachte eindafrekening over 2023 € 1.988.000 is rekening gehouden met de tegemoetkoming blokverwarming voor gas en elektra. Voor 2022 zie overlopende activa voor nog te verrekenen servicekosten.

## Financiële instrumenten

---

### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van Vechtdal Wonen, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Vechtdal Wonen heeft geen afgeleide financiële producten (derivaten) afgesloten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Vechtdal Wonen zijn, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

### Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat reële waarde van een financieel instrument zal fluctueren als gevolg van veranderingen van de marktrente. Het door Vechtdal Wonen gelopen risico wegens fluctuaties in de markttrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabelrentende langlopende verplichtingen van Vechtdal Wonen. Vechtdal Wonen beheerst haar renterisico door een evenwichtige portfolio van vast- en variabelrentende opgenomen leningen aan te houden. Het kasstroomrisico betreft het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een instrument zullen fluctueren in omvang.

### Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

---

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van € 26,4 miljoen (2022: € 22,8 miljoen).

### Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. In 2023 bedroeg de canonverplichtingen € 565.000 (2022: € 530.000). Het jaarlijks bedrag aan canonverplichtingen kan licht fluctueren in verband met indexaties en/of mutaties in het bezit. De canonverplichtingen lopen van 2005 tot 2055.

### WSW-Volmacht

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2022 € 1,4 miljard (2022: € 1,3 miljard) aan WOZ-waarde als onderpand ingezet. In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf formele bevestiging benodigd is van het bestuur en commissarissen.

### WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2023 bedroeg dit percentage 0.1383% (2022: 0.0487%) resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 341.000 (2022: € 114.000) voor Vechtdal Wonen. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2023 heeft Vechtdal Wonen een aangegane obligolening van € 6,4 miljoen (2022: € 6,1 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### **Leasecontracten**

Het totale verplichtingsbedrag met derden aangegane leaseverplichtingen van leaseauto's en leasefietsen is € 523.000 (2022: € 573.000). Het verplichtingsbedrag met derden aangegane leaseverplichtingen van kopieermachines is € 79.000 (2022: € 103.000). Van de totale leaseverplichting heeft € 267.000 betrekking op 2024 en € 256.000 op de periode 2025-2029.

### ***Saneringsheffing***

Deze heffing is vervangen door de obligoheffing (zie WSW obligoverplichting).

## Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2023

24. Huuropbrengsten	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	57.576	56.034
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	623	288
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.161	1.141
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	662	627
Derving wegens leegstand	-460	-592
Derving wegens overige redenen	-86	-183
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>59.476</b>	<b>57.315</b>

De bruto huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen met € 1,9 miljoen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging, opgeleverde nieuwbouw en gerealiseerde huurharmonisatie bij mutatie. De toename wordt deels “gecompenseerd” door toegekende huurverlagingen vanaf 1 juli voor een bedrag van circa € 540.000. De toename van de NIET-DAEB huuropbrengsten (woningen) wordt veroorzaakt door de aankoop van een woningcomplex. De gemiddelde huurprijs van de woongelegenheden als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2023 56,83% (31 december 2022 62,3%).

25. Opbrengst servicecontracten	2023	2022
Vergoedingen	5.344	4.520
Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-135	-21
Afrekening huurders	-1.988	520
<b>Totaal opbrengst service contracten</b>	<b>3.221</b>	<b>5.019</b>

De afrekening huurders heeft betrekking op de verwachte eindafrekening servicekosten welke in 2024 wordt samengesteld en verstuurd naar de huurders. Dit betreft het verschil tussen de afrekenbare serviceopbrengsten en afrekenbare service lasten. Als gevolg van de tegemoetkoming blokverwarming (zie 26. Lasten service contracten en 23. Overlopende schulden) is een verwachte eindafrekening van € 1.988.000 opgenomen.

26. Lasten service contracten	2023	2022
Lasten service contracten	-7.320	-4.872
Tegemoetkoming blokverwarming elektra & gas	2.774	-
<b>Totaal lasten service contracten</b>	<b>-4.546</b>	<b>-4.872</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde cq werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien nodig aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurder met betrekking tot de



levering en diensten over het voorgaande jaar. De tegemoetkoming blokverwarming heeft betrekking op huishoudens met een blokaansluiting welke op basis van de voorwaarden in aanmerking komen voor een vergoeding. Deze totale vergoeding is in mindering gebracht op de lasten servicecontracten op de betreffende afzonderlijke complexen. De toename van het verschil tussen de serviceopbrengsten en lasten wordt veroorzaakt door kosten welke voor rekening komen van Vechtdal Wonen.

27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2023	2022
Toegerekende afschrijvingen	-81	-510
Toegerekende personeelskosten	-4.011	-2.715
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.091	-1.501
Huur vastgoed niet in eigendom	-1.023	-831
	<b>-7.206</b>	<b>-5.557</b>

De toegerekende kosten voor personeel, overige organisatie en afschrijving heeft betrekking op de activiteiten welke gericht zijn op de verhuur van woningen en overige verhuureenheden.

## Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling en verkoop. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van FTE verdeling.

<b>Toegerekende organisatiekosten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salarissen	-6.292	-5.025
Sociale lasten	-1.094	-839
Pensioenen	-770	-642
Dekking loonkosten	1.675	105
Subtotaal lonen & salarissen	-6.481	-6.401
Afschrijvingen	-214	-1.568
Overige personeelskosten	-2.231	-2.129
Huisvestingskosten	-253	-268
Bestuurskosten	-351	-226
Automatiseringskosten	-1.864	-1.610
Accountantskosten	-164	-146
Advies	-1.362	-1.075
Overige bedrijfslasten	-1.497	-1.354
Subtotaal overige bedrijfslasten	-7.936	-8.376
Totaal organisatiekosten	<b>-14.417</b>	<b>-14.777</b>
Direct toegerekend naar rentelasten	63	56
Totaal toegerekende organisatiekosten via KSV	<b>-14.354</b>	<b>-14.721</b>

## De organisatiekosten zijn toegerekend aan de onderstaande activiteiten:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lasten verhuur en beheer (exclusief huur vastgoed niet in eigendom)	6.183	4.726
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.875	6.379
Lasten behorende tot verkoop vastgoedportefeuille	26	33
Overige organisatiekosten	3.895	3.165
Leefbaarheid	375	418
Totaal toegerekende organisatiekosten via KSV	<b>14.354</b>	<b>14.721</b>

## Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Vechtdal Wonen, omgerekend naar het aantal vaste fte's, 98.4 (2022: 85,3).

Ten behoeven van het inzicht is met ingang van 2023 ervoor gekozen om de direct toerekende formatie inzake servicekosten en leefbaarheid op te nemen als directe kosten. Gezien de toename van de investeringsprojecten en het effect hiervan op de organisatiekosten is er tevens voor gekozen om interne uren & organisatiekosten te activeren met ingang van 2023. De gepresenteerde dekking loonkosten heeft betrekking op onderstaande activiteiten welke worden geactiveerd en of doorbelast naar vermelde activiteiten.:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Directe inzet personeel t.b.v. leefbaarheidsactiviteiten	183	105
Directe inzet personeel t.b.v servicekosten	238	-
Directe inzet personeel t.b.v. implementatie ERP-systeem	589	-
Toegerekende organisatiekosten investeringsactiviteiten	665	-
Totaal	<u>1.675</u>	<u>105</u>

### **Pensioenlasten**

Vechtdal Wonen heeft een pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2023 128,8,0% (2022: 129,0 %). De geschatte beleidsdekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens de DNB is 125%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Om die reden heeft het SPW een herstelplan ingediend bij de DNB welke in 2016 is goedgekeurd. SPW verwacht hierbij binnen 7 jaar weer een afdoende dekkingsgraad te hebben.

Aan het personeel is een pensioen toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Vechtdal Wonen verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappij. Behalve de betaling van premies heeft Vechtdal Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Vechtdal Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het

pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

### Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen (inclusief BTW) aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht. Onderstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

Bedragen x € 1.000	2023	2022
Controle van de jaarrekening 2023	150	-
Andere controle opdrachten 2023	7	-
Controle van de jaarrekening 2022	7	139
Andere controle opdrachten 2022	-	7
Totaal accountantshonoraria	<u>164</u>	<u>146</u>

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
Planmatig onderhoudskosten	-14.437	-9.088
Contractonderhoud	-1.865	-1.797
Reparatie onderhoud	-2.580	-3.030
Mutatie onderhoud	-3.904	-4.569
Dekking onderhoudsdienst	217	240
Inzet V en E meters	-329	-426
Overige onderhoudskosten	-234	-300
Toegerekende afschrijvingen	-71	-699
Toegerekende personeelskosten	-2.374	-3.780
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.430	-1.900
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>-27.007</b>	<b>-25.349</b>

De kosten van planmatig onderhoud hebben betrekking op regulier gepland onderhoud en onderhoudskosten inzake duurzaamheidsprojecten. Bij de uitvoering van duurzaamheidsprojecten is rekening gehouden met gepland onderhoud op de korte termijn. De dekking onderhoudsdienst heeft betrekking op de interne directe uren van de vaklieden welke onderdeel uitmaken van met name de reparatiekosten.

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2023	2022
Verhuurderheffing	-	-2.006
Gemeentelijke belastingen	-2.191	-2.200
Erfpacht	-565	-530
Verzekeringen	-291	-264
Overige directe exploitatielasten	-639	-712
	<b>-3.686</b>	<b>-5.712</b>

Met ingang van 2019 dient de toegekende RVV gelden (regeling vermindering verhuurderheffing) in mindering te worden gebracht op de verschuldigde verhuurderheffing. In 2022 is een bedrag van € 1.704.500 in mindering gebracht.

<b>30. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	160	612
Opbrengst verkopen vastgoed niet in exploitatie	-	2
Af: verkoopkosten	-1	-884
Totaal verkoopopbrengst	<u>159</u>	<u>-270</u>
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-220	-371
Boekwaarde verkopen vastgoed niet in exploitatie	-	-
Toegerekende afschrijvingen	-	-3
Toegerekende personeelskosten	-16	-21
Toegerekende overige organisatiekosten	-10	-9
Totaal	<u>-246</u>	<u>-404</u>
Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	<u><b>-87</b></u>	<u><b>-674</b></u>

De gepresenteerde verkoopkosten in 2022 hebben betrekking op de verkoop en afwikkeling van verkocht bezit in exploitatie in 2020.

<b>Aantal verkochte verhuureenheden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aantal verkopen vastgoed in exploitatie	1	2
Aantal verkopen overig vastgoed (activa tdv exploitatie)	-	-
Total aantal verkochte eenheden	<u>1</u>	<u>2</u>

<b>31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nieuwbouw & Renovatie	-9.967	-4.802
Duurzaamheid & combinatieprojecten	-5.802	-7.817
Zonnepanelen	-3.046	-432
Afwaardering sloop & nieuwbouw (marktwaarde)	-2.778	-
Afboeking grondexploitatie	-1.106	-
Overige	-	-294
<b>Totaal overige waardeveranderingen</b>	<u><b>-22.699</b></u>	<u><b>-13.345</b></u>

De overige waarde veranderingen van investeringen betreft het verschil tussen de verwachte netto investering (stichtingskosten) en de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van investering. Verantwoording van de overige waarde verandering geschiedt op moment van interne formalisatie en externe communicatie. Bij oplevering van nieuwbouwprojecten wordt de definitieve waarde verandering bepaald op basis van de netto stichtingskosten en getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat.

Ten aanzien van de duurzaamheidsinvesteringen en combinatieprojecten vastgoedbeleggingen wordt op basis van het verwachte effect op de marktwaarde de eventuele onrendabele top bepaald.

31. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2023	2022
DAEB vastgoedbeleggingen	-97.893	-47.901
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	-1.723	-422
	<u>-99.616</u>	<u>-48.323</u>

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de DAEB en Niet-DAEB vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de toename van de marktwaarde in verhuurde staat welke ten gunste komt van het resultaat. De negatieve waarde ontwikkeling zoals ingezet in 2022 wordt in 2023 verder doorgezet. Voor een nadere toelichting hieromtrent wordt verwezen naar de opgenomen toelichting bij activa in exploitatie.

32. Netto resultaat overige activiteiten	2023	2022
<b>Opbrengsten</b>		
Glas-, Riool en servicefonds	495	587
Overig	46	100
Totaal	<u>541</u>	<u>687</u>
<b>Kosten</b>		
Glas-, Riool en servicefonds	-510	-566
Totaal	<u>-510</u>	<u>-566</u>
<b>Totaal netto resultaat overige activiteiten</b>	<u>31</u>	<u>121</u>

33. Overige organisatiekosten	2023	2022
Agio Vestia lening	103	102
Geactiveerde organisatiekosten investeringsprojecten	665	-
Obligohoeffing	-342	-114
Bijdrage AW	-84	-41
Toegerekende afschrijvingen	-62	-356
Toegerekende personeelskosten	-2.601	-1.596
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.897	-1.213
	<u>-4.218</u>	<u>-3.218</u>

De gepresenteerde Agio vestia lening heeft betrekking op de negatieve marktwaarde van de afgesloten lening in 2021. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale waarde wordt ineens ten laste van het resultaat in 2021 gebracht bij overige organisatiekosten.

Sinds 1 juli 2021 is de obligoheffing gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting wordt anders ingericht. Dat gebeurt met ingang van 2021 met een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing. Voor 2023 is deze voor Vechtdal Wonen vastgesteld op € 342.000 (2022: € 114.000).

<b>34. Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Directe kosten leefbaarheid	-671	-358
Toegerekende personeelskosten	-375	-418
Kosten omtrent leefbaarheid	<b>-1.046</b>	<b>-776</b>

<b>35. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overige rentebaten	-	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-

<b>6. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentelasten leningenportefeuille	-6.283	-5.926
Overige rentelasten	-	-
Direct toegerekende organisatiekosten	-63	-56
Totaal rentelasten	<b>-6.346</b>	<b>-5.982</b>

<b>37. Belastingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mutatie latentie belastingen	-411	-461
Acute vennootschapsbelasting 2023 Vechtdal Wonen	-2.345	-
Acute vennootschapsbelasting 2022 Vechtdal Wonen	799	-2.453
Acute vennootschapsbelasting 2021 Vechtdal Wonen	-	106
Acute vennootschapsbelasting 2020 Vechtdal Wonen	49	209
Acute vennootschapsbelasting 2018 Vechtdal Wonen	-	87
Totaal belastingen	<b>-1.908</b>	<b>-2.512</b>



Het verschil tussen commerciële en fiscale resultaat en de effectieve belastingdruk wordt in de onderstaande tabellen gespecificeerd. De effectieve belastingdruk is 2,45 in 2023 (2022 5,1%).

(bedragen x € 1.000)	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>		<b>-113.729</b>		<b>-51.353</b>
Fiscaal hogere afschrijvingen	-1.302		-1.068	
Fiscaal geen waarde veranderingen	122.315		61.668	
Fiscaal geen afschrijving MVA tdv exploitatie	-		1.138	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.986		-	
Vrijval disagio leningen	-12		-12	
Herinvesteringsreserve	-14		-248	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-		-	
Fiscaal hogere boekwinst	75		5	
Fiscaal lagere dotatie voorziening	242		337	
Fiscaal hogere bedrijfslasten (Rvv)	-		-1.705	
Fiscale correctie bedrijfslasten (agio)	-		-2.268	
Beperkt aftrekbare kosten	24		20	
Generieke renteaftrekbeperking	3.527		3.159	
		<u>122.869</u>		<u>61.026</u>
<b>Totaal fiscaal resultaat</b>		<b>9.140</b>		<b>9.673</b>
Mutatie compensabele verliezen		-		-
Totaal belastbaar bedrag		<u>9.140</u>		<u>9.673</u>
<b>Acute belastingen</b>		<b>2.345</b>		<b>2.453</b>

In de onderstaande tabel is het verloop in effectieve belastingdruk van commercieel naar fiscaal weergegeven.

Effectieve belastingdruk	2023			2022		
	Eff %	VpB	Grondslag	Eff %	VpB	Grondslag
Commercieel resultaat	-25,8	-29.342	-113.729	-25,4	-13.044	-51.353
Vershil commercieel & fiscaal	27,9	31.687	120.182	30,2	15.497	61.026
Inzet faciliteit compensabel verlies						
Resultaat boekjaar	2,1	2.345	6.453	5,0	2.453	9.673
Belasting voorgaande jaren	-0,7	-848		-0,8	-402	
Dotatie belastinglatenties	0,4	411		0,9	461	
<b>Effectieve belastingdruk</b>	<b>1,8</b>	<b>1.908</b>		<b>5,1</b>	<b>2.512</b>	

Het verschil tussen commerciële & fiscale waardering in de bovenstaande tabel van € 31.6 miljoen (2022: € 15,5 miljoen) vennootschapsbelasting heeft betrekking op gepresenteerde verschillen in hiervoor gepresenteerde tabel “aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat”.

In de jaarrekening wordt een inschatting van de vennootschapsbelasting opgenomen. Nadien wordt de concept aangifte en definitieve aangifte ingediend en verwerkt. De gepresenteerde “belasting voorgaande jaren” heeft betrekking op de nagekomen verschillen.

## Bezoldiging van de directie en de commissarissen

### Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomsten (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Vechtdal Wonen. Het voor Vechtdal Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (klasse F) (2022 € 181.000 klasse F).

### Bezoldiging leidinggevende topfunctionaris

Gegevens	2023	2022
bedragen x € 1	M. Rink	M. Rink
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 157.956	€ 154.612
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.073	€ 18.780
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 179.029</i>	<i>€ 173.392</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 187.000	€ 181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 179.029</b>	<b>€ 173.392</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

## Toezichthoudende topfunctionarissen

De totale bezoldiging aan de Raad van Commissarissen bedroeg € 67.790 (2022: € 72.155). Er zijn geen functionarissen die in 2023 en 2022 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WPOT (Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens) of WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Ook zijn er in 2023 en 2022 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	K.M. Cornelissen	R.W. Knoll	A.G. van Kalsbeek	W.J. Rakers
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/10 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	€ 21.505	€ 14.399	€ 14.399	€ 3.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.050	€ 18.700	€ 18.700	€ 4.713
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 21.505	€ 14.399	€ 14.399	€ 3.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	J. den Bakker	H.W. Sturris
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 15/06	01/01 - 05/07
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 6.549	€ 7.338
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 8.505	€ 9.529
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 6.549	€ 7.338
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	J. Back-Wakker	K.M. Cornelissen	R.W. Knoll	H.W. Sturris
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 01/07	15/09 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	€ 10.400	€ 6.155	€ 13.900	€ 13.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 13.538	€ 8.033	€ 18.100	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 10.400	€ 6.155	€ 13.900	€ 13.900
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<b>Gegevens 2022</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J. den Bakker</b>	<b>A. G. van Kalsbeek</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	€ 13.900	€ 13.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.100	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 13.900	€ 13.900
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

#### **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 en 2022 een bezoldiging boven het toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## Afzonderlijke primaire overzichten

### Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 heeft woningcorporatie Vechtdal Wonen onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

### Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: balans DAEB en NIET-DAEB, winst-en-verliesrekening DAEB en NIET-DAEB en kasstroomoverzicht DAEB en NIET-DAEB. Bij het opstellen van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht is samengesteld op basis van de uitgangspunten zoals toegepast bij het goedgekeurde scheidingsvoorstel en zoals opgenomen in het goedkeuringsbesluit voor de fusie tussen Woningstichting de Veste en Beter Wonen Vechtdal.
- De activa en passiva posten welke betrekking hebben op de NIET-DAEB tak zijn toegerekend naar de NIET-DAEB balans.
- Opbredingen en kosten worden daar waar mogelijk direct toegerekend naar de NIET-DAEB tak. Dit heeft betrekking op de huuropbredingen en onderhoudskosten.
- Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel (huuropbreding NIET DAEB versus totaal).
- De opbrengsten en kosten van de NIET-DAEB tak worden jaarlijks als betaald verondersteld (boekhoudkundig) met uitzondering van de componenten afschrijvingen, waarde mutatie vastgoedportefeuille en boekwaarde verkocht bezit in exploitatie. Het resultaat in de winst-en-verliesrekening (m.u.v. benoemde componenten) is derhalve gelijk aan de exploitatiekasstroom van de NIET-DAEB tak.
- De herwaarderingsreserve van de NIET-DAEB portefeuille wordt bepaald per waarderingscomplex van de NIET-DAEB vastgoedportefeuille. De herwaarderingsreserve van de DAEB-portefeuille betreft het verschil tussen de herwaarderingsreserve van de toegelaten instelling en de NIET-DAEB portefeuille.
- De administratie van de NIET-DAB tak wordt beheerd door de DAEB-tak waarbij de transacties lopen via de DAEB-tak en vervolgens extracomptabel worden verwerkt in de verantwoording.

## DAEB-Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000)	2023	2022
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa	858	-
	<b>858</b>	-
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.018.900	1.108.603
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.582	3.841
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14	14
	<b>1.028.496</b>	<b>1.112.458</b>
<b>Materiele vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.439	2.426
	<b>2.439</b>	<b>2.426</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelneming	10	10
Latente belastingvorderingen	-	-
Interne lening	-	-
Netto vermogenswaarde NIET DAEB	16.216	19.138
	<b>16.226</b>	<b>19.148</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.048.019</b>	<b>1.134.032</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	337	337
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	1.981	2.623
	<b>2.318</b>	<b>2.960</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	381	386
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.496	938
Overige vorderingen	309	298
Overlopende activa	2.786	1.756
	<b>5.972</b>	<b>3.378</b>
Liquide middelen	3.461	-
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>11.751</b>	<b>6.338</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.059.770</b>	<b>1.140.370</b>



Passiva	2023	2022
<b>Eigen vermogen</b>		
Overige reserves	272.670	284.022
Herwaarderingsreserve	489.325	593.610
	<b>761.995</b>	<b>877.632</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	7.125	4.301
Overige voorzieningen	3.059	2.817
Latente belastingverplichting	1.422	1.011
	<b>11.606</b>	<b>8.129</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid	5.000	-
Leningen kredietinstellingen	256.770	230.441
Overige schulden	1.614	1.937
	<b>263.384</b>	<b>232.378</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	8.671	15.103
Schulden aan leveranciers	7.192	3.814
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.192	491
Schulden ter zake van pensioenen	102	81
Overlopende passiva en overige schulden	5.628	2.742
	<b>22.785</b>	<b>22.231</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.059.770</b>	<b>1.140.370</b>

## DAEB-Winst- en verliesrekening over 2023

(bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	58.204	56.409
Opbrengsten servicecontracten	3.153	4.940
Lasten servicecontracten	-4.449	-4.795
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.073	-5.482
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.776	-24.937
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.607	-5.654
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>19.452</b>	<b>20.481</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	159	614
Directe lasten verkoop	-	-884
Toegerekende organisatiekosten	-26	-33
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-220	-371
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-87</b>	<b>-674</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.020	-13.345
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-97.893	-47.901
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-118.913</b>	<b>-61.246</b>
Opbrengst overige activiteiten	522	659
Kosten overige activiteiten	-499	-557
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>23</b>	<b>102</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-4.141</b>	<b>-3.168</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.024</b>	<b>-763</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-104.690</b>	<b>-45.268</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.202	-5.982
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.202</b>	<b>-5.982</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-110.892</b>	<b>-51.250</b>
Belastingen	-1.823	-2.464
Resultaat NIET-DAEB	-2.922	-151
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-115.637</b>	<b>-53.865</b>

## DAEB-Kasstroomoverzicht over 2023

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huurinkomsten	58.204	56.355
Vergoedingen	5.637	4.487
Overige ontvangsten	1.495	26
Rente ontvangsten	20	8
<b>Totaal ingaande operationele kasstromen</b>	<b>65.356</b>	<b>60.876</b>
Erfpacht	-	-522
Personeel	-6.900	-6.418
Onderhoudsuitgaven	-24.151	-18.464
Overige bedrijfsuitgaven	-15.770	-13.097
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-426	-114
Verhuurderheffing	-	-2.006
Leefbaarheid externe uitgaven	-657	-352
Vennootschapsbelasting	-2.204	-1.493
Rente uitgaven	-5.809	-5.932
<b>Totaal uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>-55.917</b>	<b>-48.401</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.439</b>	<b>12.475</b>
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	160	774
Verkoopontvangsten Overig	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<b>Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>160</b>	<b>774</b>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-17.923	-5.301
Uitgaven woningverbeteringen	-11.987	-13.335
Aankoop van NIET-DAEB	-	-155
Investerings overig	-1.085	-517
Externe kosten verkoop	-1	-2
<b>Uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-30.996</b>	<b>-19.310</b>
Aflossing interne lening NIET DAEB	-	-
<b>Tussentelling kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-30.836</b>	<b>-18.536</b>
Nieuwe borgbare leningen door het wsw	40.000	15.824
Aflossingen geborgde leningen	-12.183	-11.410
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>27.817</b>	<b>4.414</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>6.420</b>	<b>-1.647</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1 januari	-2.959	-1.312
31 december	3.461	-2.959
Mutatie geldmiddelen	6.420	-1.647

## Niet-DAEB Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000)	2023	2022
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa	-	-
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	23.112	15.689
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	<b>23.112</b>	<b>15.689</b>
<b>Materiele vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelneming	-	-
Latente belastingvorderingen	-	-
Netto vermogenswaarde	-	-
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>23.112</b>	<b>15.689</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	30	30
	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	-	-
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	-	-
Overlopende activa	-	-
Liquide middelen	744	4.638
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>774</b>	<b>4.668</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>23.886</b>	<b>20.357</b>

**Passiva****2023****2022****Eigen vermogen**

Overige reserves	12.656	14.321
Herwaarderingsreserve	3.560	4.817
	<u>16.216</u>	<u>19.138</u>

**Voorzieningen**

Voorziening onrendabele investeringen	-	-
Overige voorzieningen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Langlopende schulden**

Leningen kredietinstellingen	6.427	-
Interne lening	-	-
Overige schulden	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Kortlopende schulden**

Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	24	-
Schulden aan leveranciers	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overlopende passiva en overige schulden	1.219	1.219
	<u>1.243</u>	<u>1.219</u>

**Totaal passiva****23.886****20.357**

## Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2023

(bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	1.272	906
Opbrengsten servicecontracten	68	79
Lasten servicecontracten	-97	-77
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-133	-75
Lasten onderhoudsactiviteiten	-231	-412
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-79	-58
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>800</b>	<b>363</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Directe lasten verkoop	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.679	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.723	-422
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-3.402</b>	<b>-422</b>
Opbrengst overige activiteiten	19	28
Kosten overige activiteiten	-11	-9
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>8</b>	<b>19</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-77</b>	<b>-50</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-22</b>	<b>-13</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-2.693</b>	<b>-103</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-144	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-144</b>	<b>-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-2.837</b>	<b>-103</b>
Belastingen	-85	-48
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-2.922</b>	<b>-151</b>

## Niet-DAEB Kasstroomoverzicht over 2023

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	1.272	906
Vergoedingen	68	79
Overige ontvangsten	19	28
Rente ontvangsten	-	-
<b>Totaal ingaande operationele kasstromen</b>	<b>1.359</b>	<b>1.013</b>
Erfpacht	-	-8
Personeel	-184	-135
Onderhoudsuitgaven	-147	-311
Overige bedrijfsuitgaven	-305	-234
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven	-14	-6
Vennootschapsbelasting	-85	-48
Rente uitgaven	-144	-
<b>Totaal uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>-879</b>	<b>-742</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>480</b>	<b>271</b>
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	-	155
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<b>Tussenteling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-</b>	<b>155</b>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-	-341
Uitgaven aankoop	-10.825	-
Externe kosten verkoop	-	-
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>10.825</b>	<b>-341</b>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-10.825</b>	<b>-186</b>
Nieuwe ongeborgde leningen	6.500	-
Aflossingen ongeborgde leningen	-49	-
Aflossing interne lening DAEB	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.451</b>	<b>-</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>-3.894</b>	<b>85</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
1 januari	4.638	4.553
31 december	744	4.638
Mutatie geldmiddelen	-3.894	85

## Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Vechtdal Wonen is opgesteld door het bestuur op 16 mei 2024.

### Origineel getekend door:

Martijn Rink

---

Directeur-bestuurder

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 16 mei 2024.

### Origineel ondertekend door:

K.M. Cornelissen

A.G. van Kalsbeek

R.W. Knoll

---

W.J. Rakers

---



## **Overige gegevens**

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Vechtdal Wonen zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting Vechtdal Wonen

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting Vechtdal Wonen te Ommen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Vechtdal Wonen 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 Woningstichting Vechtdal Wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

## **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 21,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Wij hanteren voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,25 miljoen, gebaseerd op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (opbrengsten exclusief incidentele verkooptransacties).

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 0,64 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

## **Controle-aanpak frauderisico's en niet naleving van wet- en regelgeving**

### **Onze frauderisico-analyse**

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

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Vechtdal Wonen en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Woningstichting Vechtdal Wonen inspeelt op frauderisico's.

Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Woningstichting Vechtdal Wonen heeft hierover verslag gedaan in paragraaf 7.2 op pagina 70 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woningstichting Vechtdal Wonen;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en bezit van onroerend goed van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering & vastgoed en controllers.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
  - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf); en

- van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de sectie Kernpunten in onze controle).
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Woningstichting Vechtdal Wonen verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

### Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen;
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.

	Wij hebben getoetst of deze journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Vechtdal Wonen en van de door Woningstichting Vechtdal Wonen gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan;
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de controllers of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woningstichting Vechtdal Wonen mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

## **Niet naleven van wet- en regelgeving**

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Woningstichting Vechtdal Wonen. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de controllers en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat er geen sprake is van aangelegenheden inzake het niet naleven van wet- en regelgeving.

## **Onze bevindingen**

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

## **Controleaanpak continuïteit**

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot de continuïteit van de activiteiten te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woningstichting Vechtdal Wonen om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting Vechtdal Wonen voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Woningstichting Vechtdal Wonen dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

## De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

## Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1,04 miljard hetgeen neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woningstichting Vechtdal Wonen.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Vechtdal Wonen waardeert het vastgoed volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen zoals toegelicht op pagina 9 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden (vrije parameters) gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Deze veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen heeft Woningstichting Vechtdal Wonen externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de vrijheidsgraden mutatiegraad, disconteringsvoet, exit yield, leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.



In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingssuitkomsten geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingmethodiek en de waarderingssuitkomsten aanvaardbaar zijn.

## **Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting Vechtdal Wonen gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven, die significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woningstichting Vechtdal Wonen gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties. Woningstichting Vechtdal Wonen heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

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

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

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

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen op 24 maart 2020 benoemd als accountant van Woningstichting Vechtdal Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Woningstichting Vechtdal Wonen;
- 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

ij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 27 mei 2024

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA