



# Jaarverslag 2024

**VECHTDAL  
WONEN**

**forvis  
mazars**

Forvis Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
Identificatiedoeleinden  
FM | 19-05-2025

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	3
<b>Hoofdstuk 1 Bestuursverslag</b>	4
1.1 Terugblik op 2024	4
1.2 Missie en strategie	11
1.3 Financiële positie	12
1.4 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie	13
1.5 Verbindingen	17
1.6 Aedes benchmark	17
1.7 KWH-label	20
1.8 Financieel kader	20
1.9 Lidmaatschappen	21
1.10 Klachtencommissie	21
<b>Hoofdstuk 2 Raad van Commissarissen</b>	22
2.1 Terugblik 2024	22
2.2 Rol Raad van Commissarissen (RvC)	22
2.3 Samenstelling Raad van Commissarissen	24
2.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2024	27
2.5 Rol en besproken onderwerpen Auditcommissie	29
2.6 Rol en besproken onderwerpen Vastgoedcommissie	29
2.7 Rol en besproken onderwerpen Remuneratiecommissie	30
2.8 De directeur-bestuurder en de RvC	30
2.9 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen	31
<b>Hoofdstuk 3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	34
3.1 Huurbeleid	35
3.2 Verhuur	37

3.3	Ontruimingen .....	43
3.4	Leegstand en huurderving.....	43
<b>Hoofdstuk 4 Kwaliteit en duurzaamheid .....</b>		<b>45</b>
4.1	Woningvoorraad.....	45
4.2	Kwaliteit van ons vastgoed.....	46
4.3	Comfort in de woningen V-punten.....	49
4.4	Kwaliteit van de woon- en leefomgeving .....	50
4.5	Portefeuillestrategie .....	51
4.6	Ontwikkeling en transformatie woningvoorraad .....	54
<b>Hoofdstuk 5 Huurders en belanghouders.....</b>		<b>58</b>
5.1	Prestatieafspraken.....	59
5.2	Samenwerking collega-corporaties .....	62
<b>Hoofdstuk 6 Personeel en Organisatie .....</b>		<b>64</b>
6.1	Organisatie .....	64
6.2	Organisatiestructuur.....	65
6.3	Organisatieontwikkeling en cultuur .....	65
6.4	Personeel.....	65
6.5	Ondernemingsraad.....	67
<b>Hoofdstuk 7 Financiën, governance, control en risicoparagraaf.....</b>		<b>68</b>
7.1	Financiën .....	68
7.2	Risicomanagement .....	75
<b>Verklaring bestuur.....</b>		<b>83</b>

# Voorwoord

Beste huurders, partners en belanghebbenden,

Met trots presenteren we u het jaarverslag van Vechtdal Wonen over 2024. Terugkijkend zien we een jaar van beweging en groei, waarin we samen met huurders, partners en collega's hard hebben gewerkt aan betaalbaar en prettig wonen voor iedereen.

We hebben ons ingezet voor de verduurzaming van onze woningen, nieuwbouw gerealiseerd en bijgedragen aan het versterken van de sociale cohesie in onze buurten. Een bijzonder hoogtepunt was de Huurdersdag in april: een zonnige en geslaagde dag waarop we met meer dan 1100 huurders in gesprek gingen over wonen, leefbaarheid, toekomstplannen en samenwerking.

Een belangrijke mijlpaal binnen de organisatie was het succesvol afronden van het traject rondom onze nieuwe digitale werkomgeving. Daarmee hebben we onze bedrijfsvoering een stuk slimmer en toekomstbestendiger ingericht. Ook hebben we flinke stappen gezet in digitale communicatie, waardoor we onze huurders nog beter van dienst kunnen zijn.

Tegelijkertijd hebben we ook te maken gehad met uitdagingen, zoals de stijgende bouwkosten en de krapte op de arbeidsmarkt. Deze factoren maken het realiseren van woningen complexer.

Juist daarom is goede samenwerking essentieel, en dat is wat ons drijft. Samen met huurders, partners en collega's zetten we ons elke dag in om van onze wijken fijne plekken te maken. De projecten die we dit jaar hebben gerealiseerd, laten zien hoe krachtig samenwerking kan zijn. We willen dan ook iedereen bedanken voor hun betrokkenheid en inzet. De komende tijd blijven we bouwen aan een toekomstbestendige organisatie die zich inzet voor een leefomgeving waarin iedereen zich thuis voelt, in het Vechtdal en in Enschede.

Met vriendelijke groet,



Monique Govers

*Interim-directeur bestuurder Vechtdal Wonen.*

# Hoofdstuk 1

## Bestuursverslag

### 1.1 Terugblik op 2024

#### **Onze Ambitie voor 2024: een Passend Thuis voor Iedereen**

Vechtdal Wonen heeft zich in 2024 ingezet om erkend worden als dé netwerkorganisatie die op betrokken wijze een passend thuis organiseert voor huurders in de het Vechtdal en Enschede. Wij zetten ons in voor betaalbaar, beschikbaar, kwalitatief en duurzaam wonen voor een brede doelgroep. De belangen van de huurder staan altijd centraal, en wij zorgen voor een sociaal duurzame omgeving.

In 2024 hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan die van belang zijn voor woningcorporaties:

- **Toename in nieuwbouw door woningcorporaties**

In de eerste helft van 2024 hebben woningcorporaties ruim 8.200 nieuwbouwwoningen opgeleverd, een stijging ten opzichte van dezelfde periode in 2023, toen bijna 6.300 corporatiewoningen werden gerealiseerd. Hierdoor steeg het aandeel van corporatiewoningen in de totale nieuwbouw naar 25% in de eerste helft van 2024, vergeleken met 18% in dezelfde periode in 2023.

- **Coalitieakkoord**

In 2024 presenteerde het kabinet het coalitieakkoord 'Hoop, Lef en Trots', waarin diverse maatregelen zijn opgenomen die van invloed zijn op woningcorporaties, de zorgsector, huisvesting en studenten. Hieronder een overzicht van de belangrijkste punten:

- *Woningcorporaties en Woningbouw.*

- **Investerings in Woningbouw:** Het kabinet stelt de komende vijf jaar jaarlijks € 1 miljard beschikbaar voor een woonimpuls en € 500 miljoen per jaar voor infrastructuur gerelateerd aan woningbouw. Deze middelen zijn bedoeld om de woningbouw te versnellen en betaalbaarheid te bevorderen.
- **Bouw van Betaalbare Woningen:** Er wordt ingezet op het bouwen van woningen die betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Het streven is dat ten minste 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen bestaat. Dit vraagt om een substantiële verhoging van de woningbouwproductie door corporaties.
- **Onderzoek naar 'Right to Buy':** Het kabinet onderzoekt of huurders van sociale huurwoningen onder strikte voorwaarden het recht kunnen krijgen om hun huurwoning te kopen. Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, staat hier kritisch tegenover vanwege de mogelijke impact op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

- *Zorg en Wonen*

- Woonzorgvisies: Regio's en gemeenten worden gestimuleerd om woonzorgvisies op te stellen. Hiermee brengen zij de behoefte aan woonruimte, zorg, ondersteuning en welzijn voor aandachtsgroepen in kaart. Op basis van deze visies worden bindende prestatieafspraken gemaakt tussen gemeenten, verhuurders, huurderorganisaties, zorgaanbieders en andere betrokken partijen.
- Geschikte Woningbouw voor Ouderen: Er wordt ingezet op de bouw van 290.000 geschikte woningen voor ouderen tot en met 2030, met voldoende geclusterde en zorggeschikte woningen. Dit moet de doorstroming op de woningmarkt bevorderen en voorzien in de toenemende woonbehoefte van ouderen en specifieke doelgroepen.
- *Studentenhuusvesting*
  - Bouw voor Specifieke Doelgroepen: Het kabinet blijft regie voeren op de bouwopgave voor specifieke doelgroepen, waaronder jongeren en studenten. In het volkshuisvestingsprogramma worden afspraken gemaakt over de bouwopgave voor deze groepen, om te voorzien in de groeiende behoefte aan passende huisvesting.

Deze maatregelen uit het coalitieakkoord zijn gericht op het verbeteren van de woningmarkt, het bevorderen van passende huisvesting voor diverse doelgroepen en het versterken van de samenwerking tussen woningcorporaties, zorginstellingen en overheden.

- **Financiële investeringen en verduurzaming**

In 2023 hebben woningcorporaties € 10,5 miljard besteed aan onderhoud, verbetering en verduurzaming; een stijging van 15,5% ten opzichte van 2022. Ongeveer een derde van deze toename is toe te schrijven aan inflatie, terwijl de overige groei van 9,9% voortkomt uit meer uitgevoerde werkzaamheden. Zo werden 178.400 woningen voorzien van verduurzamingsmaatregelen, wat leidde tot een toename van woningen met energielabel A of beter van 814.000 naar 961.900.

- **Rijksbegroting 2024: huurtoeslag en huurbeleid**

De huurtoeslag is in 2024 met ongeveer € 34 per maand verhoogd voor alle ontvangers, wat positief is voor de bijna anderhalf miljoen huishoudens die hiervan profiteren. Daarnaast is de invoering van de Wet Betaalbare Huur gepland, gericht op regulering van de middenhuur. De maximaal toegestane huurverhoging per woning in het gereguleerde segment is gelijk aan de CAO-loonontwikkeling, terwijl voor woningcorporaties de gemiddelde huurverhoging per corporatie is gemaximeerd op CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt.

- **Investeringsplannen en grondposities**

Woningcorporaties hebben voldoende investeringsplannen om 250.000 sociale huurwoningen te realiseren, zoals vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken. Echter, de daadwerkelijke realisatie hangt af van factoren zoals het verkrijgen van grondposities en de samenwerking met gemeenten en andere betrokken partijen.

- **Woontop 2024: versnelling woningbouw**

Tijdens de Woontop op 11 december 2024 hebben het Rijk, overheden, corporaties en marktpartijen concrete afspraken gemaakt om de realisatie van nieuwe woningen te versnellen naar 100.000 woningen per jaar. Twee derde van deze nieuwe woningen moet betaalbaar zijn, wat de inzet van woningcorporaties benadrukt.

#### **Activiteiten en interne ontwikkelingen Vechtdal Wonen 2024**

- **ERP-systeem**

We hebben een belangrijke mijlpaal bereikt met de succesvolle afronding van het ERP-traject, waarvoor decharge is verleend. Hiermee hebben we een stevige basis gelegd om onze bedrijfsvoering nog efficiënter en toekomstbestendiger te maken.

- **Digitale communicatie**

Vanaf juni 2024 worden belangrijke berichten, zoals huurnota's en afrekeningen, per e-mail verstuurd. Huurders zijn daarom gevraagd hun e-mailadres door te geven voor een efficiëntere communicatie.

- **Ondernemingsplan 2024-2028**

We hebben ons ondernemingsplan afgerond en geïmplementeerd. Ons ondernemingsplan geeft aan hoe we van 2024 tot 2028 willen presteren op volkshuisvestelijk, maatschappelijk, financieel en organisatorisch vlak. Goed wonen staat daarin centraal. Voor ons betekent goed wonen meer dan alleen het aanbieden van betaalbare en duurzame woningen. Het gaat ook om het creëren van een plek waar mensen zich thuis voelen, waar ze kunnen groeien en een bijdrage kunnen leveren aan hun gemeenschap. Ons ondernemingsplan benadrukt dat vastgoed een middel is om woongeluk te bevorderen, geen doel op zich.

#### *“This in Haven Oost”*

Een mooi voorbeeld hiervan is het project Haven Oost in Ommen waarbij starterswoningen en levensloopbestendige woningen werden gerealiseerd voor intergenerationeel wonen. Deze mix bevordert de diversiteit en onderlinge steun en uitwisseling van verhalen. Door bewuste ontwerpkeuzes en voorzieningen is een leefomgeving gecreëerd die de sociale interactie stimuleert en een sterke gemeenschap bevordert. Dit project benadrukt het ‘samenwonen, samenleven’ en draagt bij aan de sociale cohesie in de gemeenschap.

Onze focus voor de komende jaren ligt op het versterken van de sociale cohesie, gemeenschapsvorming en het stimuleren van 'alledaagse attentheid'. [1] Deze focus vloeit voort uit de verkenning van verschillende toekomstscenario's, waarbij we het scenario 'samenredzaamheid' (een volatiele economie, brede welvaart) voor de komende jaren als het meest waarschijnlijke beschouwen. Deze scenario's zijn opgenomen in ons ondernemingsplan en worden weergegeven in figuur 2. Ze zijn gebaseerd op de kernonzekerheden: overheidssturing (horizontale as: enge of brede welvaart) en economische volatiliteit (verticale as: stabiele of volatiele economie).

### **Strategische doelen en risicobereidheid**

In september hebben het team Publieke Waarde, de teamleiders en het MT gesproken over de prioritering van onze strategische doelen en thema's. Daarnaast is het risicobereidheidsprofiel onder de loep genomen. Een belangrijk uitgangspunt was het vinden van een balans tussen het realiseren van strategische doelen en het beheersen van financiële risico's.

Ook het Bestuur, het MT en de RvC van Vechtdal Wonen hebben zich gebogen over het risicobereidheidsprofiel, vanuit actuele strategische dilemma's. Risicobereidheid is hierbij gedefinieerd als de mate waarin een organisatie bereid is risico's actief aan te gaan of passief te tolereren bij het nastreven van haar doelstellingen.

Het profiel en de richtinggevende uitspraken zijn belangrijk voor:

- Strategie- en besluitvorming. Ze vormen input voor beleidskaders en zijn integraal onderdeel van het toezicht- en toetsingskader van de RvC;
- Risicocultuur en –bewustzijn. Ze geven richting aan gewenst gedrag in de organisatie;
- Risicorespons. Ze geven richting aan de wijze waarop Vechtdal Wonen wil reageren en anticiperen op risico's;
- Managen van verwachtingen van stakeholders. Ze geven helderheid aan stakeholders waar Vechtdal Wonen voor staat;
  - Communicatie en verantwoording. Ze worden opgenomen in het jaarverslag.

---

[1] Essay De Architectuur van Alledaagse Attentheid, Ruimte maken voor een praatje – Ben Sajat Centrum, geraadpleegd op 7-1-2025 via <https://bensajetcentrum.nl/assets/2024/05/De-Architectuur-van-Alledaagse-Attentheid.pdf>

### **Portefeuillestrategie, duurzaamheidsbeleid en huurbeleid**

Vanwege nieuwe ontwikkelingen zijn we in 2024 van start gegaan met het herijken van de portefeuillestrategie. De groeiende focus op volkshuisvesting, de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) op 10 december 2024 en recente woonbehoefteonderzoeken hebben aanzienlijke gevolgen voor onze wensportefeuille en transformatieopgave. Dit heeft directe impact op ons huur(prijs)beleid en duurzaamheidsbeleid. In de concept-portefeuillestrategie analyseren we deze ontwikkelingen en schetsen we de gewenste portefeuille naar 2035.

### **Bouwstroom Oost**

Vechtdal Wonen nam in 2024 deel aan Bouwstroom Oost, een samenwerkingsverband van corporaties om sneller en efficiënter woningen te realiseren. Het doel is om tot 2030 in totaal 2.000 conceptwoningen te bouwen, waarvan de helft grondgebonden en de andere helft gestapeld.

Belangrijke ontwikkelingen:

- **Aanbesteding & selectie bouwpartners:** In 2024 startte de aanbesteding, waarna Trebbe in 2025 werd geselecteerd als eerste bouwpartner.
- **Efficiënt & duurzaam:** Gestandaardiseerde bouw verlaagt kosten, versnelt de oplevering en verhoogt de duurzaamheid.
- **Voordeel voor Vechtdal Wonen:** Snellere realisatie van sociale huurwoningen met behoud van kwaliteit.

Deze samenwerking draagt bij aan een versnelling van de woningbouw en verbetert de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de regio.

### **Deelname aan het Integraal Zorgakkoord regio IJssel-Vecht**

Vechtdal Wonen is actief betrokken bij het regioplan 'Samen Gezond IJssel-Vecht', een unieke samenwerking tussen zorgsector, sociaal domein en gemeenten. Dit plan richt zich op het bevorderen van gezondheid en het toegankelijk en betaalbaar houden van zorg in de regio. Het benadrukt de noodzaak van een gecoördineerde en innovatieve aanpak om te voldoen aan de groeiende zorgbehoeften en uitdagingen in de zorginfrastructuur.

### **Versterking van de gezondheidsinfrastructuur via Vitaal Vechtdal**

Als onderdeel van de regionale coalitie Vitaal Vechtdal, werkt Vechtdal Wonen samen met partners uit het onderwijs, bedrijfsleven, sociaal domein en de zorg om een leefomgeving te creëren waarin gezond leven vanzelfsprekend is. In 2024 zijn belangrijke stappen gezet naar een robuuste gezondheidsinfrastructuur, met een focus op de transitie van zorg naar gezondheid.

Door deze samenwerkingen en initiatieven heeft Vechtdal Wonen in 2024 bijgedragen aan een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn in de regio. Dit draagt bij aan het versterken van de leefbaarheid en vitaliteit van het Vechtdal.

### **Eerste Regionale Woonzorgvisie Overijssel – Samenwerken aan Toekomstbestendig Wonen**

In 2024 werd in West-Overijssel de eerste regionale woonzorgvisie van Nederland ondertekend, een belangrijke mijlpaal in de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, zorgaanbieders en zorgkantoren. Doel: het realiseren van 6.590 passende woningen voor ouderen vóór 2030, waarmee zelfstandigheid en kwaliteit van leven worden gewaarborgd.

### **Gezamenlijke aanpak voor een veranderende woningbehoefte**

De vergrijzing vraagt om een integrale benadering van wonen en zorg. Daarom zijn in deze visie concrete afspraken gemaakt over:

- Geschikt woningaanbod – Meer nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.
- Leefbare gemeenschappen – Woningen in de nabijheid van voorzieningen en zorg, met aandacht voor sociale cohesie.
- Domeinoverstijgende samenwerking – Intensieve afstemming tussen woningcorporaties, gemeenten en zorgpartijen om maatwerkoplossingen te realiseren.

### **Bouwen aan een zorgzame toekomst**

Met deze visie zetten we een grote stap naar een toekomst waarin ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in een veilige en passende omgeving. De betrokken partijen blijven de voortgang monitoren en bijsturen waar nodig, zodat deze ambitie werkelijkheid wordt.

Vechtdal Wonen is trots om als partner bij te dragen aan deze ontwikkeling, waarbij we samen werken aan een duurzaam en inclusief woonklimaat voor iedereen.

### **Studentenwoningen Enschede**

In 2024 heeft Veste Wonen, onderdeel van Vechtdal Wonen, aanzienlijke stappen gezet in de ontwikkeling en verbetering van studentenhuysvesting op de campus van de Universiteit Twente in Enschede. Hieronder een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen:

- **Start bouw van 117 nieuwe studentenwoningen aan de Promenade**

In juli 2024 is de bouw gestart van drie nieuwe wooncomplexen aan de Promenade op de campus. Deze bieden gezamenlijk 117 zelfstandige studio's voor zowel nationale als internationale studenten. De studio's zijn uitgerust met eigen voorzieningen, zoals een keuken, douche en toilet. Daarnaast beschikt elke verdieping over een gezamenlijke keuken en woonkamer om ontmoetingen tussen huurders te stimuleren.

De architectuur van de complexen sluit aan bij de natuurlijke omgeving door het gebruik van houten elementen en een biophilic design. De oplevering van de woningen wordt verwacht in het derde kwartaal van 2025.

- **Renovatie en verduurzaming van bestaande studentenwoningen**

Naast nieuwbouw heeft Veste Wonen, in samenwerking met het consortium 'Ons Verbond', een grootschalige renovatie gestart van ruim 1.100 bestaande studentenwoningen op de campus. Na een succesvolle pilotfase in 2024 is in januari 2025 de officiële start gegeven voor de vernieuwing van zeven woongebouwen aan de Calslaan. De werkzaamheden omvatten onder andere het isoleren van daken, muren en vloeren, het vernieuwen van badkamers, toiletten en kozijnen, en het plaatsen van nieuwe installaties om de gebouwen gasvrij te maken. Deze renovatie verbetert niet alleen het wooncomfort maar draagt ook bij aan de duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de woningen.

- **Erkenning voor Enschede als beste studentenkamerstad**

In mei 2024 is Enschede door de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) uitgeroepen tot de beste studentenkamerstad van Nederland 2023. Deze erkenning is te danken aan de betaalbaarheid van studentenkamers, het hoge percentage kamers met gedeelde voorzieningen en de actieve betrokkenheid van studenten bij het woonbeleid. Veste Wonen heeft, in samenwerking met de gemeente en andere woningcorporaties, bijgedragen aan deze prestatie door te investeren in kwalitatieve en betaalbare studentenhuysvesting.

Deze ontwikkelingen onderstrepen de inzet van Veste Wonen om te voorzien in de groeiende behoefte aan kwalitatieve en betaalbare studentenhuysvesting in Enschede, met aandacht voor zowel nieuwbouw als renovatie van bestaande woningen.

### **Financieel beleid en beheer**

Wij zijn een financieel solide corporatie met aanzienlijke investeringskracht, waardoor we ons aandeel in de regionale woondeals binnen de gestelde termijnen kunnen realiseren. Ter voorbereiding op 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 beheersen en vroegtijdig te anticiperen op ontwikkelingen zoals stijgende rente en bouwkosten.

Wanneer nodig treffen we beheersmaatregelen om de continuïteit op lange termijn te waarborgen. De kaders hiervoor zijn vastgelegd in ons Financieel Beleid en Beheer.

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

### **Vertrek**

Na bijna zes jaar heeft de directeur-bestuurder per 1 maart 2025 Vechtdal Wonen verlaten. Hij is gestart als directeur-bestuurder bij Domijn in Enschede.

*"Het besluit om een nieuwe stap te zetten, heb ik zorgvuldig overwogen. Het kwam voort uit mijn verlangen naar nieuwe uitdagingen en verdere persoonlijke ontwikkeling," aldus Rink. "Het is een prachtige kans waar ik enorm naar uitkeek, maar het maakte het afscheid niet minder moeilijk. Vechtdal Wonen ligt me na aan het hart en ik ben trots op wat we samen hebben bereikt."*

In overleg met het MT en de Ondernemingsraad werd een profiel opgesteld voor een nieuwe interim-directeur-bestuurder. Eind december 2024 vonden de eerste sollicitatiegesprekken plaats en begin 2025 werd de procedure afgerond. Monique Govers is inmiddels aangesteld als interim-directeur-bestuurder van Vechtdal Wonen.

## 1.2 Missie en strategie

### Ondernemingsplan "Samen maken we een thuis"

*Goed wonen. Dat doe je op je eigen manier.*

Toch begint het voor iedereen bij hetzelfde: een fijne, betaalbare plek om te wonen. En bij Vechtdal Wonen. Wij zorgen voor een huis, samen maken we er een thuis van. Een plek die bij je past en waar je jezelf kunt zijn.

"Ik voel me thuis." Die woorden, daar doen we het voor. Wij zoeken, vinden en onderhouden woonruimte voor al onze huurders. Maar goed wonen gaat verder dan muren en een dak. Het betekent je thuis voelen in je straat, buurt, regio en samenleving. Daarom hebben we boven alles oog voor elkaar.

Met en voor elkaar, daar draait het om. We kijken verder dan onze kerntaak. Mogen of kunnen we het niet zelf? Dan zoeken we de samenwerking met onze huurders en partners. Want een thuis creëer je samen.

Als missie kiezen wij ervoor om te staan voor een vertrouwd thuis in een samenleving waarin mensen gelijkwaardig zijn en iedereen verantwoordelijkheid kan nemen.

Onze missie hebben we vervolgens geconcretiseerd in de volgende drie ambities:

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

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

<b>Keuzemogelijkheid</b>	<p><b>Keuzemogelijkheid in een passende woning</b></p> <p>Perfekte match tussen vraag en aanbod</p> <p>Optimale woonlasten, passend bij de gezins- en inkomenssituatie</p> <p>Toegankelijke, kwalitatief goede en duurzame woningen</p>
<b>Duurzame omgeving</b>	<p><b>Plezierige en (sociaal) duurzame woon- en leefomgeving</b></p> <p>Leefbaarheid</p> <p>Nieuwe woonvormen</p> <p>Legitimatie</p> <p>Innovatie</p>
<b>Dienstverlening</b>	<p><b>Passende dienstverlening en bij onze huurders betrokken</b></p> <p>Realiseren waarde voor huidige en toekomstige huurders</p> <p>Realiseren waarde voor huurders in de organisatie</p>

### 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	2024	2023
<b>Operationele kasstroom</b>	5,0 mln.	9,9 mln.
<b>EBITDA<sup>1</sup></b>	17,7 mln.	15,0 mln.
<b>Lening portefeuille</b>	319,0 mln.	272,6 mln.
<b>ICR (&gt; 1,4)</b>	1,71	2,66
<b>LTV (o.b.v. beleidswaarde) (&lt;85%)</b>	36,3%	46%
<b>Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde) (&gt;15%)</b>	61,6%	51,4%
<b>Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde)</b>	69,5%	72%

<sup>1</sup> EBITDA staat voor Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization. Hier weergegeven resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeveranderingen.

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

Dit betekent enerzijds het beheersen van financiële risicofactoren door middel van adequaat financierings- en cashmanagementbeleid, anderzijds het effectief beheer van de interne organisatie, processen en governance.

### **Huurbevrozing 2025 en 2026**

In de Voorjaarsnota van april 2025 is aangekondigd dat per 1 juli 2025 en 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die ten tijde van het opstellen van het bestuursverslag nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De huurbevrozing leidt naar verwachting tot € 27,8 miljoen minder huurinkomsten in de periode 2025–2034. De beleidswaarde per 31 december 2024 zou hierdoor met 3,8% (€ 34,5 miljoen) afnemen, waardoor de geprognostiseerde LTV stijgt tot 37%. De geprognostiseerde ICR daalt in 2025 en 2026 van respectievelijk 1,93 en 2,43 (bij reguliere indexatie) naar 1,76 (-0,17) in 2025 en 2,10 (-0,33) in 2026. Vanaf 2028 zakt de ICR, zonder aanvullende maatregelen, structureel onder de norm en varieert tussen 1,17 en 1,36.

Er zijn voldoende bijsturingsmogelijkheden en te treffen maatregelen in zowel de kosten- als investerings sfeer om de continuïteit van Vechtdal Wonen te waarborgen, gegeven de negatieve impact van de huurbevrozing op de kasstromen. De te nemen maatregelen worden nader onderzocht, met als doel de impact op de volkshuisvestelijke opgave te minimaliseren.

## **1.4 Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie**

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

De marktwaarde van ons vastgoed is in 2024 toegenomen met € 100 miljoen. Dit is inclusief voorraadmutaties (verkoop/sloop/aankoop/nieuwbouw, etc.) voor een bedrag van € 13 miljoen. Dit betekent dat de waarde van het bezit (exclusief voorraadmutaties) is toegenomen met € 87 miljoen (8,4% ten opzichte van de jaarrekening 2023).

De belangrijkste redenen voor deze stijging zijn:

- Stijging van de leegwaarde
- Daling van het disconto percentage (marktconforme rendementseis)

De Nederlandse vastgoedmarkt heeft in 2024 een herstel doorgemaakt, zowel in de beleggersmarkt als in de koopmarkt.

### **Beleggersmarkt**

Na een periode van afwaarderingen als gevolg van stijgende rentes in 2022 en 2023, is het beleggingsvolume in 2024 flink gestegen. Deze groei wordt ondersteund door een daling van de tienjaarsrente op Nederlandse staatsobligaties, wat verlichting biedt voor vastgoedbeleggers die vaak afhankelijk zijn van geleend kapitaal. De beleggersmarkt dient als referentie voor de waardering van ons bezit, wat zichtbaar is in de daling van het disconto percentage.

### **Koopmarkt**

In 2024 zijn meer woningen verkocht dan in 2023. De stijging wordt deels toegeschreven aan een toename van het aanbod, met name van appartementen, een lichte daling van de hypotheekrente en de aanhoudende krapte op de woningmarkt. Dit heeft een positief effect op de leegwaarde van het vastgoed in exploitatie.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

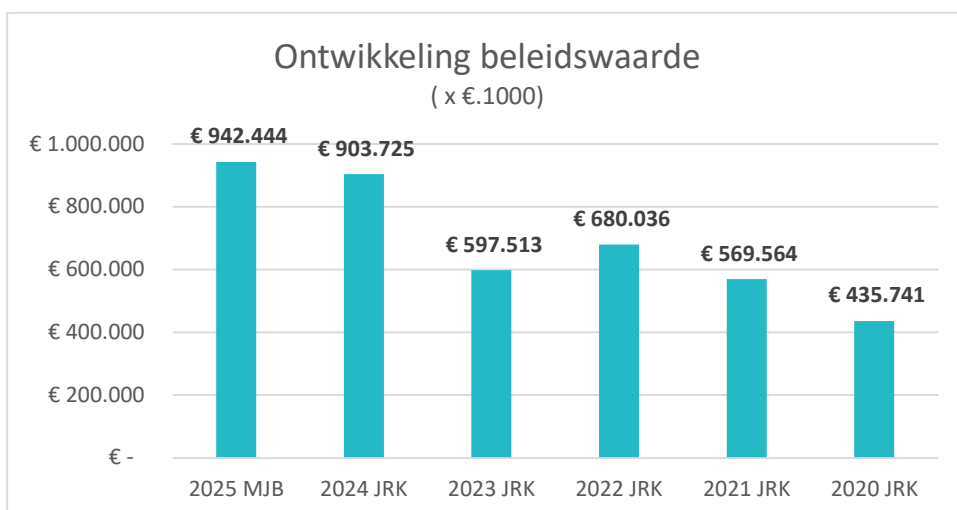
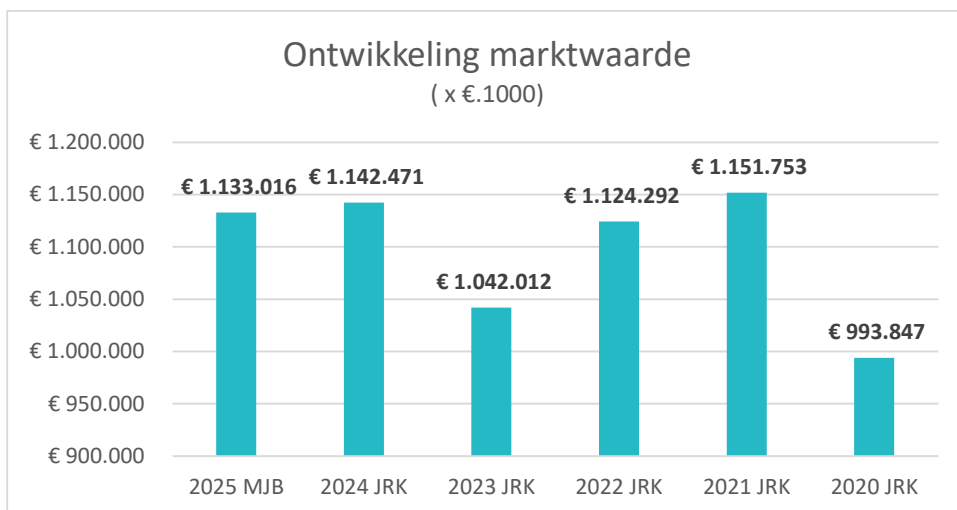
De beleidswaarde is in 2024 fors gestegen door de nieuwe rekenmethodiek. Belangrijk reden voor deze stijging is het discontopercentage. Het discontopercentage (marktconform rendementseis) voor de marktwaarde en beleidswaarde is namelijk niet meer aan elkaar gelijk. De disconteringsvoet in de beleidswaarde is de sociale disconteringsvoet met als gevolg dat de beleidswaarde in 2024 stijgt met € 306 miljoen.

De stijging van de beleidswaarde heeft een positieve invloed op de ontwikkeling van onze kengetallen solvabiliteit en Loan to Value. In 2024 zijn de financiële normen van het AW/WSW herijkt, de norm voor solvabiliteit is aangepast van 15% naar 30% en de norm van de Loan to Value is aangepast van 85% naar 70%. De herijking volgt uit de aanpassing van de systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde.

Wij waarborgen de financiële continuïteit door het voorbereiden en monitoren van verschillende scenario's. De projectenportefeuille van Vechtdal Wonen biedt voldoende mogelijkheden om bij te sturen indien dat nodig is. Natuurlijk willen we onze ambities en opgaven op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid realiseren. Maar indien nodig kunnen we tijdig onze ambities bijstellen en afstemmen op het beschikbare vermogen en de daarmee gepaarde 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 vijf jaar weergegeven. Ten behoeve van het inzicht is de marktwaarde en beleidswaarde vanuit de begroting 2025 ook opgenomen. Dit betreft de berekende waarde per 31 december 2024 zoals bepaald op basis van de voorgeschreven parameters.



Per 31 december 2024 is in totaal € 558 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen opgenomen in de herwaarderingsreserve (2023: € 493 miljoen). Dit betreft de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is bepaald in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag, evenals de ministeriële besluiten die van toepassing waren ten tijde van het opstellen 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 markthuurlen 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.

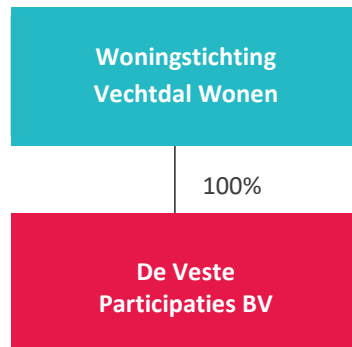
Het bestuur van Vechtdal Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 240,7 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 van het DAEB- en niet-DAEB-bezit bestaat uit de volgende onderdelen:

	2024 DAEB X € 1.000, -	2024 Niet DAEB X € 1.000, -	2024 Totaal X € 1.000, -	2023 Totaal X € 1.000, -
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	€ 1.117.855	€ 24.616	€ 1.142.471	€ 1.042.012
<b>Beschikbaarheid (door exploiteren)</b>	€ 67.308	€ 557	€ 67.865	€ 21.781
<b>Betaalbaarheid (huren)</b>	€ - 305.958	€ 28	€ - 305.930	€ - 266.935
<b>Kwaliteit (onderhoud)</b>	€ - 195.226	€ - 1.377	€ - 196.603	€ - 159.119
<b>Beheer (beheerkosten)</b>	€ - 30.986	€ - 174	€ - 31.160	€ - 40.226
<b>Disconteringsvoet</b>	€ 224.114	€ 2.968	€ 227.082	-
<b>Beleidswaarde</b>	€ 877.107	€ 26.618	€ 903.725	€ 597.513

## 1.5 Verbindingen

Vechtdal Wonen beschikt per eind 2024 over één verbinding (100% eigendom): De Veste Participaties BV. De deelnemingsstructuur 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 2024 geen activiteiten plaatsgevonden in De Veste Participaties BV.

#### Stekademy

Vechtdal Wonen was tot 31 december 2024 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, of het eigen werkgebied, mee aan de slag te kunnen. Vanuit deze themabijeenkomsten kunnen er samenwerkingen, onderzoeks- 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 neemt deel aan de Aedes Benchmark. In november 2024 werden de resultaten van de Aedes Benchmark gepubliceerd, en wij hebben op de belangrijkste prestatievelden de volgende resultaten behaald:

Prestatieveld huurdersoordeel	2024	2023	Gemiddelde score sector 2024
	<b>B</b>	<b>B</b>	
Nieuwe huurders	7,4 (C)	7,5 (B)	7,8
Huurders met reparatieverzoek	8,1 (A)	7,9 (B)	7,9
Vertrokken huurders	7,3 (C)	7,5 (B)	7,4
Prestatieveld bedrijfslasten	2023	2022	Gemiddelde sector 2023
	<b>C</b>	<b>C</b>	
Beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe	€ 1.378	€ 1.045	€ 1.018
Prestatieveld duurzaamheid	2024	2023	Gemiddelde score sector 2024
	<b>A</b>	<b>A</b>	
Energetische prestatie	159,2(A)	170 (A)	176,8
Isolatie prestatie	27,9 (A)	32 (A)	35,2
CO2-uitstoot (warmtevraag)	16,1 (A)	17,5 (A)	16,6
Prestatieveld onderhoud & verbetering	2024	2023	Referentiewaarde
	<b>B</b>	<b>B</b>	
Technische woningkwaliteit index	88 (A)	93 (A)	100
Ervaren woningkwaliteit index	106 (A)	105 (A)	100
Instandhoudingskostenindex vijfjarig gemm.	116 (C)		98
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	2023	2022	Gemiddelde sector 2023
	<b>A</b>	<b>A</b>	
Letter beschikbaarheid			
Ontwikkeling voorraad (DAEB)	0,6%	0,9%	0,5%
Ontwikkeling voorraad tot (hoge) aftoppingsgrens	+1,7%	-1,7%	+1,6%
Vrijkomend aanbod tot aftoppingsgrens	92,9%	96,1%	81,8%
Letter Betaalbaarheid	A	A	
Huurprijs (€/ maand)	€ 539	€ 537	€ 577
Huur t.o.v. maximale huur (DAEB)	55,9%	61,1%	62,5%
Ontwikkeling gemiddelde huurprijs	0,3%	2,9%	-0,1%
Letter huisvesten doelgroepen	A	A	
Toewijzing huishoudens onder huurtoeslaggrens	82,1%	81,7%	71,9%
Match voorraad (DAEB) en doelgroep passend toewijzen	88,9%	86,0%	82,7%

We zijn trots op de behaalde resultaten. Tegelijkertijd zien we ook verbeterpunten, waar we het komende jaar mee aan de slag gaan.

## Score bedrijfslasten

In de berekening van de score worden de verhuureenheden die we in beheer hebben niet meegenomen. Door de stijging van het aantal verhuureenheden in beheer zullen de exploitatiekosten toenemen.

In de kosten van 2022 is een incidentele kostenpost opgenomen voor de afschrijving van het kantoorpand, naar aanleiding van de taxatie met het oog op de toekomstige verkoop, ter grootte van € 637.000 (€ 65 per vhe).

Daarnaast is in 2022 de huur van de containerwoningen in Enschede opgenomen in de lasten van de verhuur- en beheeractiviteiten (€ 84 per vhe). Per 2023 is, na overleg, de huur van de containerwoningen aangemerkt als niet-beïnvloedbare bedrijfslast, waardoor deze niet meer meetelt voor de beïnvloedbare bedrijfslasten in de Aedes Benchmark.

Met ingang van 2023 is een optimalisatie- en verbetertraject doorlopen met betrekking tot de servicekosten. Hierdoor konden we voor de jaarrekening 2023 een betrouwbare inschatting maken van de eindafrekeningen servicekosten. Tot en met 2022 werden de eindafrekeningen verantwoord in het jaar van facturering. Bij één complex bleek echter dat er verschillende oude jaren niet waren afgewikkeld. Deze afrekeningen zijn in 2023 verstuurd en geboekt. Hierdoor zijn de servicekosten € 1,3 miljoen (€ 133 per vhe) hoger dan de opbrengsten.

	2023	2022
<b>Beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe in eigendom (cf Aedes Benchmark)</b>	€ 1.378	€ 1.045
<b>Beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe in totaal (incl vhe's in beheer)</b>	€ 1.331	€ 1.014
<b>Incidentele afschrijvingen per vhe</b>		€ 65
<b>Huur containerwoningen per vhe</b>		€ 84
<b>Extra servicekosten</b>	€ 133	
<b>Beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe in totaal (incl vhe's in beheer) exclusief incidentele kosten</b>	€ 1.198	€ 865
<b>Classificatie bijgestelde bedrijfslasten</b>	C	A
<b>Landelijk gemiddelde</b>	€ 1.018	€ 928

## 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 2024	Cijfer 2023	Cijfer 2024 Landelijk gemiddelde
	Vechtdal Wonen	Vechtdal Wonen	
Algemene waardering	7,3	7,2	7,1
Vertrokken huurders	7,9	8,1	7,9
Nieuwe huurders	7,4	7,3	7,8
Reparaties	8,3	8,0	8,2
Groot onderhoud	7,7	8,2	7,4
Onderhoud	7,5	7,7	7,4

We zetten mooie stappen in de klantwaardering. Alleen voor het onderdeel 'Nieuwe huurders' ligt ons cijfer nog onder het landelijk gemiddelde. Wel hebben we op dit onderdeel een beter resultaat behaald 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, evenals de daarbij horende controlfunctie.

- De bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen, ontwikkelen en toetsen van het financieel beleid en beheer.
- De Controller is verantwoordelijk voor de uitvoering van de controlfunctie. Hij is gepositioneerd in een onafhankelijke organisatie-eenheid en kan zowel gevraagd als ongevraagd adviseren en rapporteren over risico's en te nemen maatregelen met betrekking tot het financiële beleid en beheer.
- De administratie is zodanig ingericht dat het bestuur altijd op de hoogte is van de financiële situatie.
- De beheersing van de financiële risico's is geïntegreerd in de bedrijfsvoering.
- De wijze waarop dit wordt gerealiseerd, is vastgelegd in proces- en functieomschrijvingen.
- Het reglement van de RvC bevat 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 efficiëntie 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, mogelijke omvang en de financiële gevolgen van die risico's, evenals de genomen of mogelijke te nemen maatregelen.
- De RvC en de Auditcommissie kunnen de financiële risico's, zonder aanwezigheid van de bestuurder, bespreken met de accountant en de personen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van de controlfunctie.
- Jaarlijks vraagt de RvC, samen met de bestuurder, speciale aandacht voor specifieke punten tijdens de accountantscontrole.

### 1.9 Lidmaatschappen

In 2024 was Vechtdal Wonen lid/deelnemer van o.a. 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 (tot 31 december 2024)
- 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, waaraan in totaal zeven regionale woningcorporaties zijn aangesloten. Huurders kunnen bij de commissie terecht wanneer zij er met ons niet uitkomen.

In 2024 zijn er in totaal 7 (2023: 11) klachten bij de Commissie geregistreerd:

- zes klachten zijn intern opgelost
- één staat nog open aan het einde van 2024

# Hoofdstuk 2

## Raad van Commissarissen

### 2.1 Terugblik 2024

De Raad van Commissarissen (RvC) van Vechtdal Wonen blik met waardering voor de organisatie terug op 2024. De opgaven op het gebied van wonen en sociale huur zijn en blijven groot, ook in onze regio. Tegelijkertijd kan onze opgave niet los worden gezien van andere grote opgaven op het gebied van verduurzaming, stikstofgrenzen, netcongestie, waterkwaliteit, demografische ontwikkelingen, arbeidsmarkttekorten, energiearmoede en betaalbaarheid.

Overheden op alle niveaus proberen richting te geven aan oplossingen, maar wijzigingen in beleid leiden ook vaak, onbedoeld, tot onzekerheid voor alle organisaties die hard bezig zijn met werken aan oplossingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de verruiming van EU-wetgeving voor de middenhuur, de Herijking van de Nationale Prestatieafspraken, het Duurzaam Prestatiemodel de werkwijze solidariteit, de Regiodeals op het gebied van wonen en de lokale prestatieafspraken. Zo hebben landelijke besluiten over internationale studenten, rechtstreeks gevolg voor besluitvorming rondom onze studentenhuysvesting in Enschede.

In de context van bovengenoemde complexiteit, is de RvC trots op het proces wat Vechtdal Wonen in 2024 heeft doorlopen om te komen tot een nieuw meerjarig Ondernemingsplan. Samen met vele stakeholders is de complexiteit van de opgave doorleefd en is gekozen voor “Samenredzaamheid” als koers voor de komende jaren. Dit past bij de ondernemende netwerkorganisatie die Vechtdal Wonen is en de goede relaties die we hebben met overheden, huurders, welzijnsinstellingen, bouwers en ontwikkelaars. Experimenten met nieuwe woonvormen zoals Bundle in Enschede en flexwoningen in Hardenberg en Ommen omarmen we, ook al gaat dat soms met de nodige ups en downs. De opgave is groot en vraagt om nieuwe oplossingen.

Ook binnen onze eigen RvC kregen we het afgelopen jaar te maken met de nodige verandering. We mochten twee nieuwe, deskundige commissarissen verwelkomen waardoor we vanaf mei 2024 gelukkig weer op volle sterkte zijn. Met het nieuwe team hebben we een aantal extra strategische sessies gehouden om elkaar goed te leren kennen en als RvC vanuit onze specifieke rollen maximaal bij te kunnen dragen aan de realisatie van de opgaven waar Vechtdal Wonen voor staat.

Tenslotte werd eind 2024 bekend dat we op zoek moeten naar een nieuwe directeur bestuurder. De heer Rink maakt een hele mooie stap als nieuwe bestuurder bij Domijn in Enschede en die gunnen we hem uiteraard van harte! Dit betekent weliswaar weer een verandering voor Vechtdal Wonen, maar als RvC hebben we er alle vertrouwen in dat we ook deze verandering in goede banen zullen weten te leiden. Wij kijken met vertrouwen uit naar ontwikkelingen die ongetwijfeld ook in 2025 weer op ons pad zullen komen!

### 2.2 Rol Raad van Commissarissen (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 kan nemen”*

*We zijn er voor iedereen*

*We willen dat iedereen een thuis heeft en zich thuis voelt in de samenleving.*

*We hebben oog voor onze doelgroepen en passen onze oplossingen en communicatie op hen aan.*

*Daarom oriënteren we ons ook sterk op de sociale kant van het wonen en zoeken we verbinding met partners uit het netwerk.*

*Voor Vechtdal Wonen gelden eigenaarschap, samenwerken en continu*

*verbeteren als kernwaarden. De kernwaarden betrouwbaarheid en mensgericht zijn aanvullend en ondersteunend aan voornoemde kernwaarden.*

*De 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 2024 voldaan aan de Governancecode.

### **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 zogenaamde hard controls, maar ook om de zogenaamde soft controls. Zowel in de vergaderingen van de RvC als in de verschillende commissies is hiervoor aandacht gevraagd bij de bestuurder. Gezamenlijk hebben we onder begeleiding van een extern gesprek gevoerd over onze risicobereidheid. In 2025 zal de rapportage hierover worden vastgesteld. De inbedding van het risicomanagement en de bijbehorende rollen vanuit de three lines of defense zullen in 2025 tegen het licht gehouden worden. Het auditjaarplan tezamen met de managementletter van Mazars bieden de RvC een 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 Raad van Commissarissen heeft de wens uitgesproken om in de tertaalrapportages een duidelijke verbinding te leggen tussen de ambities uit het nieuwe ondernemingsplan enerzijds en de realisatie daarvan anderzijds.

### **2.3 Samenstelling Raad van Commissarissen**

In 2024 hebben de volgende mutaties in de Raad van Commissarissen plaatsgevonden:

- **Mirjan Rakers** is met ingang van 1 oktober 2023 de Raad van Commissarissen al komen versterken op interim basis tot 1 april 2024. Op 21 maart 2024 werd dit, na een zorgvuldige wervings- en selectieprocedure, omgezet naar een benoeming voor 4 jaar. Mirjan is lid van de auditcommissie en huurderscommissaris.

- Per 17 mei 2024 is **Pieter Witzenburg** benoemd als lid van de RvC en voorzitter van de Vastgoedcommissie.
- **Ronald Knoll** werd met ingang van 16 juli 2024 herbenoemd als lid van de Raad van Commissarissen, voorzitter van de Auditcommissie en lid van de Vastgoedcommissie.

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 2024 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 2024 uit vijf leden, waarvan twee mannen en drie vrouwen. In de tabel op de volgende pagina is de samenstelling ultimo 2024 weergegeven, met daarbij vermeld de taken en competenties van de individuele leden. Ook de hoofdfunctie en nevenfuncties worden genoemd.

#### Samenstelling Raad van Commissarissen 2024

Naam/ Geboorte Jaar	Functie en commissie	Beroep, nevenfuncties en overige belangen	Deskundig- heden/ Competenties	Pe punten 2024
<b>Karin Cornelissen (1966)</b>	Voorzitter  Lid remuneratie- commissie	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zelfstandig adviseur, interimmanager, toezichthouder en coach in het publieke domein</li> <li>– Kwartiermaker project Buitenkwartier i.o.v. gemeente Hardenberg tot 1/3/24</li> <li>– Gemeentesecretaris/algemeen directeur a.i. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Coevorden tot 1/10/24</li> <li>– Hoogeveen vanaf 1/12/24</li> </ul> </li> <li>– Lid bestuur en voorzitter D66 Overijssel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Openbaar Bestuur</li> <li>Organisatieontwikkeling</li> <li>Governance</li> </ul>	9

<b>Ronald Knoll</b> (1969)	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	7
<b>Aukje van Kalsbeek</b> (1959)	Lid Renumeratie- commissie ( <i>voorzitter</i> )  Huurlerscom- missaris	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zelfstandig interim professional in de zorg voor Aukje van Kalsbeek Transitie en Interim bestuur, directie en advies.</li> <li>– Interim bestuurder Raeger Stichting vanaf 18 juli 2024</li> <li>– Voorzitter bestuur Stichting Hospice Zwolle</li> <li>– Lid Raad van Toezicht Vanboeijen</li> </ul>	Strategie & Organisatie- ontwikkeling Zorg Werkgeverschap Bedrijfsvoering Governance	8
<b>Mirjan Rakers</b> (1971)	Lid Auditcommissie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zelfstandig interim manager Schapers- Rakers Advies</li> <li>- Lid Raad van Commissarissen Woningstichting De Leeuw van Putten</li> </ul>	Financiën	17
<b>Pieter Witzenburg</b> (1967)	Voorzitter Vastgoedcommissie  (per 17 mei 2024)	– Directeur (en vervangend bestuurder) Vastgoed Woningcorporatie Lefier	Vastgoed	17

#### Rooster van aftreden

Lid	Benoemd	Herbenoem baar per	Herbe- noembaar	(Uiterlijk) aftredend
<b>Karin Cornelissen</b>	15 september 2022	15 september 2026	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
<b>Pieter Witzenburg</b>	17 mei 2024	17 mei 2028	Ja	17 mei 2032

## 2.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2024

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

- Reguliere RvC vergaderingen;
- Vergaderingen Auditcommissie en Vastgoedcommissie;
- Overleggen remuneratiecommissie;
- Overleggen rond opstellen profiel bestuurder a.i en (vervolg-) gesprekken met de kandidaten;
- Jaargesprekken bestuurder;
- Jaarlijkse evaluatiebijeenkomst RvC;
- Overleg ondernemingsraad;
- Overleg huurdersverenigingen;
- Strategische sessie Toekomstdenken;
- Zelfevaluatie;
- Strategische sessie Risicobereidheid

De volgende onderwerpen zijn besproken/besloten:

### Financieel

- Managementletter;
- Tertaalrapportages;
- Auditjaarplan;
- Jaarverslag, Jaarrekening en Accountantsverslag in aanwezigheid van de controle-accountant van Mazars: vaststelling en decharge bestuurder;
- Controleplan en opdrachtbevestiging Mazars;
- Begrotingskader
- Goedkeuring treasuryjaarplan 2025;
- Goedkeuring begroting 2025;
- Herijking volmacht WSW
- Brief WSW inzake borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse.

### **RvC en directeur-bestuurder**

- Jaardoelen bestuurder;
- Bezoldiging RVC en bestuurder;
- Zelfevaluatie RvC;
- Benoeming vastgoedcommissaris;
- Zelfevaluatie;
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering;
- Toezichtsbrief AW;
- WSW beoordelingsbrief;
- Introductieprogramma nieuwe commissarissen.

### **Reglementen en Statuten**

- Bestuursreglement;
- Reglement RVC;
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie;
- Reglement Auditcommissie;
- Reglement Vastgoedcommissie;
- Statuten Vechtdal Wonen.

### **Personeel**

- Jaarrapportage vertrouwenspersoon;
- Formatie en lonen.

### **Projecten**

- Investeringsbesluiten verschillende projecten;
- Hostcity;
- Nieuwbouw kantoorpand en nevenvestiging Hardenberg;
- Verkoop woning en kavels.

### **Beleid overig**

- Ondernemingsplan;
- Portefeuillestrategie;
- Duurzaamheidsbeleid.

### **Huren**

- Vaststelling jaarlijkse huuraanpassing.

### **Afspraken**

- Bod en prestatieafspraken gemeenten.

### **Verslaglegging**

- Verslaglegging Auditcommissie en remuneratiecommissie besproken.

### **Overig**

- Handreiking integriteit;
- Duurzaam Prestatiemodel;
- Governancecode woningcorporaties;
- Werkwijze solidariteit tussen woningcorporaties;
- Koersplan VTW.

## 2.5 Rol en besproken onderwerpen 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 risicomanagement.

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 2024 heeft behandeld zijn:

- Managementletter
- Jaarverslag en jaarrekening 2023
- Tertaalrapportages
- Verslagen treasurycommissie en liquiditeitsoverzichten
- Accountantsverslag
- Risicomanagement en auditjaarplan
- Invulling controlfunctie
- Controleplan en opdrachtbevestiging accountant
- Aandachtspunten accountantscontrole 2024
- Begroting 2025
- Treasury jaarplan 2025
- Evaluatie accountant

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 2024 is de Auditcommissie zes keer bijeengekomen.

## 2.6 Rol en besproken onderwerpen Vastgoedcommissie

De vastgoedcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC. 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. Op deze onderwerpen bereidt de vastgoedcommissie de besluitvorming in de RvC voor.

De vastgoedcommissie bestaat uit twee leden van de RvC. In de periode 1 januari- 17 mei was er één vacature en werden daarom vastgoedbesluiten rechtstreeks ingebracht in de RvC vergaderingen.

In 2024 heeft de vastgoedcommissie 3 keer vergaderd en heeft ze de RvC geadviseerd over:

- Verduurzaming Enschede
- 50 flexwoningen Hardenberg
- 14 appartementen Haven Oost

De belangrijkste onderwerpen die daarnaast zijn besproken betreffen:

- Vastgoedsturing
- Bouwstroom Oost
- Realisatiegraad
- Gebieds- en projectontwikkeling
- Nieuw kantoorpand

## **2.7 Rol en besproken onderwerpen 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.

Tevens heeft de remuneratiecommissie de werving- en selectieprocedures voor twee vaste leden van de RvC afgerond in 2024. Als gevolg van het aangekondigde vertrek van de directeur-bestuurder is eind 2024 de werving en selectie voor een interim-directeur bestuurder opgestart. Parallel daaraan is de procedure gestart om een externe partij te contracteren voor de begeleiding van de werving en selectie van een vaste directeur bestuurder.

## **Strategische sessie, gecombineerd met zelfevaluatie**

In 2024 heeft er een Strategische sessie plaatsgevonden onder externe begeleiding via Wagner. Deze sessie was gericht op denken in toekomstscenario's. Aanvullend hebben we onze jaarlijkse zelfevaluatie gehad, ook onder externe begeleiding vanuit Wagner. Ter voorbereiding van de zelfevaluatie zijn er individuele intakegesprekken gevoerd. De RvC leden hebben de zelfevaluatie als prettig en constructief ervaren. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd en geborgd in de reguliere actielijst voor de RvC-vergaderingen.

## **2.8 De directeur-bestuurder en de 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 2024, te weten voorzitter NoWoZo, secretaris van Stekademy (tot 31 december 2024), 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) belangenverstrengeling en het verwachte tijdsbeslag een rol.

**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:**

2022	2023	2024	Totaal 3 jaar
59	16,5	37	112,5

**Jaargesprekken directeur-bestuurder en remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie voert jaarlijks doorgaans drie gesprekken met de bestuurder. In 2024 hebben twee gesprekken plaatsgevonden tussen de heer Rink en de remuneratiecommissie. In het begin van het jaar zijn de jaardoelen besproken en vastgesteld in de RvC. De remuneratiecommissie heeft op 28 juni 2024 een voortgangsgesprek met de bestuurder gehad. In verband met het vertrek van de bestuurder in februari 2025, heeft het eindgesprek plaatsgevonden in januari 2025 zodat tevens een exitgesprek en een terugblik op de afgelopen zes jaar met de bestuurder kon plaatsvinden.

**2.9 Bezoldiging directeur-bestuurder en commissarissen**

Voor de bezoldiging van zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC is de WNT en de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' van kracht. 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 valt Vechtdal Wonen in klasse F met een maximale bezoldigingsnorm (op fulltime jaarbasis) in 2024 van € 195.000.

**Bestuurder**

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).

De directeur-bestuurder van Vechtdal Wonen moet worden aangemerkt als topfunctionaris als bedoeld in de WNT. De gegevens met betrekking tot de bezoldiging van de topfunctionarissen in 2024 staan opgenomen in de jaarrekening.

De bezoldiging van de bestuurder van Vechtdal Wonen blijft binnen de geldende maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT

### **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 17 mei 2024 bestond de RvC uit vier personen. Vanaf 17 mei was de RvC weer compleet en bestond uit vijf personen.

De totale bezoldiging aan de Raad van Commissarissen bedroeg € 79.293 (2023: € 67.789). Er zijn geen functionarissen die in 2024 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 2024 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 2024 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.

## 2.10 Tot slot

De RvC heeft kennisgenomen van het verslag van Vechtdal Wonen over het boekjaar 2024, de goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening en het accountsverslag van Mazars.

In 2024 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 2024.

Ommen,

Karin Cornelissen

*Voorzitter Raad van Commissarissen*

# Hoofdstuk 3

## Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### Betaalbaarheid en Beschikbaarheid van Woningaanbod

Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn essentiële voorwaarden om onze huurders een thuis te kunnen bieden. Een thuis gaat niet alleen over het hebben van een kwalitatief goede en betaalbare woning, maar ook over het wonen in een sociaal duurzame omgeving waarin je je prettig voelt, jezelf kunt zijn en regie hebt over je eigen leven.

Wij streven ernaar vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, zodat onze woningen betaalbaar en bereikbaar zijn voor een brede groep huurders en woningzoekenden (regulier, zorg en studenten). Het bieden van voldoende en betaalbare woningen voor deze diverse doelgroep is daarbij van groot belang. Met onze nieuwbouwprojecten, evenals 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 van de woningen.

In 2022 werd de portefeuillestrategie geüpdatet, waarbij de nadruk ligt op beschikbaarheid en betaalbaarheid voor alle doelgroepen. Als een taak niet tot onze kerntaak behoort, leggen we de verbinding met onze netwerkpartners. Ook voor de doelgroep die, mede door de drukte 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 woningzoekenden met een inkomen in het middensegment. Deze woningen wijzen we met voorrang toe aan woningzoekenden vanuit de sociale huur, zodat we doorstroming bevorderen en meer ruimte creëren in de sociale huursector. In 2024 werd de portefeuillestrategie weer geüpdatet. Deze portefeuillestrategie wordt in 2025 vastgesteld.

Uit 2024 had 76% (2023; 85%) van onze reguliere woningvoorraad in het Vechtdal een netto huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 650,43 (2023 € 647,19).

We verhuren 10% (2023; 14%) van de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens van € 454,47. De hoogte van de huurbedragen en de manier van indexeren worden vastgelegd in ons huurbeleid, waarmee we sturing geven aan de betaalbaarheid.

Daarnaast ligt ons gemiddeld huurniveau op 55,5% van de maximaal toegestane huurprijs (2023: 55,68%), wat zich aan de onderkant van de benchmark bevindt.

## **Studenten**

In Enschede kunnen veel studenten geen huurtoeslag ontvangen vanwege de onzelfstandige woonruimtes en hun leeftijd (jonger dan 23 jaar). Daarom is 50% van de woningen voor studenten (2022: 71%) goedkoper dan € 250. De huurprijzen voor de zelfstandige studentenwoningen liggen gemiddeld op 76% van de maximaal toegestane huurprijs (2023: 79%).

Slechts 152 woningen in Enschede (2023: 94) hebben een huur boven de kwaliteitskortingsgrens.

## **Zorg**

De huur voor intramurale zorg is 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 2024 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 inkomenssituatie van onze nieuwe huurder hierom vraagt. We doen dit 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 studentenhuisvesting 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 hanteren we de uitgangspunten zoals vastgelegd in het regionaal woonruimteverdelingssysteem "De Woningzoeker" en Roomspot voor de studentenhuisvesting. We benutten de beschikbare ruimte binnen de wettelijk toegestane mogelijkheden van de 85 - 7,5 - 7,5-regeling en het passend toewijzen.

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

Sinds 1 januari 2022 moeten we 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep:

- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 (prijspeil 2024).
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671 (prijspeil 2024).

Daarnaast mogen we 7,5% van de woningen vrij toewijzen. In onze prestatieafspraken hebben we vastgelegd dat we dit percentage kunnen verhogen tot maximaal 15%.

In 2023 hebben we de vrije toewijzingsruimte ingezet voor kleine kernen, urgenten, zorgwoningen en maatwerkoplossingen. Omdat er in kleine kernen en buitendorpen onvoldoende alternatief aanbod is, benutten we de wettelijke ruimte om ook middeninkomens aan een passende woonruimte te helpen.

In 2024 hebben we in het Vechtdal 98,5% van de woningen toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 52.671. Daarmee blijven we ruim binnen de wettelijke kaders.

### Toewijzingen woningen met een huurprijs minder dan € 879,66 in 2024. (bedragen prijspeil 1 januari 2024 – op basis van voorlopig overzicht)

Inkomen huurder	Percentage toewijzingen	Toewijzingsnorm
<b>Kleiner dan € 47.699 (eenpersoonshuishouden)</b>	97,2%	85%
<b>Kleiner dan € 52.671 (meerpersoonshuishouden)</b>		
<b>Overig</b>	2,8%	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 2024 waren deze bepaald op € 682,96 (voor 1- en 2 persoonshuishoudens) en € 731,93 (voor meerpersoonshuishoudens). Voor 1-2 persoonshuishoudens onder de 23 jaar geldt de kwaliteitskortingsgrens van € 454,47. Met ons drie-hurenbeleid, dat is ingegaan per 1 juli 2019, sluiten we aan bij de regelgeving vanuit het passend toewijzen. Sinds 1 juli 2019 koppelen we onze huren aan de gezins- en inkomenssituatie van woningzoekenden en passen we de huren naar beneden aan volgens de geldende aftoppingsgrenzen. Dit biedt huurders meer keuzevrijheid in een passende woning en bevordert tegelijkertijd differentiatie in de woon- en leefomgeving.

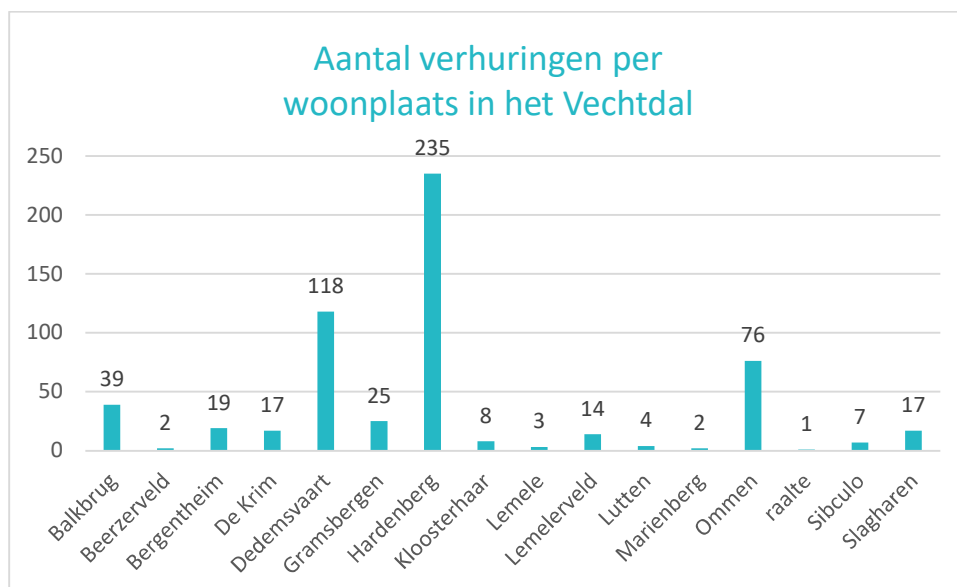
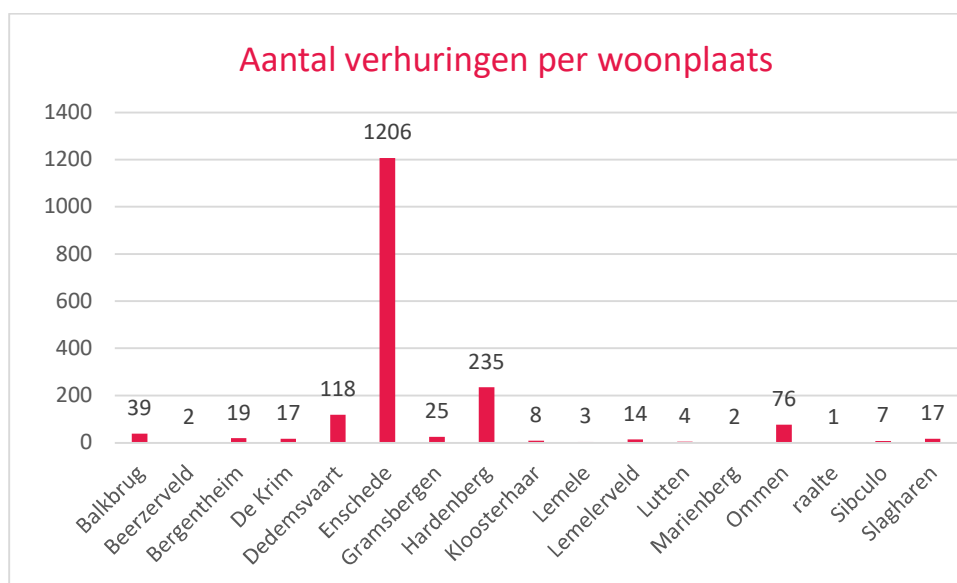
In 2024 hebben we 97,1% van de woningen passend toegewezen, waarmee we ruimschoots voldoen aan de wettelijke verplichting voor passend toewijzen. Dit is het resultaat van ons huurbeleid sinds 1 juli 2019, waarbij we de huren afstemmen op de gezins- en inkomenssituatie van onze huurders, én van onze diverse woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen.

## 3.2 Verhuur

### Mutaties

In 2024 zijn 1.739 woningen van Vechtdal Wonen gemuteerd. In 2023 waren dit er 1.640. De mutaties verschillen per kern. De meeste mutaties hebben plaatsgevonden in Enschede (1.206). 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 (exclusief intramurale zorgwoningen) komt in 2023 op 20,0% (2023: 20%) inclusief de studentenwoningen en op 8,05% (2023: 8,05%) 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. Ook zetten we in op woning splitsen en woning delen. In 2024 hebben we volop gebouwd; levensloopaanpasbaar en daardoor geschikt voor een brede doelgroep. Ook hebben we in Ommen de eerste uitbreiding via woningsplitsing gerealiseerd. 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.

### Seniorenkorting

Om de doorstroming van senioren van een eengezinswoning naar een geschiktere seniorenwoning te stimuleren, passen we seniorenkorting toe. Dit betekent dat senioren die verhuizen vanuit een van onze eengezinswoningen naar een seniorenwoning hun, veelal lagere, huur kunnen meenemen. Hierdoor komt de eengezinswoning weer beschikbaar voor een gezin.

Sinds de invoering van het nieuwe ERP-systeem wordt de seniorenkorting als een aparte huurcomponent geregistreerd. Hieronder volgt een overzicht van het aantal toegepaste seniorenkortingen en het totale kortingsbedrag per maand sinds de invoering van het nieuwe ERP-systeem

Seniorenkorting		
Maand	Aantal componenten seniorenkorting	Bedrag seniorenkorting
5	3	€ 122,06
6	5	€ 251,93
7	18	€ 1.884,35
8	14	€ 1.837,18
9	18	€ 2.345,18
10	36	€ 3.974,04
11	26	€ 3.764,87
12	29	€ 3.516,10
Eindtotaal	149	€ 17.695,71

In sommige maanden zijn het aantal toegepaste kortingen en het bijbehorende bedrag hoger, omdat mutaties met terugwerkende kracht zijn doorgevoerd.

### Urgenten

Sinds juli 2023 zijn we aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem De Woningzoeker. Vanaf dat moment is het urgentiebeleid voor het werkgebied Vechtdal komen te vervallen.

De Woningzoeker hanteert twee regelingen voor urgente woningzoekenden:

- Tussen wal en schip-regeling
- Hardheidsclausule

Binnen deze regelingen wordt de inschrijfduur verhoogd voor woningzoekenden die hiervoor in aanmerking komen.

### **Spoedzoekers**

Voor woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben maar niet in aanmerking komen voor urgentie, is het vaak moeilijk om op korte termijn woonruimte te vinden. Zij hebben weinig tot geen inschrijftijd opgebouwd, maar wel dringend behoefte aan een woning.

Om deze groep te helpen, hebben we in Dedemsvaart (12 flexwoningen) en Hardenberg (15 flexwoningen) tijdelijke woonruimte gecreëerd. Daarnaast is in 2024 de bouw gestart van 50 extra flexwoningen in Hardenberg, die begin 2025 worden opgeleverd.

Een flexwoning fungeert als een springplank naar regie op het eigen leven. Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn voor mensen die net gescheiden zijn, door gedwongen verkoop hun woning verliezen, of dakloos raken door het overlijden van ouders. Er zijn tal van persoonlijke omstandigheden waarbij betaalbare, tijdelijke woonruimte uitkomst biedt.

Om te bepalen of iemand geschikt is voor een flexwoning, houden we intakegesprekken en werken we samen met het sociale wijkteam Samen Doen. Huurders mogen maximaal twee jaar in een flexwoning verblijven en stromen daarna door naar een permanente huur- of koopwoning. We begeleiden dit proces samen met het sociale wijkteam om de overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Door de druk op de woningmarkt en de oplopende wachttijden staat de doorstroming binnen twee jaar onder druk. De mogelijkheid om de maximale verblijfsduur naar drie jaar te verlengen, is bij de vaststelling van de nieuwe Woningwet helaas vervallen.

In 2024 hebben er 14 mutaties plaatsgevonden: 7 in Hardenberg en 7 in Dedemsvaart. Doordat flexwoningen relatief snel muteren, hebben we ook dit jaar meerdere spoedzoekers snel kunnen helpen aan een woning.

### **Huisvesting vergunninghouders**

In samenwerking met de gemeenten Ommen, Hardenberg en Dalfsen bieden we huisvesting aan voor 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 2024 28 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders, waarvan 27 in Hardenberg en 1 in Ommen.

### **Hardenberg**

Voor Hardenberg zijn in totaal 28 woningen toegewezen aan statushouders, waarmee 71 personen een woning hebben gekregen.

De taakstelling voor 2024 was 126 statushouders. Daarnaast was er nog een achterstand uit 2023 van 42 statushouders (volgens het COA). Dit bracht de totale opgave voor 2024 op 168 statushouders.

Op dit moment moeten er nog 97 statushouders worden geplaatst. Hiervan zijn er 27 al gekoppeld, maar zij hebben nog geen woning. Dat betekent dat er nog 70 statushouders moeten worden gekoppeld en/of geplaatst in samenwerking met het COA. Per ultimo 2024 waren er 64 aangekondigde gezinsherenigingen.

Taakstelling Statushouders 2024	Aantallen
<b>Achterstand vorige periode 2023 (A) (volgens COA)</b>	42
<b>Taakstelling 1e helft 2024 (B)</b>	66
<b>Taakstelling 2e helft 2024 (C)</b>	60
<b>Opgave 2024 (A+B+C)</b>	<b>168</b>
<b>Totaal geplaatst tot &lt;DATUM&gt; (-/-)</b>	71
<b>Reeds gekoppeld met woning</b>	0
<b>Reeds gekoppeld zonder woning</b>	0
<b>Reeds gekoppeld (-/-)</b>	27
<b>Benodigde koppeling COA/Nog te plaatsen</b>	70
<b>Aangekondigde gezinshereniging (-/-)</b>	64

### **Ommen**

In Ommen hebben we één woning toegewezen aan statushouders. Daarnaast zijn er 11 jongeren gehuisvest aan de Strangeweg, al tellen zij niet mee voor de taakstelling.

In het eerste halfjaar van 2024 was de taakstelling 20 statushouders, waarvan er 9 zijn gehuisvest. Na aftrek van de 10 voorstand uit 2023 bleef een achterstand van 1 statushouder over.

Volgens de voorlopige opgave zijn er in de tweede helft van 2024 nog 5 statushouders gehuisvest, terwijl de taakstelling 19 was. Hierdoor ontstond een achterstand van 14, wat de totale achterstand (voorlopige opgave) op 15 statushouders brengt. We hebben acties uitgezet bij het COA om de jongeren aan de Strangeweg alsnog mee te laten tellen voor de taakstelling.

### **Achterstand en landelijke context**

In zowel Hardenberg als Ommen hebben we de taakstelling niet gehaald, net als veel andere gemeenten. De achterstand nemen we mee naar 2025. Slechts 49 gemeenten in Nederland hebben hun doelstelling gehaald, wat heeft geleid tot een totale achterstand van meer dan 12.000 statushouders op de oorspronkelijke opdracht.

Oorzaken van de achterstand:

- Achterblijvend aantal mutaties binnen de gemeente
- Minder gezinsherenigingen
- Kleiner wordende huishoudens
- Gebrek aan alternatieve en breed gedragen locaties voor kamerbewoning, flexwonen en andere woonvormen

Ondanks de uitdagingen zijn we blij dat we statushouders hebben kunnen helpen aan een woning. Hiermee hebben we een kleine, maar belangrijke bijdrage geleverd aan de uitstroom naar huisvesting en het verminderen van de druk op de COA-opvanglocaties.

### **Huuropbrengsten**

De totale huuropbrengsten, inclusief derving, bedragen in 2024 afgerond € 62 miljoen. Dit is conform begroting 2024.

### **Huuraanpassing 2024**

Naast het wettelijk kader hebben we in ons huurbeleid en huurprijsbeleid voor studentenhuisvesting de uitgangspunten voor de jaarlijkse huuraanpassing vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn gekozen om ervoor te zorgen dat onze woningen goed betaalbaar blijven en ook flexibel kunnen inspelen op de woonbehoefte van onze huurders.

Het beleid was in 2024 nog steeds actueel, past binnen het wettelijk kader en vormt daarom de basis voor de jaarlijkse huuraanpassing in 2024.

## Wettelijk kader

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de huursom in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging mag hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Op individueel woningniveau mag de huur 0,5 procentpunt hoger stijgen dan de maximale huursomstijging. Voor 2024 komt de CAO-loonontwikkeling op 5,8%. Dit betekent dat de huursom 5,3% mag stijgen en op individueel niveau een huuraanpassing van 5,8% mogelijk is. Hogere huuraanpassing op basis van een lage huur of hoger inkomen

In 2024 is wederom een hogere huuraanpassing mogelijk op basis van een lage huur of een hoger inkomen. Op huishoudniveau zijn onderstaande maximale verhogingen door de Minister bepaald:

1 persoon	2 of meer personen	Maximale huuraanpassing 1-7-24
<b>Inkomen tot en met € 52.752</b>	Inkomen tot en met € 61.045	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5,8% voor huren vanaf € 300</li><li>• ↑ € 25, bij een huur onder de € 300</li></ul>
<b>Inkomen vanaf € 52.753 tot en met € 62.191</b>	Inkomen vanaf € 61.046 tot en met € 82.921	↑ € 50
<b>Inkomen vanaf € 62.192</b>	Inkomen vanaf € 82.922	↑ € 100

## Maximale huuraanpassing vrijesectorwoning

Voor woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst (waarbij de huurprijs bij aanvang van de overeenkomst boven de liberalisatiegrens van dat moment ligt) geldt voor huuraanpassingen vanaf 1 januari 2024 tot 1 mei 2024 dat de jaarlijkse huuraanpassing is gemaximeerd op 5,5%. Dit is gelijk aan de inflatie vermeerderd met 1%. Of vanaf 1 mei 2024 ook een maximering geldt van de jaarlijkse huuraanpassing is nog niet bekend.

## Eenmalige huurverlaging

Huurders met een laag inkomen die nog niet eerder een huurverlaging hebben gehad, kunnen uiterlijk op 30 december 2024 nog een verzoek doen voor huurverlaging, mits ze aan bepaalde voorwaarden voldoen.

## Ons Huurbeleid

Korte samenvatting van ons huurbeleid in relatie tot de huuraanpassing 2024:

- Inflatievolgend wordt de CAO-loonontwikkeling gevolgd.
- Huren stijgen niet boven de liberalisatiegrens, wat betekent dat de maximale huur in de DAEB-tak € 879,66 bedraagt.
- Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging, ook niet voor inkomens boven de € 61.116.
- Er wordt geen extra huuraanpassing bij lage huur doorgevoerd.
- Maatwerk wordt geboden waar dat nodig is.

## Afwegingen huuraanpassing 2024

De maatschappelijke opgave voor de corporatie is groot. Wij zetten onder andere in op het toevoegen van betaalbare nieuwbouwwoningen en zorgen voor lagere woonlasten van onze huurders in het bestaande bezit door het verduurzamen van woningen en plaatsen van zonnepanelen. Om ook in de toekomst de verduurzamingslag voort te kunnen zetten en toe te werken naar het uiterlijk in 2028 uitfaseren van de EFG-labels en het behalen van 20% aardgasvrij in 2030, is investeringsruimte nodig.

Voor de huuraanpassing 2024 is het nu en in de toekomst kunnen voldoen aan de grote maatschappelijke opgave het uitgangspunt. Het behouden van een gezonde financiële positie is van essentieel belang. Uiteraard met oog voor wat de huuraanpassing betekent voor de financiële positie van onze huurders.

### Huuraanpassing 2024

- Huuraanpassing van +5,5%
- Huuraanpassing van 0% bij EFG-label en te slopen woningen
- Extramurale zorg maximaal +5,5%
- NIET-DAEB eenheden +5,5%

### 3.3 Ontruiming

In 2024 is er één ontruiming geweest in het Vechtdal. Deze ontruiming, in Lemerlerveld (gemeente Dalfsen), was vanwege overlast. In Enschede was er één ontruiming op basis van huurachterstand. (2023: vier ontruiming in het Vechtdal; drie in Hardenberg en één in Ommen)

### 3.4 Leegstand en huurdering

Huurdering (het bedrag van dering afgezet tegen de jaarhuur) bestaat uit twee componenten: leegstand en oninbare vorderingen. De totale huurdering over 2024 bedraagt 1,11% (in 2023 was dit 0,91%). Zowel de huurdering door leegstand als de huurdering door overige factoren waren iets hoger dan in 2023. Daarnaast was de totale huurdering ook iets hoger dan begroot.

Huurdering	JRK	JRK	Begroting
	2024	2023	2024
Huurdering leegstand	-569	-460	-600
Huurdering overig	-120	-86	

### Huurachterstanden

De huurachterstand per 31 december 2024 bedraagt € 1.193.000 (2023: € 481.000). Ten opzichte van de totale huuropbrengsten in 2024 is dit 1,93% (2023: 0,80%). De huurachterstanden zijn per ultimo 2024 veel hoger dan voorgaande jaren. Dit wordt veroorzaakt door de achterstand van één zorginstelling. Daar is wat fout gegaan na de live gang van het ERP-systeem waardoor niet alle facturen waren verstuurd. Er is contact en

afstemming geweest en de achterstand wordt begin 2025 weer ingelopen. De huurachterstanden van de overige huurders is wel lager dan per ultimo 2023.

In 2019 is gestart met het vroegsignaleringsproject "Voor elkaar", een samenwerking tussen de gemeente Hardenberg, de gemeente Ommen, Zilveren Kruis en Vitens. Het doel van dit project is om schulden en betalingsproblemen vroegtijdig te signaleren en aan te pakken. Wanneer een bewoner betalingsachterstanden heeft bij meerdere organisaties, of een huurachterstand, wordt er actief hulp geboden, vindt er een huisbezoek plaats en wordt samen een plan van aanpak opgesteld.

In 2024 zijn er door ons 150 situaties ingebracht (in 2023 waren dit 267 situaties), waarvan 124 in het Vechtdal. Dit aantal is fors lager dan in 2023 omdat we in mei, juni en deels juli geen meldingen hebben kunnen doen vanwege de overgang naar het nieuwe ERP-systeem.

# 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 bijna 7.800 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	5.914	59,61%
Enschede	2.139	21,56%
Ommen	1.568	15,80%
Dalfsen	188	1,90%
Raalte	95	0,96%
Zwolle	17	0,17%
<b>Eindtotaal</b>	<b>9.921</b>	<b>100%</b>

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

Type vastgoed	Aantal eenheden	Percentage
Reguliere woningen	6.492	65,44%
Studenteneenheid	2.112	21,29%
Intramurale zorg	973	9,81%
BOG/MOG	79	0,79%
Garages/Parkeerplaatsen	265	2,67%
<b>Eindtotaal</b>	<b>9.921</b>	<b>100%</b>

Deze overzichten zijn exclusief 338 studenteneenheden 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).

Wegens gebrek aan financiële capaciteit investeren wij niet in middenhuurwoningen in het niet DAEB-segment. Wel voorzien wij in de vraag naar (lage) middenhuurwoningen door woningen tussen de tweede aftoppingsgrens en de DAEB-grens aan te bieden binnen de vrije ruimte voor passend toewijzen.

Als er meer ruimte komt voor woningcorporaties om te investeren in middenhuurwoningen, zullen wij onze strategische doelstellingen met betrekking tot het niet-DAEB-segment herzien.

Type (marktwaarde)		Totaal
<b>DAEB</b>	<b>9.566</b>	<b>96,42%</b>
Woningen	8.528	85,96%
BOG/MOG	60	0,6%
Intramurale zorg	973	9,81%
Garage/Parkeerplaatsen	5	0,05%
<b>Niet-DAEB</b>	<b>355</b>	<b>3,58%</b>
Woningen	76	0,77%
BOG/MOG	19	0,19%
Garagebox/Parkeerplaatsen	260	2,62%
<b>Eindtotaal</b>	<b>9.921</b>	<b>100%</b>

#### 4.2 Kwaliteit van ons vastgoed

Als we het hebben over de kwaliteit van ons vastgoed, 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. Deze conditiescore bepaalt de onderhoudsbegroting, die we ieder jaar actualiseren. 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 gebaseerd is op het gekozen strategisch label. Het onderhoudsprogramma richt zich voor het grootste deel van het bezit op door exploiteren, waarbij we een score van tenminste 3 hanteren. 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.

#### Planmatig en contractonderhoud

Aan regulier planmatig onderhoud is in 2024 € 16.177.000 besteed (2023: € 14.437.000). Deze kosten hebben betrekking op regulier gepland onderhoud en duurzaamheidsprojecten. Aan contractonderhoud is in 2024 € 1.773.000 besteed (2023: € 1.865.000).

Planmatig en contract onderhoud	Bedrag
Vastgestelde en goedgekeurde jaarbegroting 2024	-19.100
Onderhoud begroot voor 2023 maar realisatie in 2024	-4.242
Onderhoud begroot voor 2024 maar realisatie in 2025	1.553
Begrote activiteiten voor 2024	-21.789
Realisatie 2024	-17.950
Realisatie index	82%

Als we de realisatie-index van de afgelopen drie jaren bekijken, tussen de vastgestelde begroting en de gerealiseerde kosten (zonder rekening te houden met verschuivingen), ontstaat onderstaand beeld. De realisatie van het contractonderhoud laat geen bijzonderheden zien de afgelopen drie jaar.

Realisatie index	2024	2023	2022
Begroting planmatig en contractonderhoud	-19.100	-22.617	-13.047
Verantwoorde onderhoudskosten in de jaarrekening	-17.950	-16.302	-10.885
Realisatie-index	94.0%	72.1%	83.4%

### Dagelijks onderhoud

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

In totaal hebben we in 2024 € 3.219.000 (2023: € 2.580.000) besteed aan reparatieverzoeken. In 2024 hebben we in totaal 11.201 reparaties afgehandeld (2023: 10.609). De aantallen reparaties zijn toegenomen met 592 (6%). De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn gestegen van € 244 naar € 306. De prijsstijging zit vooral in de kleine reparaties (< € 2.500), waar de kosten met 36% zijn gestegen.

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.

### Mutatieonderhoud

In totaal hebben we in 2024 € 3.539.000 (2023: € 3.904.000) aan mutatieonderhoud besteed. De mutatiekosten hebben vrijwel volledig (99%) betrekking op de reguliere woningen in het Vechtdal. Het aantal mutaties in het Vechtdal waar onderhoud nodig was, is gestegen naar 540 (2023: 535). De gemiddelde kosten van mutaties in het Vechtdal zijn gedaald naar € 6.699 (2023: € 7.082). Dit komt met name door de afname van het aantal dure mutaties (> € 10.000), die zijn gedaald naar 92 (2023: 111). Wel zijn de gemiddelde uitgaven per mutatie hoger uitgevallen dan begroot.

Naast de reguliere ontwikkelingen zijn er ook enkele specifieke factoren die van invloed zijn geweest op de omvang van de kosten in 2024. Deze zijn:

- Versnelling van facturatieproces: We sturen actiever op tijdige facturatie door de doorlooptijd te verkorten. Er is structureel overleg en afstemming om dit proces verder te optimaliseren.
- Overgang naar Tobias: De tijdelijke facturatiestop van vier weken, veroorzaakt door de overgang van NCCW naar Tobias, heeft vaste leveranciers extra gestimuleerd om hun facturatieproces te versnellen.
- Actieve communicatie met leveranciers: Aan het einde van het jaar is er actief gecommuniceerd met leveranciers om ervoor te zorgen dat uitgevoerde werkzaamheden waar mogelijk tijdig zijn gefactureerd.
- Verbetering van registratieprocessen: Het registratieproces van ontvangen reparatieverzoeken wordt verder aangescherpt, met name voor het glasfonds, rioolfonds en serviceabbonementen. Deze verzoeken werden nog deels geregistreerd als regulier reparatieonderhoud. Ook de juistheid van registratie (juiste labels en coderingen) blijft een aandachtspunt.

### 4.3 Comfort in de woningen

#### Verbeterpunten

Naast ons onderhoud hebben we in 2024 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 Verbeterpunten als betaalmiddel kunnen worden ingezet. Verbeteringen kunnen volledig met Verbeterpunten betaald worden. Ook is mogelijk om Verbeterpunten in te zetten met een geringe bijbetaling van maximaal € 500,-. In 2024 zijn er voor € 253.000 (2023: € 340.000) verbeteringen gerealiseerd met inzet van Verbeterpunten.

#### Duurzaamheid

##### Vechtdal

We hebben in 2024 € 16,5 miljoen (2023: 12,3 miljoen) geïnvesteerd in bestaand bezit. Deze investeringen betreffen met name energiebesparende maatregelen en zonnepanelen om de energieprestaties van onze huurwoningen te verbeteren. Door deze investeringen is naast de kwaliteit en de energieprestatie ook de betaalbaarheid verbeterd. De investeringen met betrekking tot ingrijpende verbouwingen bedragen € 4,4 miljoen, verspreid over 104 adressen (81 in Hardenberg en 23 in Kloosterhaar). We hebben daarnaast € 3,9 miljoen geïnvesteerd in zonnepanelen, inclusief installatiekosten en kosten voor de netbeheerder. Zonnepanelen werden geplaatst op ruim 900 adressen.

Huurders worden intensief betrokken vooraf en tijdens de duurzaamheidswerkzaamheden. Tijdens de informatiemomenten presenteren wij, samen met onze aannemer, de plannen aan de huurders 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 en 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 logeeradres wanneer de situatie van de bewoner daarom vraagt. Duidelijke communicatie en goede informatie, bijvoorbeeld in de huurdersmap, maken dat een bewoner weet wanneer en met welke werkzaamheden de aannemer in de woning aan de slag gaat. Er wordt geprobeerd de overlast zo veel mogelijk te beperken, zowel voor de huurders als voor de burens.

##### Enschede

Ook in Enschede is de verduurzaming van start gegaan. Ruim 1.100 woningen (in 24 complexen) op de campus krijgen een upgrade. Alle complexen worden energetisch verduurzaamd, ook worden - waar nodig - de keukens, badkamers en toiletten vernieuwd. Circulariteit en lerend vermogen zijn belangrijke dragen binnen de verduurzaming van studentenwoningen. Daarom is er een living lab ingericht voor het creëren van bewustzijn, leren en innoveren op product, proces en samenwerking.

Ook het begeleiden van de studenten en verzorgen van vervangende woonruimte in het project vragen om goede afstemming en heldere communicatie. We hebben aandacht voor de situatie van de studenten. Tijdens werkzaamheden wordt er bijvoorbeeld rekening gehouden met tentamenperiodes.

De werkzaamheden zijn in de zomer 2024 van start gegaan. Als alles volgens planning verloopt, nemen de werkzaamheden ongeveer 4,5 jaar in beslag.

#### **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. We stimuleren leefbaarheidsinitiatieven 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. In 2021 is er een leefbaarheidsvisie, beleid en aanpak opgesteld, en zijn er trainingen gegeven aan medewerkers over hoe een plan van aanpak te maken voor het inbedden van leefbaarheid in de dagelijkse werkzaamheden. In 2024 is hier verder invulling aan gegeven.

##### **Enschede**

Er is een jaarplanning opgestart met projecten en thema's als "Verrijk je wijk" (campuseditie), duurzaamheid, inbraakpreventie, brandveiligheid en inclusiviteit. De activiteiten uit de jaarplanning, zoals bijvoorbeeld de veiligheids- en gezondheidsmarkt, zijn uitgevoerd.

##### **Verrijk je wijk**

De leefbaarheidscampagne "Verrijk je wijk" is opgezet en gelanceerd in 2023. Bij deze campagne kunnen huurders van Vechtdal Wonen een bedrag ontvangen voor buurtinitiatieven. Eén van de voorwaarden is dat de huurders zelf de uitvoering moeten realiseren. In 2024 is dit voortgezet en zijn er negen aanvragen binnengekomen. Hiervan zijn vier aanvragen gerealiseerd, drie aanvragen nog in behandeling en twee aanvragen afgekeurd.

##### **Buurtbemiddeling**

In de gemeenten Dalfsen en Hardenberg is buurtbemiddeling actief. Politie, woningcorporaties, gemeente en huurders kunnen een aanvraag doen voor bemiddeling door onafhankelijke vrijwilligers. De coördinatie is in handen van De Stuw. In 2024 is ook het gesprek aangegaan om in de gemeente Ommen ook te starten met buurtbemiddeling.

##### **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. In 2024 is de coördinatie in goed overleg overgegaan naar de stichting De Koppel. De samenwerking met De Stuw en de Fixbrigade loopt goed.

### **Fixbrigade**

De Fixbrigade is in 2023 opgericht onder coördinatie van De Stuw. Zij voeren energiebesparende (kleine) werkzaamheden uit bij huurders die dit niet zelf kunnen betalen

### **Geluidskoffer**

In 2023 is een geluidskoffer aangeschaft. Hiermee kan geluidsoverlast aangetoond worden. De koffer wordt dan 2 weken bij iemand in huis geplaatst. Vervolgens wordt de meting uitgelezen en geanalyseerd door een professionele organisatie. Hiermee kan geluidsoverlast worden aangetoond op basis van objectieve data. Wegens succes is er in 2024 een tweede koffer aangeschaft om sneller te kunnen inspelen op de vraag.

### **Vechtdal Wonen on tour**

Vechtdal Wonen on tour heeft dit jaar twee keer plaatsgevonden. Eenmaal in de zomer in de Vlierlanden I in Ommen en een keer in de winter bij De Spinde in Hardenberg. Met als doel om in gesprek te gaan met huurders om te horen wat er speelt in een complex of in de buurt.

### **Street Art**

Het Project Street Art is in samenwerking met de gemeente Hardenberg opgepakt en heeft geleid tot een metershoge afbeelding van de Klepperman aan de gevel van de Parkweg in Hardenberg. Van diverse schilderijen, waaronder de Klepperman, zijn unieke ansichtkaarten gedrukt met daarop de tekst 'Groeten uit Hardenberg'.

### **Huurdersdag**

Op zaterdag 20 april 2024 vond de Groene Huurdersdag plaats bij Camping De Zwiese in Loozen. Huurders konden langskomen voor informatie, handige tips of een gezellig praatje. Het was onder andere mogelijk om een stekje te ruilen op de tuinplantjes-ruilmarkt, een tuinschets te laten maken en een stukje te varen met rondvaartboot De Napoleon. De dag werd georganiseerd in samenwerking met De Stuw, Gemeente Hardenberg, Gemeente Ommen, Natuur voor elkaar, De Koppel, HOV, Zonneplan, Tenten Solar, Tuinen Mien Ruys, DonkerGroen en Rondvaartboot De Napoleon.

## **4.5 Portefeuillestrategie**

Voor de 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 overeengekomen ons te richten op de verdubbeling van de bouwproductie van sociale huur, een evenwichtigere verdeling per gemeente (30% fair share), vergaande verduurzaming, huurmatiging, een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens en investeren in woningverbetering.

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

We hebben per doelgroep bekeken hoeveel woningen er nodig zijn. Daarnaast zijn de woonlasten, de 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 kwartaal worden de doorrekeningen geactualiseerd.

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

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

## **Ontwikkelingen woningmarkt**

### Demografie

De bevolking groeit harder dan verwacht. In onze portefeuillestrategie van 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. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog.

### Ontwikkeling studentenhuysvesting

Tot en met 2022 is de studentenpopulatie in de afgelopen acht jaar toegenomen. Sinds het vorige collegejaar is er echter een daling waar te nemen, die volledig te wijten is aan een afname van het aantal hbo-studenten. De referentieraming wijst erop dat deze daling zich zal voortzetten. Desondanks was er een stijging in het aantal uitwonende studenten ten opzichte van vorig jaar.

### Betaalbaarheid en energiearmoede

De hoge inflatie blijft een grote impact hebben op huishoudens. Vooral mensen met een lager inkomen voelen de financiële druk het sterkst. Hoewel de inflatie in 2024 enigszins is afgenomen ten opzichte van de piek in 2022-2023, blijft betaalbaarheid een urgent probleem. De hoge energieprijzen en stijgende woonquotes zetten de betaalbaarheid verder onder druk, vooral in het Vechtdal en omliggende regio's. Er is een groeiende behoefte aan betaalbare en energiezuinige woningen om energiearmoede te verminderen.

### Nationale woon- en bouwaagenda

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 ervoor te zorgen dat deze doelen daadwerkelijk gerealiseerd worden, maakt het Rijk afdwingbare prestatieafspraken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen over het opvoeren van het tempo, de nieuwbouw en het realiseren van betaalbare woningen. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken.

#### Nationale Prestatieafspraken (NPA)

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**

De regionale woondeals blijven een cruciaal instrument om de woningbouwdoelen te behalen. In 2022 sloot de Minister provinciale woningbouwafspraken af voor de periode 2022-2030, waarop de regionale woondeals werden gebaseerd. Voor Overijssel is vastgelegd dat er tot en met 2030 42.300 woningen bijkomen, waarvan 28.200 betaalbare huur- en koopwoningen (18.800 in West-Overijssel en 10.000 in Twente). De bredere provinciale ambitie blijft op 60.000 woningen, maar alleen voor de 42.300 woningen zijn concrete prestatieafspraken gemaakt. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken zetten Overijsselse corporaties zich in om 11.840 sociale huurwoningen te realiseren, waarvan minimaal 7.900 in West-Overijssel. Voor nieuwe bouwplannen wordt gestreefd naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en 30% duurdere woningen.

#### **Nieuwe portefeuillestrategie, duurzaamheidsbeleid en huurbeleid**

Vanwege nieuwe ontwikkelingen zijn we in 2024 van start gegaan om onze portefeuillestrategie volledig te herijken. De groeiende focus op volkshuisvesting, de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken op 10 december 2024 en recente woonbehoefteonderzoeken hebben aanzienlijke gevolgen voor onze wensportefeuille en transformatieopgave. Dit heeft directe impact op ons huur(prijs)beleid en duurzaamheidsbeleid. In de concept-portefeuillestrategie analyseren we deze ontwikkelingen en schetsen we de gewenste portefeuille naar 2035. Dit omvat DAEB-bezit, studentenwoningen, zorgvastgoed, bedrijfsmatig en

maatschappelijk vastgoed en de niet-DAEB-portefeuille. De strategie richt zich op beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en leefbaarheid, gebaseerd op de uitgangspunten uit het huur- en duurzaamheidsbeleid. De nieuwe portefeuillestrategie, duurzaamheidsbeleid en huurbeleid zullen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2025 worden vastgesteld.

### 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 in de begroting van 2024 doorgerekend. Minimaal 1 keer per tertaal worden de berekeningen geactualiseerd. De portefeuillestrategie is tevens kaderstellend voor de uitvoering van complexplannen, onderhoudsbegrotingen, en de overige omschreven doelen.

Door onze financieel sterke positie kunnen we een aanzienlijke bijdrage leveren aan de afspraken die zijn vastgelegd in de regionale woondeal. In 2024 hebben we hard gewerkt aan de vertaling van deze doelen 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

Begrote en opgeleverde nieuwbouw 2024	Begroot	Opgeleverd	Delta
	aantal	aantal	aantal
15 eenheden Brugstede	15	15	0
MGW De Spinde	14	0	-14
53 EGW De vechtborg	53	53	0
14 EGW Marslanden Ydenhoogte	15	0	-15
9 EGW Mollinksvaart	9	0	-9
6 EGW De Wieken II	6	0	0
50 flexwoningen Ommen	50	0	-50
15 EGW hofwoningen	15	15	0
complex 801 t/m 807 opbouw van 60 appartementen (2024)	60	0	-60

<b>Aankoop MFA de Krim (309)</b>	0	1	1
<b>2 MGW De Spinde ombouw huiskamer (168)</b>	0	2	2
<b>Splitsing woning de Buizerd Ommen2F<sup>2</sup></b>		2	2
<b>Totaal</b>	<b>237</b>	<b>88</b>	<b>-149</b>

De realisatiegraad in 2024 bedroeg 37,1%.

- Het project waar 50 flexwoningen in Ommen worden gerealiseerd aan de Sportlaan is vertraagd door bezwaren omwonenden.
- 60 appartementen Enschede; dit zou gerealiseerd worden door optopping. In 2024 werd bekend dat deze complexen op de campus aangemerkt worden als gemeentelijk monument. Hierdoor is optopping niet meer mogelijk.
- De oplevering van de 15 eensgezinswoningen in de Marslanden II, deelgebied Ydenhoogte is iets vertraagd. De woningen worden naar verwachting in de lente van 2025 opgeleverd.
- De 9 nul-op-de-meter woningen in wijk Möllinksvaart (Timmermanstraat) is iets vertraagd. De woningen zijn begin 2025 opgeleverd.
- De uitbreiding met 14 appartementen “De Spinde” in Hardenberg. Dit betreft aanbouw aan een bestaand appartementencomplex waar de voorbereiding meer tijd kostte dan gedacht. In december 2024 werd beslisdocument realisatie goedgekeurd waarbij 12 appartementen worden gerealiseerd in plaats van 14. We verwachten dat de uitvoering in het 1<sup>e</sup> tertaal 2025 zal starten. De oplevering en sleuteluitgifte zullen dan begin 2026 plaatsvinden.

### Nieuwbouw in ontwikkeling

Op dit moment zijn er 18 projecten in ontwikkeling waarbij 637 woningen en 1 commerciële ruimte worden gerealiseerd:

- **Vechtbrink - Hardenberg**  
Realisatie van een appartementencomplex met 35 sociale huurappartementen, onderdeel van de totale Vechtzone-ontwikkeling.
- **14 woningen Marslanden II, deelgebied Ydenhoogte Hardenberg**  
In Ydenhooge worden 14 energiezuinige eengezinswoningen gerealiseerd. De woningen worden verwacht in de zomer van 2025 gereed te zijn.
- **NOM-woningen Bergentheim**  
Aan de Timmermanstraat (wijk Möllincksvaart) in Bergentheim worden 9 NOM-woningen gerealiseerd.
- **15 NOM-woningen Marslanden II, deelgebied Ydenhoogte Hardenberg**  
In Ydenhooge worden 15 energieneutrale eengezinswoningen gerealiseerd. De woningen worden verwacht in de lente van 2025 gereed te zijn.

<sup>2</sup> ER is 1 vhe uit exploitatie genomen en 2 nieuwe vhe's toegevoegd. Per saldo is er 1 vhe toegevoegd.

- **6 NOM-woningen De Wieken II Lutten**  
In Lutten worden 6 energieneutrale woningen gerealiseerd.
- **6 NOM-woningen Goordijk te Gramsbergen**  
In Gramsbergen worden 6 energieneutrale eengezinswoningen gerealiseerd.
- **12 NOM-woningen Van Alewijkstraat te Beerzerveld**  
In Beerzerveld worden 12 energieneutrale eengezinswoningen gerealiseerd.
- **Herontwikkeling Middenstraat 18, 21 en 21a - Ommen**  
Op deze locatie in het centrum van Ommen worden 8 appartementen gerealiseerd.
- **Herontwikkeling Cort van der Lindenstraat, Bergentheim**  
In Bergentheim worden 16 seniorenwoningen aan de Cort van der Lindenstraat en de Kerkweg gesloopt en vervangen door 28 appartementen.
- **Herontwikkeling Van Haeringenstraat - Dedemsvaart**  
De 8 huurwoningen aan de Van Haeringenstraat in Dedemsvaart worden gesloopt en vervangen door 8 nieuwbouwappartementen en 6 levensloopbestendige woningen.
- **Aanbouw Spindeflat - Hardenberg**  
Bij de aanbouw aan de bestaande Spindeflat in Hardenberg worden 14 nieuwbouwappartementen gerealiseerd.
- **Herontwikkeling De Magnolia - Dedemsvaart**  
In dit project worden 27 eenheden gesloopt en 44 nieuwbouwappartementen gerealiseerd.
- **Hertenkampje - Slagharen**  
Op deze locatie 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.
- **Herontwikkeling Hervormd Centrum - Ommen**  
In het centrum van Ommen worden 25 appartementen gerealiseerd.
- **Nieuwbouw aan de Boulevard - Enschede**  
Aan de Boulevard op de campus in Enschede worden 108 semi-zelfstandige appartementen gerealiseerd in 3 gebouwen.
- **Clara Feyoena Heem - Hardenberg**  
In Hardenberg worden 22 appartementen gerealiseerd bij Clara Feyoena Heem.
- **Herontwikkeling Spaanskamp**  
Er worden 120 appartementen in 3 flatgebouwen gesloopt en 160 nieuwe appartementen gerealiseerd voor jongeren en reguliere huurders.

### **Flexwoningen**

Er zijn flinke wachtlijsten voor mensen die op zoek zijn naar een huurwoning. Vooral voor de mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning is het op dit moment vrijwel onmogelijk om een woning te vinden. We dringen deze wachttijden terug door meer woningen te bouwen. Maar dit kost tijd. Met de bouw van flexwoningen (huurwoningen) kunnen we mensen die dat dringend nodig hebben een woning bieden. En daarmee ook de wachtlijst voor mensen die een woning zoeken verkorten.

### 50 Flexwoningen – Ommen

In 2024 zijn we begonnen met voorbereidende werkzaamheden.

### 50 Flexwoningen Hardenberg

Wij realiseren 50 flexwoningen aan de Steenanjer in de Marslanden in Hardenberg. De woningen zijn geplaatst en worden nu afgewerkt. In mei 2025 kunnen de eerste woningen bewoond worden.

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

Ook zijn er nog verschillende projecten in voorbereiding waaronder:

- Nieuwbouw studentenappartementen Verreveld Enschede
- Stationsgebied Hardenberg  
Samen met de gemeente Hardenberg, Saxenburg en verschillende partners maken we een plan voor het stationsgebied in Hardenberg waar wonen, bedrijvigheid, gezondheid en leren samen komen en elkaar kunnen versterken. Ook is er ruimte voor plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

### **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 zijn de aktes gepasseerd voor de verkoop van twee DAEB-eengezinswoningen in Balkbrug en Hardenberg. Ook is er één niet DAEB-woning verkocht in Hardenberg.

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

De overleggen met de huurdersorganisaties CBR en HOV stonden vooral in het teken van de grote maatschappelijke opgaven, het samenwerken, het versterken van de huurdersparticipatie, de herijking en doorvertaling van de Nationale Prestatieafspraken in de lokale prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en gemeenten in ons werkgebied.

Tijdens de vergadering tussen de huurdersorganisaties en de woningcorporatie werden verschillende belangrijke thema's besproken. Er werd gesproken over het toetreden tot De Woningzoeker en de gevolgen hiervan voor woningzoekenden. Ook werd de aanpak van woningen met E-, F- en G-labels behandeld, waarbij verduurzaming centraal staat. Verder kwam het Plan van Aanpak Aardgasvrij aan de orde, waarin de stappen richting een gasvrije woningvoorraad worden uiteengezet.

Ook de plannen voor flexwoningen in Ommen en Hardenberg kwamen aan de orde, bedoeld om tijdelijke huisvesting te realiseren. Binnen het thema leefbaarheid werd stilgestaan bij het thema 'Noaberschap' en de inzet op burenhulp en gemeenschapsvorming, evenals de wijkbijeenkomsten in Dedemsvaart, die bijdragen aan een betere communicatie tussen huurders en de corporatie.

De bredere energietransitie en de uitdagingen op dit gebied werden belicht, samen met de verkenning van regionale afspraken over urgentieregelingen, waarmee woningtoewijzing eerlijker en beter afgestemd kan worden.

De corporatie deelde daarnaast inzichten over het optimaliseren van klantprocessen en besprak met de afdeling communicatie hoe de informatievoorziening richting huurders verbeterd kan worden. Verder werd er aandacht besteed aan huurachterstanden, de samenwerking met schuldhulpverlening en het belang van preventieve maatregelen. Het onderwerp passend toewijzen werd opnieuw onder de loep genomen, met oog voor eerlijke en verantwoorde verdeling van huurwoningen.

De eerste uitgangspunten voor het huurbeleid 2025+ en de bijbehorende prestatieafspraken kwamen ter sprake, evenals de impact van de nieuwe Wet Regie op de Volkshuisvesting op het beleid van de corporatie.

Ook werd de huuraanpassing voor 2025 toegelicht, waarbij de effecten op verschillende inkomensgroepen werden besproken. In lijn hiermee werd een start gemaakt met de opzet van het toewijzingsbeleid 2025, dat zich richt op transparantie en rechtvaardigheid. De gezamenlijke inzet op De VoorzieningenWijzer werd eveneens besproken, met als doel huurders financieel te ondersteunen.

Daarnaast werd gekeken naar de afspraken rondom zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en de actualisatie van de algemene huurvoorwaarden.

Ook hebben we onze huurdersorganisaties aan de voorkant betrokken bij onze beleidsvoornemens. In 2024 hebben we de volgende adviesaanvragen behandeld:

- Jaarlijkse huuraanpassing 2024
- Huurbeleid 2025+
- Bedrijfje aan Huis
- ZAV- en overnamebeleid

Huurdersorganisatie CBR heeft positief geadviseerd op de jaarlijkse huuraanpassing 2024. De huurdersorganisatie HOV heeft positief 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. Ook kregen we een positief advies de huurdersorganisatie HOV over de onderwerpen Bedrijfje aan Huis en het ZAV- en overnamebeleid.

Het advies over het Huurbeleid 205+ zal in 2025 worden ontvangen.

## **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 2024 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 ervoor 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 2023 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.

Om te komen tot prestatieafspraken doen we jaarlijks voor 1 juli een bod aan gemeenten en huurdersorganisaties. Dit bod is het vertrekpunt voor de prestatieafspraken. Het is een lokale doorvertaling van de Nationale Prestatieafspraken, de landelijk vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteiten, de Regionale Woondeal en Woonzorgvisie met het afsprakenkader ouderenhuisvesting. Ook de lokale input vanuit gemeenten en huurdersorganisatie, de gezamenlijke monitoring, evaluatie van de prestatieafspraken 2024 en de wijze waarop we willen en kunnen bijdragen aan het lokale woonbeleid is hierin verwerkt.

### **Vechtdal**

In de najaarbijeenkomsten met gemeenten Dalfsen, Hardenberg en Ommen, huurdersorganisaties en collega-corporatie is het bod beoordeeld en de nu voorliggende prestatieafspraken zijn het resultaat daarvan. De prestatieafspraken in het Vechtdal richten zich op de brede maatschappelijke opgave. De belangrijke thema's voor 2025 blijven: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Kwaliteit (verduurzaming) en Leefbaarheid. Voor de gemeenten Hardenberg en Ommen heeft het thema Kwaliteit (verduurzaming) een plek gekregen onder het thema Betaalbaarheid, omdat de verduurzaming van het bezit een directe relatie heeft met het verbeteren van de betaalbaarheid voor onze huurders.

### **Enschede**

In Enschede worden meerjarige prestatieafspraken afgesloten. Eind 2025 lopen de huidige prestatieafspraken ten einde. Voor de gemeente Enschede zal 2025 een addendum worden opgemaakt. Deze zal in het teken staan van een aantal ontwikkelingen, namelijk:

- Sociale huur voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag
- Geclusterde en zorggeschikte woningen
- Passend wonen voor ouderen
- Nultredenwoningen
- Passend bewonen voor jongeren < 23 jaar
- Beter benutten van de bestaande woningvoorraad
- Concepten voor talent
- Nieuwbouw door woningcorporaties

De prestatieafspraken voor 2026 en later zullen, na uitwerking van het volkshuisvestelijk programma en de regionale woondeals, opnieuw worden vormgegeven. Hierbij zullen de termijn van de prestatieafspraken en de wijze van monitoring concreet worden bepaald. De corporaties worden betrokken bij het opstellen van het volkshuisvestelijk programma.

### **Raalte**

Voor de gemeente Raalte hebben we in 2022 meerjarige prestatieafspraken tot en met 2026 opgesteld. Deze afspraken zijn in nauwe samenwerking met de ZGR en de gemeente gemaakt en richten zich specifiek op het zorgspecifieke vastgoed dat wij in ons bezit hebben in Raalte en de samenwerking hierin met ZGR en de gemeente. In oktober 2024 zijn de prestatieafspraken met de gemeente en de ZGR doorgenomen. We hebben naar elkaar uitgesproken dat de huidige meerjarenafspraken tot en met 2026 actueel zijn.

### **Opbouw prestatieafspraken**

De prestatieafspraken omvatten per thema een divers aantal afspraken. Per thema zijn drie soorten afspraken opgenomen. Het omvat jaarlijks terugkerende procesafspraken, afspraken voor het jaar 2024 die we in 2025 gaan uitvoeren en nieuwe afspraken. Om te zorgen voor een betere en efficiëntere (interne) uitvoering van de prestatieafspraken en inzicht in de bijdrage aan onze ambities, hebben we de prestatieafspraken binnen het Vechtdal zoveel mogelijk op elkaar laten aansluiten.

### **Basis prestatieafspraken**

De prestatieafspraken zijn het resultaat van de uitwerking van ons bod, dat we vóór 1 juli 2024 hebben uitgebracht en dat door de RvC is goedgekeurd. Net als in het bod zijn de landelijke, regionale en gemeentelijke woonprogramma's vertaald naar deze lokale prestatieafspraken. Bij het opstellen ervan hebben we ook rekening gehouden met ons eigen beleid en vooruitgeblikt op mogelijke beleidswijzigingen.

### **Verplichte volkshuisvestelijke prioriteiten**

In de prestatieafspraken hebben we de volkshuisvestelijke prioriteiten, zoals vastgesteld door het Rijk, opgenomen. Dit is een verplichting volgens het Besluit toegelaten instellingen. Deze prioriteiten zorgen ervoor dat de Nationale Prestatieafspraken ook lokaal worden verankerd. Ze gelden voor een periode van vier jaar, tot 1 januari 2026. De prioriteiten zijn als volgt:

- Beschikbaarheid: nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten van de bestaande voorraad
- Betaalbaarheid: lagere huren voor lage inkomens en bevordering van doorstroming
- Kwaliteit: verduurzaming van woningen
- Leefbaarheid: herstructurering, geen woningen in slechte staat, woonvormen voor mensen met toekomstige zorgbehoeften en samenwerking

### **Nieuwe prioriteiten per 2026**

Met de beoogde invoering van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting zullen de volkshuisvestelijke prioriteiten per 1 januari 2026 worden vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. De behandeling van deze wet moet nog plaatsvinden en zal naar verwachting niet vóór halverwege 2025 in werking treden. Daarnaast worden de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeal momenteel herijkt. Beide zullen formeel worden vastgesteld na ondertekening van de prestatieafspraken, waarbij de herijking van de Regionale Woondeal naar verwachting eind van het eerste kwartaal wordt afgerond. Tijdens onze kwartaaloverleggen evalueren we samen met de gemeenten en huurdersorganisaties de impact van deze wijzigingen en sturen we indien nodig gezamenlijk bij.

### **Monitoring en evaluatie Prestatieafspraken 2024**

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 2024 hebben we tijdens de

voorjaarssessies met de verschillende gemeenten, huurdersorganisaties en collega-corporaties (in Dalfsen en Enschede) de lopende prestatieafspraken van 2024 gemonitord en input opgehaald voor het bod voor 2025.

De monitoring en evaluatie van de prestatieafspraken in 2024 laten zien dat vertragingen in de nieuwbouw een uitdaging vormen, met name in Ommen, waar bezwaarprocedures en participatieprocessen de voortgang van projecten vertragen. Ook de oplevering van flexwoningen loopt vertraging op door juridische procedures. In Hardenberg is deze impact beperkter, waardoor de woningbouwproductie daar beter op schema ligt. Door de vertraging in de nieuwbouw ontstaat een groter beroep op de bestaande woningvoorraad om voldoende woningen beschikbaar te houden voor woningzoekenden. Op basis van de voorjaarsmonitoring is extra actie ingezet op de woningbouwprogrammering en het borgen van voldoende woningbouwlocaties tot en met 2030. Ook is extra focus gelegd op het onderzoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor statushouders.

Daarnaast is in 2024 extra ingezet op onderzoek naar alternatieve woonvormen en een efficiëntere benutting van het huidige aanbod. In 2024 heeft dit geleid tot een verkenning naar mogelijkheden zoals woningdelen, 'kamers met aandacht' en hospitaverhuur, met als doel extra woonruimte te creëren binnen de bestaande voorraad. Ook is meer focus gelegd op het labelen van woningen voor jongeren onder de 28 jaar in zowel nieuwbouw als bestaande bouw. In 2024 is gestart met de pilot kamers met aandacht, met als doel deze in 2025 vechtdalbreed uit te rollen. Daarnaast is in 2024 gewerkt aan een verbetering van het monitoringssysteem, zodat knelpunten sneller gesignaleerd en bijgestuurd kunnen worden.

Om een beter inzicht in de toekomstige woningbehoefte te krijgen, is in 2024 voor Ommen en Hardenberg in samenwerking met de gemeenten een woonbehoefteonderzoek opgestart. Dit onderzoek speelt een cruciale rol bij het bepalen van de toekomstige opgaven. De resultaten zijn meegenomen in de prestatieafspraken voor 2025, waardoor deze beter aansluiten op de actuele woningvraag.

### **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.

### **Samenwerkingsverbanden**

In 2024 hebben we onze bestaande samenwerkingsbanden versterkt. In het kader van de uitvoering van de regionale woondeal, de totstandkoming van de regionale woonzorgvisie en het afsprakenkader ouderenhuisvesting, is de onderlinge relatie met onze collega-corporaties binnen NOWOZO en WOoNTwente verder verstevigd. Hierdoor zijn we zowel landelijk als 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 veelvuldig 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 verre gaande, organisatie-overstijgende samenwerking. Het netwerk heeft dit omarmd, waardoor we kunnen experimenteren om beter aan te sluiten bij de leefwereld van onze huurders en daadwerkelijk te doen wat van waarde is voor hen.

In 2024 is de samenwerking met de Universiteit Twente (UT), Saxion, de gemeente Enschede en collega-corporatie Domijn verder uitgebouwd. Domijn en de Veste zijn samen onder VOF "Bundle" bezig met bouwen en onderhouden van communities.

# Hoofdstuk 6

## Personeel en Organisatie

### 6.1 Organisatie

In 2024 is het nieuwe ondernemingsplan opgesteld, waarin onze mission statement, visie en missie en kernwaarden van Vechtdal Wonen zijn beschreven.

Onze mission statement staat voor:

*Goed wonen. Dat doe je op je eigen manier.*

Toch begint het voor iedereen bij hetzelfde: een fijne, betaalbare plek om te wonen. En bij Vechtdal Wonen. Wij zorgen voor een huis, samen maken we er een thuis van. Een plek die bij je past en waar je jezelf kunt zijn.

"Ik voel me thuis." Die woorden, daar doen we het voor. Wij zoeken, vinden en onderhouden woonruimte voor al onze huurders. Maar goed wonen gaat verder dan muren en een dak. Het betekent je thuis voelen in je straat, buurt, regio en samenleving. Daarom hebben we boven alles oog voor elkaar.

Met en voor elkaar, daar draait het om. We kijken verder dan onze kerntaak. Mogen of kunnen we het niet zelf? Dan zoeken we de samenwerking met onze huurders en partners. Want een thuis creëer je samen.

In onze visie willen we optimaal bijdragen aan de volkshuisvestelijke en sociaal maatschappelijke vraag in de regio.

#### **We zijn een lerende organisatie**

Mensen hebben plezier in hun werk als ze bijdragen aan een betekenisvolle ambitie. Dit vraagt om leiderschap en om een visie op wat er in onze samenleving nodig is en hoe wij daaraan kunnen bijdragen. Dat alles komt tot uiting in onze kernwaarden

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

- Eigenaarschap
- Samenwerken
- Continu verbeteren

Onze kernwaarden betrouwbaarheid en mensgericht zijn aanvullend en ondersteunend aan het bovenstaande.

## 6.2 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur van Vechtdal Wonen bestaat uit de domeinen:

- Wonen
- Vastgoed
- Bedrijfsvoering
- Leiden

In 2024 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 zowel onze huidige als toekomstige medewerkers. Het is voor ons van groot belang dat medewerkers zich betrokken, thuis en gelukkig voelen binnen de organisatie. Daarom hechten we veel waarde aan een open cultuur, waarin iedereen zich veilig voelt en elkaar durft aan te spreken op verantwoordelijkheden.

Met ambitieuze plannen om te groeien en te bloeien, hebben we in 2024 het functiehandboek vernieuwd om onze collega's beter te ondersteunen in hun ontwikkeling. We willen groei mogelijk maken door dit te stimuleren met een werkwijze die bij ons past, en door een transparant beeld te geven van wat er mogelijk is met eerlijke verwachtingen.

De werkwijze die we hebben ontwikkeld helpt collega's te groeien en hun talenten te benutten. We hebben duidelijke functieprofielen opgesteld die richting geven aan persoonlijke en professionele ontwikkeling. Deze zijn opgenomen in het functiehandboek, waarin alle functies binnen de organisatie zijn beschreven, inclusief de bijbehorende competenties. Elke functie is gekoppeld aan specifieke competenties. In het competentiespectrum wordt uitgebreid toegelicht welk gedrag bij deze competenties hoort. Hierdoor weten collega's wat er van hen verwacht wordt en welke groei mogelijk is.

### Opleidingen en trainingen

Er zijn ruime opleidingsbudgetten zodat collega's trainingen, cursussen en opleidingen kunnen volgen die passen bij hun ambitie en groei.

## 6.4 Personeel

Medewerkers per 31 december exclusief oproepkrachten, stagiaires en gedetacheerden	2024	2023
--	------	------

<b>Fulltime equivalenten (FTE's)</b>	116,54	109.46
<b>Aantal medewerkers</b>	129	119
<b>Percentage parttimers</b>	48%	42%
<b>Percentage mannen</b>	45,7%	51%
<b>Percentage vrouwen</b>	54,3%	49%
<b>Aantal mensen in de leeftijdscategorie jonger dan 35 jaar</b>	18	23
<b>Aantal mensen in de leeftijdscategorie 35 tot 50 jaar</b>	70	56
<b>Aantal mensen in de leeftijdscategorie 50 jaar en ouder</b>	41	40
<b>Gemiddelde leeftijd</b>	45	44
<b>Verzuimpercentage (gemiddeld)</b>	5,58%	5,5%
<b>Verzuimfrequentie (gemiddeld)</b>	0,88	1,01
<b>Gemiddelde verzuimduur</b>	22,4 dagen	22,06 dagen

In 2024 zijn er in totaal 13 medewerkers uit dienst gegaan en 23 medewerkers in dienst getreden bij ons. Er is één medewerker met pensioen gegaan. Daarnaast maken we naast ons huidige personeelsbestand gebruik van inleen.

#### **Verzuimbeleid**

Het gemiddeld verzuim over 2024 was 5,58% (2023: 5,5%). Het gemiddelde verzuim van bedrijven met meer dan 100 werknemers was in 2024 5,5%. Om het verzuim terug te dringen blijven we stappen zetten in het kader van verzuimpreventie en verzuimmanagement.

#### **Stagiaires**

In 2024 waren er vijf stagiaires en één BBL-leerling bij ons werkzaam.

## 6.5 Ondernemingsraad

### Samenstelling

De samenstelling van de Ondernemingsraad (OR) was in 2024 als volgt:

Lid	(her)benoemd	Afgetreden
Roy Ranter, voorzitter	01-11-2019	
Ivo Hoogerwerf, secretaris	01-11-2019	01-10-2024
Hans Beumers, lid	01-06-2021	01-02-2024
Danielle Broeze, lid	01-10-2022	
Robert Blom, lid	01-04-2023	
Gert Rolfes, lid	01-10-2024	
Paula Moes, lid	01-10-2024	

### Verkiezingen en personele wisselingen

Door middel van een vacature zijn Gert Rolfes en Paula Moes verkozen tot nieuwe leden van de Ondernemingsraad. Zij hebben hun intrede gedaan op 1 oktober 2024.

### Aanstelling van een interim-directeur-bestuurder

Vanwege het vertrek van de directeur-bestuurder moesten we dringend op zoek naar een tijdelijke vervanger. Tijdens dit proces heeft de OR actief deelgenomen.

### Vergadermomenten

In verband met de vele ontwikkelingen en het op de hoogte zijn en blijven van de processen is ervoor gekozen om elke vier weken met de directeur-bestuurder te vergaderen en om de acht weken sluit de afdeling HR aan. Verder is er twee keer per jaar een overleg tussen de RvC en de OR.

### Advies en instemming

Onderwerpen waarover de OR in 2024 adviseerde of waarvoor instemming van de OR werd gevraagd, waren onder meer:

- Selectie interim-directeur-bestuurder
- Functiehuis
- Arbobeleid
- Huisvesting
- Lunchbijdrage

# 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. 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 verplichte hantering van het handboek marktwaardering, zoals vastgelegd in de Woningwet, en de daaruit voortvloeiende verplichting om de marktwaarde verhuurde staat als waarderingsgrondslag te gebruiken, is onderzocht hoe de bedrijfswaarde vervangen kan worden door een waardebegrip dat meer in lijn ligt met de marktwaarde verhuurde staat. Dit waardebegrip is de zogenaamde beleidswaarde geworden.

De beleidswaarde vormt de basis voor een aantal financiële ratio's die in het gezamenlijk beoordelingskader zijn opgenomen, en wordt gebruikt voor de berekening en beoordeling van deze ratio's. De financiële continuïteit van Vechtdal Wonen wordt door de AW en WSW beoordeeld op basis van onderstaande financiële ratio's:

Ratio	2024	2023
ICR (>1,4)	1,71	2,66
LTV (<85%)	36,3%	46%
Solvabiliteit (BW) (>15%)	72,6%	51,4%
Solvabiliteit (MW)	69,45%	72%
Dekkingsratio (<70%)	31,3%	27%

### 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 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 (Loan-to-Value) wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans voor wat betreft de nominale schuld, evenals naar de realisatie van de beleidswaarde ultimo 2023.

De daling van de LTV komt voornamelijk door de hogere beleidswaarde. De stijging van de marktwaarde resulteert ook in een stijging van de beleidswaarde. Een belangrijke reden voor deze stijging is het discontopercentage. Het discontopercentage (marktconforme rendementseis) voor de marktwaarde en beleidswaarde is namelijk niet meer gelijk aan elkaar. De disconteringsvoet voor de marktwaarde wordt vervangen door de sociale disconteringsvoet in de beleidswaarde, wat resulteert in een stijging van de beleidswaarde in 2024.

### 3. Solvabiliteit

Deze indicator meet de verhouding in procenten tussen het eigen vermogen, gewaardeerd tegen beleidswaarde/marktwaarde, en het balanstotaal, gewaardeerd tegen beleidswaarde/marktwaarde, per ultimo 2023. Door de hogere beleidswaarde stijgt ook de solvabiliteit op basis van beleidswaarde.

### 4. Dekkingsratio

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

De dekkingsratio stijgt voornamelijk doordat de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is gedaald. Vechtdal Wonen voldoet voor de realisatie van 2024 aan de in het gezamenlijk beoordelingskader genoemde minimale normen voor de bovengenoemde financiële ratio's.

### Meerjarenprognoses ratio's

Om de financiële continuïteit te borgen, zijn de financiële ratio's berekend voor de komende vijf prognosejaren. Voor de meerjarenprognoses zijn we uitgegaan van de prognoses zoals gepresenteerd in de vastgestelde prognose voor 2025.

Ratio	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	1,71	1,86	2,34	2,01	1,59	1,52
LTV	36,3%	42,6%	48,3%	49,9%	51,3%	52,1%

<b>Solvabiliteit (BW)</b>	72,8%	73,2%	74,2%	75%	76,2%	77,3%
---------------------------	-------	-------	-------	-----	-------	-------

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 RvC.

## **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 Raad van Commissarissen (RvC) en de minister voor Wonen en Rijksdienst. Deze goedkeuring is destijds ontvangen.

## **Treasury**

Treasury 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 2024 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 2024 gehandeld binnen de kaders van dit TJP. De treasury werkzaamheden 2024 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 (inclusief 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 RvC 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 2024 bedraagt € 319 miljoen (2023: € 272,6 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 voor de fiscale onderhoudsvoorziening is in 2021 bijgesteld, waarbij ook de tax planning is herzien. 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. In het voorstel werd voorgesteld om de onderhoudsvoorziening in ieder geval tot en met 2024 in stand te houden binnen een bandbreedte van 10 tot 13 miljoen.

Daarnaast is in het voorstel opgenomen dat er vanaf 2019 tot en met 2022 gedeeltelijk vrijval zal plaatsvinden. In 2022 hebben wij hierover overeenstemming bereikt met de Belastingdienst, wat is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst die begin 2023 is ondertekend. De strategie zal in overleg met de Auditcommissie en de Belastingdienst herijkt worden.

#### **7.1.4 Governance**

Vechtdal Wonen streeft ernaar een professionele, open en integere organisatie te zijn, die verantwoord omgaat met de maatschappelijke middelen die onder haar verantwoordelijkheid vallen. Dit vraagt om goed bestuur, toezicht en een sterke verbinding tussen beide. Een deugdelijk ondernemingsbestuur is voor ons van het grootste belang. De visie op bestuur en toezicht is vastgelegd in een toezicht- en toetsingskader. Net als het bestuur hanteert de Raad van Commissarissen (RvC) de missie en visie van Vechtdal Wonen als vertrekpunt in haar toezichtsrol. De RvC is daarbij intrinsiek gemotiveerd om vanuit de eigen rol van 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 hecht veel waarde aan een goede samenwerkingsrelatie met de directeur-bestuurder. Goed bestuur en integriteit zijn daarbij fundamentele waarden. De governance van Vechtdal Wonen is verankerd in de statuten en gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving voor de volkshuisvesting.

De Governancecode Woningcorporaties 2015 en de integriteitscode van Vechtdal Wonen worden door de bestuurder en de RvC als geheel en door iedere commissaris individueel onderschreven. De bepalingen uit de wet- en regelgeving en de codes worden als bekend verondersteld en strikt nageleefd door zowel de bestuurder als de RvC.

Goed ondernemingsbestuur vereist ook het tijdig en zorgvuldig betrekken van huurders en andere belanghebbenden. De spelregels hiervoor zijn vastgelegd en verankerd in onze governancestructuur, evenals in diverse 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 Raad van Commissarissen (RvC)
- Het reglement voor het bestuur
- Profielschets RvC
- Rooster van aftreden RvC
- Het treasurystatuut
- De integriteitscode (inclusief klokkenluidersregeling)

Naast bovenstaande documenten beschikken wij over een reglement voor financieel beleid en beheer, een investeringsstatuut, een fiscaal statuut, een procuratieregeling en een sloopreglement. Dit alles is in lijn met de geldende 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, 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 vormt de derde verdedigingslinie binnen Vechtdal Wonen en heeft betrekking op het monitoren van de effectiviteit van het risicomanagementproces. In 2024 werd de onafhankelijke controlfunctie extern ingevuld. Deze functie biedt het management, de bestuurder en de RvC aanvullende zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing van de organisatie. 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 beschikt over diverse verdedigingslinies die ervoor moeten zorgen dat risico's zo vroeg mogelijk worden gedetecteerd, zodat tijdig adequate beheersmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de verdedigingslinies 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 stelt Vechtdal Wonen aan het begin van het jaar het auditjaarplan vast. Het opstellen en uitvoeren van dit plan is de verantwoordelijkheid van de controller, waarbij een actieve samenwerking plaatsvindt met de rol van 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 kunnen 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.

Het risicoprofiel van Vechtdal Wonen is vastgelegd en wordt periodiek beoordeeld. Hierbij wordt gekeken naar de risicoscore en wordt de status van maatregelen bijgewerkt. Op basis hiervan voeren we het gesprek met elkaar. Daarbij leggen we de verbinding tussen de belangrijkste ontwikkelingen, onze doelstellingen en de grootste bedreigingen.

### Strategie- en dilemmasessies

In november is tijdens een interne strategiesessie een proces doorlopen waarbij de prioritering van onze strategische doelen en thema's is bepaald aan de hand van dilemma's binnen en tussen de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarbij hebben we ook rekening gehouden met de risicobereidheid binnen deze thema's, specifiek in het scenario van samenredzaamheid. Na deze analyse hebben we een doorkijk gemaakt naar alternatieve scenario's, waarbij per scenario is gekeken of en hoe de prioritering van de thema's wijzigt en wat de risicobereidheid in de verschillende scenario's per thema is.

Prioritering helpt ons te focussen op de belangrijkste strategische doelen, die de grootste impact hebben op onze strategische visie en maatschappelijke bijdrage. Door de doelen te prioriteren, kunnen we middelen en inspanningen zo effectief mogelijk inzetten, zodat we onze belangrijkste ambities kunnen realiseren. Risicobereidheid speelt ook een belangrijke rol in hoe we onze strategische doelen realiseren. Het bepaalt de mate waarin we bereid zijn risico's te nemen om onze doelen te bereiken en hoe we onverwachte tegenslagen kunnen opvangen zonder onze maatschappelijke impact te schaden. De grote opgaven en daarmee gepaard gaande hoge investeringen vragen om een goede balans tussen het behalen van de strategische doelen en het beheren van de financiële risico's.

Op 12 november 2024 hebben Bestuur, MT en RvC van Vechtdal Wonen het gesprek gevoerd over het risicobereidheidsprofiel van Vechtdal Wonen en enkele stellingen geformuleerd vanuit actuele strategische

dilemma's. Risicobereidheid is hierbij gedefinieerd als de aard en omvang van risico's die een organisatie bereid is aan te gaan (actief) of te tolereren (passief) bij het realiseren van haar doelstellingen. In december is onder begeleiding van Accent Advies met de RvC het risicobereidingsprofiel en het risicobereidheidskader uitgeschreven.

### **Nationale Prestatieafspraken**

Tijdens de Woontop in december 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken voor 2025-2025 vastgesteld. Deze afspraken wijken vooral op de onderdelen betaalbaarheid en duurzaamheid sterk af van de voorgaande afspraken. De aanpassing van de huurverhoging van 6,1% naar 4,5% heeft grote impact en vormt daarmee een groot risico op de realisatie van onze wensportefeuille. Weliswaar is de verduurzamingsopgave verschoven van 2030 naar 2034, maar dit lijkt onvoldoende om de totale opgave te kunnen realiseren. Onduidelijk is nog wat de maatregel van het verhogen van de Passend Toewijzengrenzen met € 25,- voor A-labels en het driejarig inflatiegemiddeld hierin kan gaan compenseren. Om dit risico te beheersen willen we vooral inzetten op maatregelen die onze inkomstenkant vergroten en op het beter benutten van onze bestaande woningvoorraad, waarmee we de beschikbaarheid tegen lagere kosten kunnen vergroten, via woningdelen – en splitsing. Dit kan ook meer ruimte bieden voor verkoop, waarmee we kunnen bijdragen aan de behoefte aan betaalbare koop en doorstroom kunnen creëren en tegelijkertijd onze inkomstenkant vergroten. Verder verkennen we de mogelijkheden van sociale koop.

### **Duurzaam Prestatiemodel**

Het Duurzaam Prestatiemodel en, indirect, het solidariteitsprincipe zijn gekoppeld aan de doorrekeningen van de Nationale Prestatieafspraken. Uit deze doorrekeningen blijkt dat we landelijk in staat zijn de Nationale Prestatieafspraken uit te voeren. In de eerste helft van 2025 zal Aedes ook regionale doorrekeningen uitvoeren. Een belangrijk vraagstuk en daarmee een risico is hoe dit zich zal vertalen naar het regionale niveau en tussen de corporaties onderling. Het risico van afroming ligt hierdoor op de loer.

Om dit risico te beheersen, hebben we in onze portefeuillestrategie benadrukt dat wij al een deel van de regionale opgave invullen. Dit voorkomt afroming en stelt ons in staat om het goede gesprek met de regio aan te gaan over de gezamenlijke financiële inzet, ook in relatie tot extra financiering vanuit de Provincie en het Rijk.

### **Wet betaalbare huur en Wet Vereenvoudiging huurtoeslag**

In tertaal 3 hebben we de impact van de Wet betaalbare huur verder uitgewerkt. Waar we onze woningen reeds hebben verduurzaamd, zien we een stijging van de maximale huur, en omgekeerd. In enkele gevallen heeft dit geleid tot het naar beneden bijstellen van de huur. Dit betreft met name enkele studentenwoningen die nog niet verduurzaamd waren. Het risico hiervan is beheerst doordat we in het Vechtdal kiezen voor een gedifferentieerd en doelgroepgericht huurbeleid. Hiermee behouden we de mogelijkheid om de huren op- en af te toppen (tot maximaal 100% WWS of de DAEB-grens). Op deze manier blijven de woningen betaalbaar en passend bij de gezins- en inkomenssituatie.

Daarnaast is in tertaal 3 de huurtoeslag gewijzigd. Voor iedereen, dus ook voor gezinnen, geldt voortaan dat zij recht krijgen op volledige huurtoeslag, zelfs als de huur hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens of aftoppingsgrenzen. Dit betekent dat voor hen de 40% vergoeding geldt, waardoor ze een hogere vergoeding

krijgen voor het huurdeel tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurprijs/DAEB-grens. Hierdoor worden de woonlasten voor deze doelgroep beter betaalbaar.

Bovendien wordt de inkomensafhankelijke afbouw van de huurtoeslag aangepast om ervoor te zorgen dat werken loont. In 2025 gaat de afbouw langzamer, zodat iemand netto meer overhoudt als hij meer gaat verdienen. In 2026 wordt de lineaire afbouw geïntroduceerd, waardoor het duidelijker en inzichtelijker wordt wat er gebeurt als het inkomen stijgt.

### **Juridische procedures en participatie omgeving**

In tertaal 3 is ook het Programma STOER geïntroduceerd. Hiermee wil het kabinet de stapeling van regels en procedures in de woningbouw beperken en bouwprocedures versnellen door middel van parallelle planning. Dit kan bijdragen aan het beheersen van de risico's van vertraging in de nieuwbouw, bijvoorbeeld door bezwaren van omwonenden.

Daarnaast vormen de stikstofcrisis en de netcongestie ook risico's. Strenge stikstofnormen en juridische procedures kunnen vertragingen veroorzaken of zelfs leiden tot stillegging van bouwprojecten. Dit bemoeilijkt het realiseren van nieuwbouw en renovaties en kan leiden tot kostenstijgingen tijdens de planning en uitvoering van projecten.

Om dit risico te mitigeren, is overheidsingrijpen gewenst. De Wet regie op de Volkshuisvesting, die per juli 2025 van kracht wordt, heeft als doel het risico van vertraging door lange juridische procedures beter te beheersen.

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.

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.

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 2025 zullen we dit verder optimaliseren.

We hebben hieronder per risico aangegeven welke beheersmaatregelen we hebben getroffen en welke we nog gaan treffen. Dit betreft de top risico's per gevolgtipe financieel per ultimo 2024.

#### Renterisico

Renterisico ontstaat wanneer fluctuaties in rentetarieven invloed hebben op de financieringskosten en rendementen. Dit risico speelt een grote rol bij bestaande en nieuwe leningen, en kan direct impact hebben op de financiële positie en investeringsmogelijkheden van Vechtdal Wonen.

- Periodiek scenario's uit te werken ten opzichte van de begroting
- Overleggen treasury commissie.
- Spreiden van leningen en financieringsbronnen
- Gebruik maken van expertise van financiële adviseurs

#### Negatieve impact overheidsbeleid op onze financiën

We zijn sterk afhankelijk van overheidsbeleid op het gebied van belastingen, regelgeving en subsidies. Veranderende wetgeving en fiscale maatregelen kunnen onverwachte financiële gevolgen hebben, zoals hogere lasten, lagere inkomsten of beperkingen in de investeringsruimte. Dit risico kan de financiële stabiliteit en strategische doelstellingen van de corporatie in gevaar brengen.

Beheersmaatregelen:

- Scenario-analyse voor doorrekenen van de impact van beleidswijzigingen
- Lobby en belangenbehartiging
- Slimme verduurzaming
- Diversifiëren van investeringen

#### Afdracht in verband met solidariteitssteun

Woningcorporaties in Nederland kunnen verplicht worden om bij te dragen aan solidariteitsmechanismen of bijdragen aan andere corporaties in financiële nood via het saneringsfonds van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit risico houdt in dat een corporatie onverwacht een financiële bijdrage moet leveren, wat de investeringsruimte en financiële planning onder druk kan zetten. De invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting kan gevolgen hebben voor de financiële verplichtingen van corporaties, afhankelijk van de nieuwe solidariteitsmechanismen die de overheid instelt.

Beheersmaatregelen:

- Monitoren van beleidsontwikkelingen en lobby bij Aedes en VNG samen met collega-corporaties en andere samenwerkingspartners om toekomstige bijdragen te beïnvloeden
- Opstellen van scenario's bij mogelijke solidariteitsbijdragen

#### Professioneel opdrachtgeverschap onvoldoende aanwezig

Professioneel opdrachtgeverschap is essentieel voor het succesvol realiseren van bouw-, renovatie- en verduurzamingsprojecten. Onvoldoende professioneel opdrachtgeverschap kan leiden tot inefficiënties, hogere

kosten, vertragingen en kwaliteitsproblemen bij projecten. Dit risico ontstaat door een gebrek aan interne expertise, onvoldoende regie op samenwerkingen met marktpartijen en onvoldoende strategisch projectmanagement.

Beheersingsmaatregelen:

- Verder professionaliseren van het inkoopmanagement
- Versterken van de interne expertise
- Zorgen voor strategische samenwerkingen met betrouwbare partners
- Monitoren en evalueren project op planning, budget en kwaliteit

#### Onvoldoende inzet op cybersecurity

Dit wordt toegelicht bij onderdeel AVG en Informatiebeveiliging.

#### Fraude vanuit toeleveranciers

We werken met diverse toeleveranciers voor onderhoud, renovatie, nieuwbouw en facilitaire diensten. Fraude door deze partijen kan zich uiten in onterechte factureringen, omkoping, belangenverstremming of het leveren van inferieure diensten tegen te hoge prijzen. Dit kan financiële schade, reputatieschade en juridische consequenties met zich meebrengen.

Beheersmaatregelen:

- Strikt contract- en factuurbeheer: regelmatig controleren of geleverde diensten overeenkomen met facturen
- Vier-ogen-principe bij betalingen: betalingen en goedkeuringen altijd door meerdere personen laten beoordelen
- Transparante aanbestedingsprocedures: duidelijke en objectieve selectiecriteria hanteren om belangenverstremming te voorkomen
- Leveranciersscreening: achtergrondcontroles uitvoeren op nieuwe leveranciers

### **AVG en Informatiebeveiliging**

#### Cybersecurity

Informatiebeveiliging is van cruciaal belang voor de continuïteit van onze bedrijfsvoering en het waarborgen van de privacy van klanten, medewerkers en overige belanghebbenden. Met de steeds strenger wordende normen op het gebied van informatiebeveiliging is een solide beleid essentieel. Wij werken samen met een gespecialiseerde partner voor bewustwording en voorlichting, en daarnaast met een partner die fungeert als externe security officer.

In 2023 is gestart met de inrichting van een Information Security Management System (ISMS). De beleidskaders zijn vastgesteld, en op basis van een risicoanalyse is een actielijst opgesteld. In 2024 is de eerste PDCA-cyclus succesvol doorlopen, waarbij de actielijst werd geëvalueerd en diverse acties zijn afgerond. Ook zijn kritieke leveranciers bevraagd om te verifiëren of zij voldoen aan de eisen zoals vastgelegd in ons beleid.

De belangrijkste risico's zijn momenteel onder controle. Echter, er zijn nog stappen te zetten om volledig in control te zijn op het gebied van informatiebeveiliging. Onderstaand een overzicht van de belangrijkste vervolgstappen:

- Informatiebeveiliging op managementniveau integreren: Het is noodzakelijk om informatiebeveiliging structureel op de managementagenda te plaatsen en te betrekken bij besluitvorming.
- Externe beveiligingstesten: Begin 2025 wordt de beveiliging van onze IT-omgeving getoetst door een externe, onafhankelijke partij. Dit omvat een pentest van zowel de fysieke IT-omgeving als de cloudomgeving, evenals een securityscan van de Microsoft 365-omgeving.
- Security awareness: In 4e kwartaal is een nulmeting uitgevoerd onder alle collega's om het bewustzijn rondom informatiebeveiliging in kaart te brengen. Op basis van de uitkomsten wordt in Q1-2025 een aanvullende security awareness-training georganiseerd, gefaciliteerd door een externe partner om organisatiebreed bewustzijn te vergroten.

### Implementatie ERP

De implementatie van het nieuwe ERP-systeem is in 2024 afgerond. Tijdens het 2e halfjaar is extra aandacht besteed aan adoptie en intensieve ondersteuning vanuit de leverancier. Dit was noodzakelijk, omdat het nieuwe systeem meer tijd en aandacht vergde dan aanvankelijk verwacht.

Om de continuïteit en het gebruiksgemak van het systeem verder te waarborgen, is besloten om het serviceplan van de leverancier in 2025 uit te breiden. Dit omvat extra ondersteuning bij releases en een structurele jaarlijkse evaluatie van terugkerende onderwerpen.

### Microsoft 365

Wij maken al geruime tijd gebruik van Microsoft 365. De snelle ontwikkelingen binnen dit platform, zoals de introductie van SharePoint en Copilot, vereisen een duidelijke aanpak. Momenteel zijn wij bezig deze innovaties te integreren in onze organisatie en onze medewerkers hierin mee te nemen.

Voor 2025 staat het opstellen van een nieuwe governance op de planning, in samenwerking met een externe partner, om het gebruik van Microsoft 365 verder te optimaliseren. De adoptie van nieuwe functionaliteiten zal hierbij een belangrijk aandachtspunt zijn.

### **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 onder andere het geval bij het verhuurmutatieproces, nieuwbouwprojecten en bij de financiële processen.

Daarnaast is de geldende procuratieregeling doorgevoerd in de systemen. Het (bruto) frauderisico met betrekking tot grote investeringen wordt beheerst door het toepassen van de genoemde maatregelen. In het inkoopbeleid zijn de procedures voor het aanbesteden van o.a. nieuwbouw, planmatig onderhoud en

verduurzaming vastgelegd. De inkoopcommissie toetst het doorlopen proces voor goedkeuring van het management.

Gezien de externe ontwikkelingen in het afgelopen jaar, zien we een toenemend risico op 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 ervoor dat medewerkers bekend zijn met de visie en strategie van Vechtdal Wonen en deze 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 gaan over deze dilemma's.

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

### **Governance**

In het laatste tertaal hebben de bestuurder en de manager Vastgoed en Bedrijfsvoering aangegeven dat zij per 1 maart Vechtdal Wonen gaan verlaten. Er is een profiel opgesteld voor een interim-bestuurder en de wervings- en selectieprocedure is eind december opgestart. Begin 2025 zullen we bekijken op welke wijze we de positie van de manager Bedrijfsvoering en Vastgoed de komende tijd willen vervangen.

### **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 2024 zijn er workshops Integriteit georganiseerd voor alle medewerkers.

Al onze activiteiten in 2024 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 toezichhouders 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 MT, als de medewerkers dragen verantwoordelijkheid voor compliance. Voorop staat dat de directeur–bestuurder en het MT om 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 november 2024 deze oordeelsbrief ontvangen. De oordelen in deze brief over de staatssteun, WNT-normen, overcompensatie en overige onderdelen hebben betrekking op het verslagjaar 2023. De minister is van oordeel dat Vechtdal Wonen voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun, dat de WNT-normen niet zijn overschreden, dat er geen sprake is van overcompensatie en dat er ten aanzien van de te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd. Het ministerie heeft Vechtdal Wonen in 2024 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 15 mei 2025 de jaarstukken 2024, inclusief het volkshuisvestingsverslag 2024, heeft vastgesteld.

Ommen, 15 mei 2025

**Monique Govers,**  
Directeur-bestuurder

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 15 mei 2025,

**Karin Cornelissen**  
Voorzitter

**Aukje van Kalsbeek**  
Lid

**Ronald Knoll**  
Lid

**Mirjan Rakers**  
Lid

**Pieter Witzenburg**  
Lid

# 9. JAARREKENING 2024

## Balans per 31 december 2024 (na verwerking voorstel resultaatbestemming)

### VASTE ACTIVA

	<b>Immateriële vaste activa</b>		
1	Kosten van verwerving van intellectuele eigendom	2.465	858
		<u>2.465</u>	<u>858</u>
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
2	DAEB vastgoed in exploitatie	1.117.855	1.018.900
2	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.616	23.112
3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.346	9.582
4	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14	14
		<u>1.159.831</u>	<u>1.051.608</u>
	<b>Materiele vaste activa</b>		
5	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	2.463	2.439
		<u>2.463</u>	<u>2.439</u>
	<b>Financiële vaste activa</b>		
6	Deelneming	10	10
7	Latente belastingvorderingen	-	-
		<u>10</u>	<u>10</u>
	<b>Totaal vaste activa</b>	<u>1.164.769</u>	<u>1.054.915</u>
	<b>Vlottende activa</b>		
	<b>Voorraden</b>		
8	Vastgoed bestemd voor verkoop	337	337
9	Overige voorraden	1.691	2.011
		<u>2.028</u>	<u>2.348</u>
	<b>Vorderingen</b>		
10	Huurdebiteuren	1.041	381
11	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.783	2.496
12	Overige vorderingen	462	309
13	Overlopende activa	1.179	2.786
		<u>4.465</u>	<u>5.972</u>
14	Liquide middelen	376	4.205
	<b>Totaal vlottende activa</b>	<u>6.869</u>	<u>12.525</u>
	<b>Totaal activa</b>	<u>1.171.638</u>	<u>1.067.440</u>

Ref	Passiva	2024	2023
	<b>Eigen vermogen</b>		
15	Overige reserves	255.140	269.110
15	Herwaarderingsreserve	558.602	492.885
		<b>813.742</b>	<b>761.995</b>
	<b>Voorzieningen</b>		
16	Voorziening onrendabele investeringen	13.697	7.125
17	Overige voorzieningen	3.401	3.059
7	Latente belastingverplichtingen	1.871	1.422
		<b>18.969</b>	<b>11.606</b>
	<b>Langlopende schulden</b>		
18	Leningen overheid	5.000	5.000
18	Leningen kredietinstellingen	307.600	263.197
19	Overige schulden	1.601	1.614
		<b>314.201</b>	<b>269.811</b>
	<b>Kortlopende schulden</b>		
20	Schulden aan kredietinstellingen	12.369	8.695
21	Schulden aan leveranciers	6.539	7.192
22	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.171	1.192
	Schulden ter zake van pensioenen	4	102
23	Overlopende passiva en overige schulden	4.643	6.847
		<b>24.726</b>	<b>24.028</b>
	<b>Totaal passiva</b>	<b>1.171.638</b>	<b>1.067.440</b>

## Winst- en verliesrekening over 2024

24	Huuropbrengsten	61.965	59.476
25	Opbrengsten servicecontracten	5.796	3.221
26	Lasten servicecontracten	-5.026	-4.546
27	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.327	-7.206
28	Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.385	-27.007
29	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.815	-3.686
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>22.208</b>	<b>20.252</b>
30	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	912	160
30	Directe lasten verkoop	-7	-1
30	Toegerekende organisatiekosten	-30	-26
30	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-587	-220
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>288</b>	<b>-87</b>
31	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.985	-22.699
31	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	81.850	-99.616
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>44.865</b>	<b>-122.315</b>
32	Opbrengst overige activiteiten	513	541
32	Kosten overige activiteiten	-347	-510
	<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>166</b>	<b>31</b>
33	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-4.119</b>	<b>-4.218</b>
34	<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.098</b>	<b>-1.046</b>
	<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>62.310</b>	<b>-107.383</b>
35	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	85	-
36	Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.583	-6.346
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.498</b>	<b>-6.346</b>
	<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>54.812</b>	<b>-113.729</b>
37	Belastingen	-3.065	-1.908
	<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>51.747</b>	<b>-115.637</b>

## Kasstroomoverzicht over 2024

Huuropbrengsten	61.836	59.476
Vergoedingen	6.302	5.705
Overige ontvangsten	1.294	1.514
Rente ontvangsten	80	20
<b>Totaal ingaande operationele kasstromen</b>	<b>69.512</b>	<b>66.715</b>
Erfpacht	-1.154	-
Personeel	-9.486	-7.084
Onderhoudsuitgaven	-26.953	-24.298
Overige bedrijfsuitgaven	-17.427	-15.910
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-165	-426
Leefbaarheid externe uitgaven	-418	-671
Vennootschapsbelasting	-1.899	-2.289
Rente uitgaven	-6.963	-6.118
<b>Totaal uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>-64.465</b>	<b>-56.796</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.047</b>	<b>9.919</b>
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	912	163
<b>Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>912</b>	<b>163</b>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-36.767	-17.926
Uitgaven woningverbeteringen	-19.236	-11.987
Uitgaven aankopen	-	-10.825
Investeringen overig	-1.958	-1.085
Externe kosten verkoop	-7	-1
<b>Uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-57.968</b>	<b>-41.824</b>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-57.056</b>	<b>-41.661</b>
Nieuwe borgbare leningen door het wsw	55.000	40.000
Nieuwe niet borgbare leningen	-	6.500
Aflossingen geborgde leningen	-8.494	-12.183
Aflossing ongeborgde leningen	-98	-49
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>46.408</b>	<b>34.268</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>-5.601</b>	<b>2.526</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
1 januari	4.205	1.679
31 december	-1.396	4.205
Mutatie geldmiddelen	-5.601	2.526

De geldmiddelen ultimo 2024 van € -1.396.000 hebben betrekking op een debetsaldo van € 376.000 en een creditsaldo van € 1.772.000 en zijn als zodanig gepresenteerd in de balans. Het debetsaldo is opgenomen in de liquide middelen en het creditsaldo bij schulden kredietinstellingen.

## 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. 15 mei 2025.

### 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 beleidswaarde, de voorzieningen en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Schattingswijzigingen

In 2024 zijn de parameters geactualiseerd van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De voor de beleidswaarde gehanteerde disconteringsvoet is vastgesteld op 4,17% voor DAEB vastgoed en 4,70% voor niet-DAEB vastgoed in overeenstemming met artikel 15 lid 3 van de Woningwet, waar deze voorgaand jaar nog in overeenstemming met de disconteringsvoet van de marktwaarde in verhuurde staat was bepaald. Daarnaast zijn de volgende aanpassingen in de methodiek van de beleidswaarde berekening doorgevoerd:

- In plaats van 15 jaar looptijd met een eindwaarde wordt de looptijd gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde.
- De standaard onderhoudsnorm voor de gehele levensduur wordt vervangen door onderhoud op basis van een MJOP, met jaarlijks variërende onderhoudslasten.
- Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Deze kunnen niet alleen uit wetgeving maar ook uit landelijke

afspraken voortvloeiën. Bijvoorbeeld de opname van een verplichting voor het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. De toepassing van één disconteringsvoet voor het DAEB en NIET DAEB bezit zorgt voor een wezenlijke stijging van de beleidswaarde.

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 2024 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 marktconventies 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw & Autoriteit Wonen. 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 waarderings. 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 bouwdelen 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: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt geen rekening gehouden met verkopen.
- 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 70% (2023: 65%) voor het grootste gedeelte van haar bezit (van de maximaal redelijke huur.
- Stap 3: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar, 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. NA de begrotingshorizon van 2025 is uitgegaan van een norm op basis van het rekenkundig gemiddelde van de verwachte onderhoudslasten. 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 2025 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 waarderingcomplex.
- Stap 5: • De disconteringsvoet wordt, in afwijking van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit vastgesteld op 4,17% voor het DAEB vastgoed (2023: gemiddeld 8,49%) en op 4,70% voor het niet-DAEB vastgoed (2023: gemiddeld 8,67%).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG / Parkeervoorziening / flexwoningen 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>2024</b>	<b>2023</b>
Gemiddelde verhouding streefhuur versus maximaal redelijke huur	72%	67%
Gemiddelde onderhoudsnorm woningen	€ 2.549	€ 2.299
Gemiddelde norm voor beheerlasten woningen	€ 896	€ 881

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.

### 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 gerede 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 2024 heeft betrekking op de lopende projecten welke nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten in 2024 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 2024. 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 2024 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 waarderen 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 "tijds waarde" gering is.

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

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering 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 servicefonds.

### **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 n 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 2024 en 2023 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 2024: rubrieken (in %)	Personeel	Inhuur	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	38,6	38,6	40,5	40,5
Lasten onderhoudsactiviteiten	27,1	28,9	28,5	28,5
Verkoop vastgoedportefeuille	0,2	-	0,2	0,2
Overige organisatiekosten	29,3	32,5	30,8	30,8
Kosten omtrent leefbaarheid	4,8	-	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

KSV 2023 (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>

## 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.

Uitgaven voor verwerving van immateriële-, materiële- en andere activa met inbegrip van uitgaven voor geactiveerde ontwikkelingskosten en zelf vervaardigde immateriële & materiele vaste activa worden gepresenteerd bij kasstromen uit investeringsactiviteiten. De geactiveerde ontwikkelingskosten worden met ingang van 2024 op deze wijze gealloceerd in het kasstroomoverzicht. In 2023 zijn deze uitgaven gepresenteerd als operationele uitgaven bij personeel en overige bedrijfsuitgaven.

## Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2024

1. Immateriële vaste activa	2024	2023
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	858	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-	-
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>858</b>	<b>-</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	1.875	858
Desinvesterings	-	-
Afschrijvingen	-268	-
Waardeverminderingen	-	-
<b>Saldo mutaties</b>	<b>1.607</b>	<b>858</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.733	858
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-268	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.465</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 is in 2024 in gebruik genomen. Het actief wordt afgeschreven in vijf jaar met ingang van 1 juli 2024.

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

	2024	2023	2024	2023
	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
<b>Marktwaaarde per 1 januari</b>	<b>1.018.900</b>	<b>1.108.603</b>	<b>23.112</b>	<b>15.689</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investeringsen	16.518	12.289	15	-
Desinvestering en buitengebruikstelling	-393	-220	-194	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	13.413	8.008	-	9.146
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-	-884	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-2.778	-	-
Onttrekking voorziening onrendabel	-10.751	-8.225	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	80.168	-97.893	1.683	-1.723
<b>Saldo mutaties</b>	<b>98.955</b>	<b>-89.703</b>	<b>1.504</b>	<b>7.423</b>
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>1.117.855</b>	<b>1.018.900</b>	<b>24.616</b>	<b>23.112</b>

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

	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
	2024	2023	2024	2023
Woongelegenheden	994.077	902.785	16.927	15.437
Zorgeenheden	115.988	108.292	-	-
MOG & BOG	7.761	7.795	5.262	5.300
Parkeerplaatsen	29	28	2.427	2.375
<b>Marktwaaarde per 31 december</b>	<b>1.117.855</b>	<b>1.018.900</b>	<b>24.616</b>	<b>23.112</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 2024 en zijn voorgeschreven.

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029..
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%
Leegwaardestijging Noord Overijssel	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.445	1.445	1.445	1.445	1.445
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.328	1.328	1.328	1.328	1.328
Instandhoudingsonderhoud per vhe – student vhe	626	626	626	626	626
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	1.960	1.960	1.960	1.960	1.960
Beheerkosten per vhe – EGW	542	542	542	542	542
Beheerkosten per vhe – MGW	532	532	532	532	532
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	502	502	502	502	502
Beheerkosten per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	491	491	491	491	491

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029..
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 laagsegment	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerde eenheden midden segment	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%
Mutatiekans bij uitpanden	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de lw)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet doorexpluiten:	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
Disconteringsvoet uitpanden:	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%

De mutatiekans bij uitpanden is relatief hoog wat wordt veroorzaakt door de studentenhuisvesting in Enschede met een hoge mutatiegraad. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 (2023: € 604,12) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten (bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten) bedragen 11,4% (2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters BOG en MOG</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029..</b>
Instandhoudingsonderhoud BOG per m <sup>2</sup> bvo	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3
Instandhoudingsonderhoud MOG per m <sup>2</sup> bvo	8,9	8,9	8,9	8,9	8,9
Mutatieonderhoud BOG per m <sup>2</sup> bvo	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3
Mutatieonderhoud MOG per m <sup>2</sup> bvo	14,9	14,9	14,9	14,9	14,9
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2%	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%	8,14%

<b>Parameters parkeerplaatsen</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029..</b>
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	67,7	67,7	67,7	67,7	67,7
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	227,8	227,8	227,8	227,8	227,8
Beheerkosten – parkeerplaats	33,8	33,8	33,8	33,8	33,8
Beheerkosten – garagebox	46,2	46,2	46,2	46,2	46,2
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	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:	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%	5,4%
Disconteringsvoet uitponden:	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029..</b>
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	14,9	14,9	14,9	14,9	14,9
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0%	0%	0%	0%	0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%

### **Inschakeling taxateur**

Het volledige vastgoed in exploitatie inclusief nieuwbouw is in 2024 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.

### Verklaring waarde mutatie marktwaarde

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samenvat.

	DAEB	NIET DAEB
<b>Beginstand 01-01</b>	1.018.900	23.112
Voorraad mutaties	13.434	-194
Objectgegevens	16.097	210
Methodische wijzigingen handboek & software	5.197	72
Parameter aanpassing marktontwikkelingen	64.227	1.416
<b>Eindstand 31-12</b>	<b>1.117.855</b>	<b>24.616</b>

### Sensitiviteitsanalyse marktwaarde

In onderstaand tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de marktwaarde (bedragen in duizenden euro's):

Uitgangspunt - parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de marktwaarde (x € 1.000)
Markthuur	+10%	28.585
Leegwaarde	+10%	54.015
Disconteringsvoet	+0,5%	-41.364

### 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 2024 € 1.647 miljoen (2023: € 1.504 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.

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.

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.

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000.)	2024	2024	2024	2023	2023	2023
	DAEB	NIET DAEB	Totaal	DAEB	NIET DAEB	Totaal
<b>Marktwaarde per 31-12</b>	<b>1.117.855</b>	<b>24.616</b>	<b>1.142.471</b>	<b>1.018.900</b>	<b>23.112</b>	<b>1.042.012</b>
Afslag beschikbaarheid	67.308	557	67.865	23.472	-1.691	21.781
Afslag betaalbaarheid	-305.958	28	-305.930	-267.212	277	-266.935
Afslag Kwaliteit	-195.226	-1.377	-196.603	-160.147	1.028	-159.119
Afslag beheer	-30.986	-174	-31.160	-39.921	-305	-40.226
Disconteringsvoet	224.114	2.968	227.082	-	-	-
<b>Beleidswaarde per 31-12</b>	<b>877.107</b>	<b>26.618</b>	<b>903.725</b>	<b>575.092</b>	<b>22.421</b>	<b>597.513</b>

### Toelichting beleidswaarde

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)	
		2024	2023
Disconteringsvoet	0.50 % hoger	-81.563	-44.980
Streefhuur per maand	€ 25,00 hoger per vhe	62.158	35.988
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100,00 hoger per vhe	-69.380	-44.281

3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2024	2023
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>9.582</b>	<b>3.841</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	42.433	30.207
Externe bijdrage & Subsidie & E-meters	-1.899	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-13.413	-17.154
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	884
Overboeking van voorraden	305	676
Overige waardeveranderingen	-	-1.106
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-19.662	-7.766
<b>Saldo</b>	<b>7.764</b>	<b>5.741</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>17.346</b>	<b>9.582</b>

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2024	2023
<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 (2023: 1) woning.

5. Activa ten dienste van exploitatie	2024	2023
---------------------------------------	------	------

**Stand per 1 januari**

Aanschafprijs	6.206	5.979
Cumulatieve afschrijvingen	-3.767	-3.553
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>2.439</b>	<b>2.426</b>

*Mutaties in het boekjaar*

Investerings	209	227
Des-investerings	-	-
Afschrijvingen	-185	-214
<b>Saldo</b>	<b>24</b>	<b>13</b>

**Stand per 31 december**

Aanschafprijs	6.415	6.206
Cumulatieve afschrijvingen & afwaardering	-3.952	-3.767
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.463</b>	<b>2.439</b>

**Uitsplitsing boekwaardes**

	2024	2023
Grond en gebouwen en werkplaats	2.054	1.958
Inventaris	392	420
Vervoermiddelen	1	1
Overig	16	60
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.463</b>	<b>2.439</b>

## 6-7. Financiële vaste activa

Financiële vaste activa	2024			2023		
	01-01	Mutatie	31-12	01-01	Mutatie	31-12
<i>Latente belasting</i>						
Voorziening onderhoud	-2.670	-47	-2.717	-2.621	-49	-2.670
Afschrijvingspotentieel	916	-412	504	1.289	-373	916
Kantoorpand	332	10	342	321	11	332
<b>Totaal latenties</b>	<b>-1.422</b>	<b>-449</b>	<b>-1.871</b>	<b>-1.011</b>	<b>-411</b>	<b>-1.422</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	-1.422	-449	-1.871	-1.011	-411	-1.422
<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 2024 is het saldo van de latente belastingen negatief (passief). De netto latente belastingverplichting € 1.871.000 (2023: € 1.422.000) is gepresenteerd in de rubriek voorzieningen bij "Latente belastingverplichting". De grondslag van de belastinglatenties van Vechtdal Wonen is de netto contante waarde.

<b>Latente belastingvorderingen en verplichtingen</b>	<b>Toelichting</b>
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 2024 en 2023 berekend op nihil.
Voorziening groot onderhoud	Fiscaal is er een onderhoudsvoorziening gevormd. Commercieel is geen onderhoudsvoorziening op de balans opgenomen. Ultimo 2024 bedraagt de onderhoudsvoorziening € 10,7 miljoen (2023: € 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. De passieve belastinglatentie bedraagt per ultimo 2024 € 2,7 miljoen (2023 € 2,7 miljoen). De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,9% (2023: 1,81 %). De nominale waarde van de latentie bedraagt € 2,8 miljoen (2023: € 2,8 miljoen). In 2022 is een VSO afgesloten waarbij is afgesproken dat we de voorziening tot 2024 in ieder geval in stand houden. Insteek van Vechtdal Wonen is om de onderhoudsvoorziening in 2025 te laten vrijvallen.
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 2024 € 1,0 miljard (2023 € 985,9 miljoen). De actieve belastinglatentie voor deze toekomstige afschrijvingen bedraagt € 0,5 miljoen (2023: € 0,9 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 € 0,6 miljoen (2023: € 1,0 miljoen). De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,9% (2023: 1,81%).

<p>Voort te wentelen renteaftrek o.b.v. ATAD</p>	<p>In 2024 bedraagt de niet-afrekbare rente op grond van de ATAD-renteaftrekbepanking € 4,4 miljoen (2023: € 3,5 miljoen). Het saldo van de niet in aftrek gebrachte rente uit eerdere jaren bedraagt per ultimo 2024 € 11,8 miljoen (2023: € 7,3 miljoen). In de huidige tax planning is er naar verwachting geen ruimte voor extra renteaftrek en daarom is er geen latentie opgenomen.</p>
<p>Te slopen woningen</p>	<p>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.</p>
<p>Vastgoed in exploitatie</p>	<p>Voor het vastgoed in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit waarderingsverschil bedraagt per ultimo 2024 € 117 miljoen (2023: € 51 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 2024 uitgegaan wordt van het doorexploiteren van de portefeuille en geen beperkingen daarin voorzien worden. Het waarderingsverschil is daarom niet tot waardering gebracht</p>
<p>Vestia Deal</p>	<p>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 2024 is de actieve latentie nihil (2023: nihil).</p>

## VLOTTENDE ACTIVA

8-9. Voorraden	2024	2023
Voorraad bestemd voor verkoop	337	337
Grond- en ontwikkelposities	1.556	1.861
Voorraad onderhoudsdienst	135	150
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.028</b>	<b>2.348</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 € 135.000 (2023: € 150.000) heeft betrekking op de aanwezige materialen in het magazijn en in de onderhoudsbussen ultimo boekjaar.

Vorderingen	2024	2023
Huurdebiteuren	1.041	381
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.806	2.496
Overige vorderingen	462	309
Overlopende activa	1.179	2.786
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>4.488</b>	<b>5.972</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	2024	2023
Huurvorderingen	1.193	481
Voorziening dubieuze huurvorderingen	-152	-100
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>1.041</b>	<b>381</b>

De huurdebiteuren hebben betrekking op de nog niet betaalde huurvorderingen ultimo boekjaar. De toename van de huurvorderingen is van tijdelijke aard en wordt veroorzaakt door een wijziging van het facturatiesysteem.

11. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen	2024	2023
Vennootschapsbelasting	1.783	2.496
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>1.783</b>	<b>2.496</b>

De vordering vennootschapsbelasting ultimo 2024 heeft betrekking op boekjaar 2024 voor een bedrag van € 1.783.000. De vordering vennootschapsbelasting ultimo 2023 heeft betrekking op boekjaar 2022 € 1.840.000 en 2022 € 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	2024	2023
Overige debiteuren	462	309
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>462</b>	<b>309</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	2024	2023
Vooruitbetaalde kosten	578	811
Afrekening service & stookkosten	-	-
Nog te ontvangen tegemoetkoming blokverwarming	-	1.304
Nog af te rekenen contracten & complexen	601	671
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1.179</b>	<b>2.786</b>

De vooruitbetaalde kosten en overlopende activa zal naar verwachting binnen één jaar worden afgewikkeld. 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 was ontvangen (rubriek Service opbrengsten & servicekosten).

14. Liquide middelen	2024	2023
Rekening courant banken	376	4.205
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>376</b>	<b>4.205</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar. Vechtdal Wonen heeft een kredietfaciliteit bij de BNG van € 5 miljoen (2023 € 5 miljoen). Hiervoor zijn geen zekerheden in de vorm van onderpand verstrekt.

## PASSIVA

15. Eigen vermogen			2024	2023
Stand per 1 januari			761.995	877.632
Resultaat boekjaar			51.747	-115.637
<b>Stand per 31 december</b>			<b>813.742</b>	<b>761.995</b>

Eigen Vermogen	Herwaarder dering	Overige reserves	Totaal	Herwaarder dering	Overige reserves	Totaal
1 januari	492.885	269.110	761.995	598.070	279.562	877.632
Resultaat boekjaar	-	51.747	51.747		-115.637	-115.637
Realisatie herwaardering	-328	328	-	-3.068	3.068	-
Mutatie herwaardering	66.045	-66.045	-	-102.117	102.117	-
<b>31 december</b>	<b>558.602</b>	<b>255.140</b>	<b>813.742</b>	<b>492.885</b>	<b>269.110</b>	<b>761.995</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 2024

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 51.747.000 (2023: € 115.637.000 negatief) geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit van de RvC in de jaarrekening 2024 verwerkt. De gerealiseerde herwaarderingsreserve van € 328.000 (2023: € 3.068.000) is toegevoegd aan de overige reserves en een bedrag van € 66.0 miljoen (2023: € 102.0 miljoen onttrokken) is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

### Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 558,6 miljoen (2023: € 492,9 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingscomplexen 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 € 238,7 miljoen (2023: € 445,5 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	2024	2023
Stand per 1 januari	7.125	4.301
Toevoeging	36.985	18.815
Onttrekking DAEB / NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	-10.751	-8.225
Onttrekking vastgoed in ontwikkeling	-19.662	-7.766
<b>Stand per 31 december</b>	<b>13.697</b>	<b>7.125</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	2024	2023
<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>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Verloop voorziening V-meter</i>		
Stand per 1 januari	2.539	2.330
Toevoeging	562	549
Onttrekking	-253	-340
Vrijval	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.848</b>	<b>2.539</b>
<i>Verloop overige voorziening</i>		
Stand per 1 januari	287	254
Toevoeging	33	57
Onttrekking	-	-24
Vrijval	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>320</b>	<b>287</b>
<b>Totaal overige voorziening</b>	<b>3.401</b>	<b>3.059</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	2024	2023
Stand per 1 januari	1.422	1.011
Mutatie boekjaar	449	411
<b>Stand per 31 december</b>	<b>1.871</b>	<b>1.422</b>

De latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen zijn gesaldeerd opgenomen in de jaarrekening. Ultimo 2024 is het saldo van de latente belastingen negatief (passief). De netto latente belastingverplichting € 1.871.000 (2023: € 1.422.000) is nader toegelicht in de rubriek 5-6: Financiële vaste activa”.

18. Leningen overheid en kredietinstellingen	2024	2023
<b>Schulden aan overheid</b>		
Stand per 1 januari	5.000	-
Bij: nieuwe leningen	-	5.000
Af: aflossingen	-	-
Stand per 31 december	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-	-
Totaal schulden aan overheid	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Stand per 1 januari	271.892	242.585
Bij: nieuwe leningen	55.000	41.500
Af: Agio vestia lening	-103	-103
Af: aflossingen	-8.592	-12.090
Stand per 31 december	<b>318.197</b>	<b>271.892</b>
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-10.494	-8.592
Af: kortlopende deel agio vestia lening	-103	-103
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<b>307.600</b>	<b>263.197</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 € 4.229.000 ultimo 2024 (2023: € 4.332.000).

<b>Vervalkalender overheid en kredietinstellingen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aflossing < 1 jaar	10.494	8.592
Aflossing 2 - 5 jaar	48.325	51.353
Aflossing > =5 jaar	260.149	212.615
<b>Totaal lening portefeuille</b>	<b>318.968</b>	<b>272.560</b>

<b>Samenstelling overheid en kredietinstellingen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Basisrente leningen	57.000	57.000
Vastrentende leningen	260.968	214.560
Overig	1.000	1.000
<b>Totaal lening portefeuille</b>	<b>318.968</b>	<b>272.560</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 0,16% en 0,375% (2023: 0,08% en 0,375%).

<b>Opbouw lening portefeuille</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	245.049	213.640
Nationale waterschapsbank N.V.	68.919	53.920
Provincie Overijssel	5.000	5.000
<b>Totaal lening portefeuille</b>	<b>318.968</b>	<b>272.560</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 2024 het moment van aflossing, eindaflossing en renteconversie weergegeven voor de komende vijf jaar.

Jaar	Eind		Rente
	Aflossing	aflossing	conversie
2025	10.494	9.000	35.000
2026	8.646	7.000	-
2027	6.516	5.000	5.684
2028	14.069	12.500	22.000
2029	11.625	10.000	-

### 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 € 316,6 miljoen (2023: € 270,1 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 € 1.647 miljoen (2023: € 1.504 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 2,54 (2023: 2,45%). De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 22,1 jaar (2023 22,4 jaar).

### Reële waarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2024 € 357,6 miljoen (2023 € 281,0 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	2024	2023
Stand per 1 januari	1.614	1.937
Mutatie	-13	-323
Stand per 31 december	<u>1.601</u>	<u>1.614</u>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<i>Verloop waarborgsommen</i>		
Stand per 1 januari	717	1.008
Mutatie	19	-291
<b>Stand per 31 december</b>	<u><b>736</b></u>	<u><b>717</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.

	2024	2023
<i>Verloop vooruitontvangen huren</i>		
Stand per 1 januari	897	929
Af: kortlopende deel	-32	-32
<b>Stand per 31 december</b>	<u><b>865</b></u>	<u><b>897</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	2024	2023
Schulden aan kredietinstellingen	<u>12.369</u>	<u>8.695</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u><b>12.369</b></u>	<u><b>8.695</b></u>
21. Schulden aan leveranciers	2024	2023
Schulden aan leveranciers	<u>6.539</u>	<u>7.192</u>
Totaal schulden aan leveranciers	<u><b>6.539</b></u>	<u><b>7.192</b></u>

<b>22. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Omzetbelasting	1.170	793
Loonheffing	1	399
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>1.171</u>	<u>1.192</u>

<b>Schulden ter zake van pensioenen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Pensioenen	4	102
Totaal pensioenen	<u>4</u>	<u>102</u>

<b>23. Specificatie overlopende passiva en overige schulden</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nog te betalen rentekosten leningen	2.781	2.188
Nog te verrekenen servicekosten	14	1.988
Vooruit ontvangen huren	458	496
Nog te betalen vakantiedagen	318	250
Overig	1.072	1.925
Totaal overige schulden	<u>4.643</u>	<u>6.847</u>

De nog te verrekenen servicekosten hebben betrekking op de afrekening met de huurders over het boekjaar 2024. Dit betreft het verschil tussen de gefactureerde vergoedingen en ontvangen servicekosten en wordt afgerekend met de huurders in 2025. De hogere positie ultimo 2023 werd veroorzaakt door tegemoetkoming blokverwarming.

## 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 € 38,1 miljoen (2023: € 26,4 miljoen).

### Erfpachtverplichtingen

Een deel van de onroerende goederen is gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen. In 2024 bedroeg de canonverplichtingen € 586.000 (2023: € 565.000). 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 2024 € 1.64 miljard (2023: € 1,4 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 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% (2023: 0,1383%) resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 80.222 (2023: € 341.000) 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 2024 heeft Vechtdal Wonen een aangegane obligolening van € 7.0 miljoen (2023: € 6,4 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 € 320.000 (2023: € 523.000). Het verplichtingsbedrag met derden aangegane leaseverplichtingen van kopieermachines is € 57.000 (2023: € 79.000). Van de totale leaseverplichting heeft € 228.000 betrekking op 2025 en € 149.000 op de periode 2026-2030.

### **Saneringsheffing**

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

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevriezing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevriezing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door Vechtdal Wonen een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevriezingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 3,8% (€ 34,5 miljoen). En daarmee de LTV zou stijgen tot 37% (bij een grenswaarde van 70%).

- De ICR in 2025 (1,93) en 2026 (2,43) in de meerjarenbegroting 2025 met reguliere huurindexaties zal dalen tot het niveau van 1,76 in 2025 (-0,17) en 2,10 in 2026 (-0,33) bij een grenswaarde van 1,4.
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van Vechtdal Wonen te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

## Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2024

24. Huuropbrengsten	2024	2023
Zelfstandige woonegelegenheden	56.179	53.818
Onzelfstandige woonegelegenheden	2.982	2.857
Zorgvastgoed	1.582	1.516
Bedrijfsruimte (BOG & MOG)	1.423	1.363
Parkeergelegenheden	126	121
Overige eenheden	362	347
Derving wegens leegstand	-569	-460
Derving wegens overige redenen	-120	-86
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>61.965</b>	<b>59.476</b>

De bruto huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen met € 2,6 miljoen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging, opgeleverde nieuwbouw en gerealiseerde huurharmonisatie bij mutatie. De gemiddelde huurprijs van de woonegelegenheden als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2024 57,65% (31 december 2023 56,83%).

25. Opbrengst servicecontracten	2024	2023
Vergoedingen	5.901	5.344
Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-97	-135
Afrekening huurders	-8	-1.988
<b>Totaal opbrengst service contracten</b>	<b>5.796</b>	<b>3.221</b>

De afrekening huurders heeft betrekking op de verwachte eindafrekening servicekosten welke in 2025 wordt samengesteld en verstuurd naar de huurders. Dit betreft het verschil tussen de afrekenbare serviceopbrengsten en afrekenbare service lasten. In boekjaar 2023 is 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	2024	2023
Lasten service contracten	-5.026	-7.320
Tegemoetkoming blokverwarming elektra & gas	-	2.774
Totaal lasten service contracten	<u>-5.026</u>	<u>-4.546</u>

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	2024	2023
Toegerekende afschrijvingen	-183	-81
Toegerekende personeelskosten	-4.032	-4.011
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.953	-2.091
Huur vastgoed niet in eigendom	-1.159	-1.023
	<u>-7.327</u>	<u>-7.206</u>

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>2024</b>	<b>2023</b>
Salarissen	-7.602	-6.292
Sociale lasten	-1.254	-1.094
Pensioenen	-833	-770
Dekking loonkosten	2.360	1.675
Subtotaal lonen & salarissen	<u>-7.329</u>	<u>-6.481</u>
Afschrijvingen	-453	-214
Overige personeelskosten	-2.014	-2.231
Huisvestingskosten	-428	-253
Bestuurskosten	-121	-351
Automatiseringskosten	-1.932	-1.864
Accountantskosten	-220	-164
Advies	-1.137	-1.362
Overige bedrijfslasten	-1.188	-1.497
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>-7.493</u>	<u>-7.936</u>
Totaal organisatiekosten	<u><b>-14.822</b></u>	<u><b>-14.417</b></u>
Direct toegerekend naar rentelasten	59	63
Totaal toegerekende organisatiekosten via KSV	<u><b>-14.763</b></u>	<u><b>-14.354</b></u>

**De organisatiekosten zijn toegerekend aan de onderstaande activiteiten:**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lasten verhuur en beheer (exclusief huur vastgoed niet in eigendom)	6.168	6.183
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.068	3.875
Lasten behorende tot verkoop vastgoedportefeuille	30	26
Overige organisatiekosten	4.057	3.895
Leefbaarheid	440	375
Totaal toegerekende organisatiekosten via KSV	<u><b>14.763</b></u>	<u><b>14.354</b></u>

**Personeelsbestand**

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Vechtdal Wonen, omgerekend naar het aantal vaste fte's, 111,3 (2023: 98,4). In de onderstaande tabel is het aantal gemiddeld FTE's verdeeld naar bedrijfsonderdelen:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Besturen	1,0	1,0
Leiden	15,6	13,8
Bedrijfsvoering	16,8	18,6
Vastgoed	20,8	17,2
Wonen	57,1	47,8
Totaal	<u><b>111,3</b></u>	<u><b>98,4</b></u>

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>2024</b>	<b>2023</b>
Directe inzet personeel t.b.v. leefbaarheidsactiviteiten	95	183
Directe inzet personeel t.b.v servicekosten	281	238
Directe inzet personeel t.b.v. implementatie ERP-systeem	883	589
Toegerekende organisatiekosten investeringsactiviteiten	813	665
Dekking onderhoudsdienst (2023 onderdeel lasten onderhoud)	288	-
<b>Totaal</b>	<b>2.360</b>	<b>1.675</b>

### **Pensioenlasten**

Vechtdal Wonen heeft een pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2024 129,0% (2023: 128,8 %). 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.

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 2024 zijn verricht.

Bedragen x € 1.000	2024	2023
Controle van de jaarrekening 2024	198	
Andere controle opdrachten 2024	8	
Controle van de jaarrekening 2023	14	150
Andere controle opdrachten 2023	-	7
Controle van de jaarrekening 2022	-	7
Totaal accountantshonoraria	<u>220</u>	<u>164</u>

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Planmatig onderhoudskosten	-16.177	-14.437
Contractonderhoud	-1.773	-1.865
Reparatie onderhoud	-3.219	-2.580
Mutatie onderhoud	-3.539	-3.904
Dekking onderhoudsdienst	-	217
Inzet V en E meters	-404	-329
Overige onderhoudskosten	-205	-234
Toegerekende afschrijvingen	-129	-71
Toegerekende personeelskosten	-2.565	-2.374
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.374	-1.430
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-29.385</u>	<u>-27.007</u>

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. Deze worden met ingang van 2024 gepresenteerd als onderdeel van de personeelskosten (dekking).

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
Gemeentelijke belastingen	-2.228	-2.191
Erfpacht	-589	-565
Verzekeringen	-271	-291
Overige directe exploitatielasten	-727	-639
	<u>-3.815</u>	<u>-3.686</u>

30. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2024	2023
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	912	160
Af: verkoopkosten	-7	-1
Totaal verkoopopbrengst	<u>905</u>	<u>159</u>
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-587	-220
Toegerekende afschrijvingen	-1	-
Toegerekende personeelskosten	-19	-16
Toegerekende overige organisatiekosten	-10	-10
Totaal	<u>-617</u>	<u>-246</u>
Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	<u>288</u>	<u>-87</u>

Aantal verkochte verhuureenheden	2024	2023
Aantal verkopen vastgoed in exploitatie	3	1
Total aantal verkochte eenheden	<u>3</u>	<u>1</u>

31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Nieuwbouw & Renovatie	-17.526	-9.967
Duurzaamheid & combinatieprojecten	-17.693	-5.802
Zonnepanelen	-1.766	-3.046
Afwaardering sloop & nieuwbouw (marktwaarde)	-	-2.778
Afboeking grondexploitatie	-	-1.106
Totaal overige waardeveranderingen	<u>-36.985</u>	<u>-22.699</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	2024	2023
DAEB vastgoedbeleggingen	80.167	-97.893
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen	1.683	-1.723
	<b>81.850</b>	<b>-99.616</b>

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.

32. Netto resultaat overige activiteiten	2024	2023
<b>Opbrengsten</b>		
Glas-, Riool en servicefonds	506	495
Overig	7	46
Totaal	513	541
<b>Kosten</b>		
Glas-, Riool en servicefonds	-347	-510
Totaal	-347	-510
<b>Totaal netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>166</b>	<b>31</b>

33. Overige organisatiekosten	2024	2023
Agio Vestia lening	103	103
Geactiveerde organisatiekosten investeringsprojecten	813	665
Obligoheffing	-80	-342
Bijdrage AW	-85	-84
Toegerekende afschrijvingen	-140	-62
Toegerekende personeelskosten	-3.100	-2.601
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.630	-1.897
	<b>-4.119</b>	<b>-4.218</b>

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 2024 is deze voor Vechtdal Wonen vastgesteld op € 80.000 (2023: € 342.000).

<b>34. Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Directe kosten leefbaarheid	-658	-671
Toegerekende personeelskosten	-440	-375
Kosten omtrent leefbaarheid	<b>-1.098</b>	<b>-1.046</b>

<b>35. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Overige rentebaten	85	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<b>85</b>	-

<b>36. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentelasten leningenportefeuille	-7.458	-6.283
Overige rentelasten	-66	-
Direct toegerekende organisatiekosten	-59	-63
Totaal rentelasten	<b>-7.583</b>	<b>-6.346</b>

<b>37. Belastingen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Mutatie latente belastingen	-449	-411
Acute vennootschapsbelasting 2024 Vechtdal Wonen	-2.621	-
Acute vennootschapsbelasting 2023 Vechtdal Wonen	16	-2.345
Acute vennootschapsbelasting 2022 Vechtdal Wonen	-11	799
Acute vennootschapsbelasting 2020 Vechtdal Wonen	-	49
Totaal belastingen	<b>-3.065</b>	<b>-1.908</b>

Het verschil tussen commerciële en fiscale resultaat en de effectieve belastingdruk wordt in de onderstaande tabellen gespecificeerd. De effectieve belastingdruk is 5,8% in 2024 (2023 2,45%).

(bedragen x € 1.000)	<u>2024</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2023</u>
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>		<b>54.812</b>		<b>-113.729</b>
Fiscaal hogere afschrijvingen	-905		-1.302	
Fiscaal geen waarde veranderingen	-44.865		122.315	
Fiscaal geen afschrijving MVA tdv exploitatie			-	
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-2.512		-1.986	
Vrijval disagio leningen	-12		-12	
Herinvesteringsreserve	-492		-14	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek			-	
Fiscaal hogere boekwinst	174		75	
Fiscaal lagere dotatie voorziening	342		242	
Fiscaal hogere bedrijfslasten (Rvv)	-813		-	
Fiscale correctie bedrijfslasten (agio)			-	
Beperkt aftrekbare kosten	29		24	
Generieke renteaftrekbeperving	4.455		3.527	
		-44.599		122.869
<b>Totaal fiscaal resultaat = belastbaar bedrag</b>		<b>10.213</b>		<b>9.140</b>
<b>Acute belastingen</b>		<b>2.621</b>		<b>2.345</b>

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

Effectieve belastingdruk	2024			2023		
	Eff %	VpB	Grondslag	Eff %	VpB	Grondslag
Commercieel resultaat	-25,8	14.141	54.812	-25,8	-29.342	-113.729
Vershil commercieel & fiscaal	21,0	-11.520	-44.599	27,9	31.687	120.182
Inzet faciliteit compensabel verlies						
Resultaat boekjaar	-4,8	2.621	10.213	2,1	2.345	6.453
Belasting voorgaande jaren	0,0	5		-0,7	-848	
Dotatie belastinglatenties	-0,8	449		0,4	411	
<b>Effectieve belastingdruk</b>	<b>-5,6</b>	<b>3.065</b>		<b>1,8</b>	<b>1.908</b>	

Het verschil tussen commerciële & fiscale waardering in de bovenstaande tabel van € 11.0 miljoen (2023: € 31.6 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 2024 € 195.000 (klasse F) (2023 € 187.000 klasse F).

### Bezoldiging leidinggevende topfunctionaris

Gegevens	2024	2023
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	€ 172.000	€ 157.956
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.690	€ 21.073
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 194.690</i>	<i>€ 179.029</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 195.000	€ 187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 194.690</b>	<b>€ 179.029</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 toefunctionarissen

De totale bezoldiging aan de Raad van Commissarissen bedroeg € 79.293 (2023: € 67.787). Er zijn geen functionarissen die in 2024 en 2023 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 2024 en 2023 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Gegevens 2024					
bedragen x € 1	K.M. Cornelissen	R.W. Knoll	A.G. van Kalsbeek	W.J. Rakers	P. Witzenburg
Funciegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 01/07 16/07 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	17/05 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	€ 23.400	€ 14.964	€ 15.600	€ 15.600	€ 9.729
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.250	€ 18.754	€ 19.500	€ 19.500	€ 12.001
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 23.400	€ 14.964	€ 15.600	€ 15.600	€ 9.729
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.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023				
bedragen x € 1	K.M. Cornelissen	R.W. Knoll	A.G. van Kalsbeek	W.J. Rakers
Functiegegevens	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.

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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 en 2023 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.
- Opbrengsten en kosten worden daar waar mogelijk direct toegerekend naar de NIET-DAEB tak. Dit heeft betrekking op de huuropbrengsten en onderhoudslasten.
- Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel (huuropbrengst 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 2024 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000)	2024	2023
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa	2.465	858
	<b>2.465</b>	<b>858</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.117.855	1.018.900
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.346	9.582
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14	14
	<b>1.135.215</b>	<b>1.028.496</b>
<b>Materiele vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.463	2.439
	<b>2.463</b>	<b>2.439</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelneming	10	10
Latente belastingvorderingen	-	-
Interne lening	-	-
Netto vermogenswaarde NIET DAEB	18.136	16.216
	<b>18.146</b>	<b>16.226</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.158.289</b>	<b>1.048.019</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	337	337
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	1.661	1.981
	<b>1.998</b>	<b>2.318</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	1.041	381
Overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.783	2.496
Overige vorderingen	462	309
Overlopende activa	1.179	2.786
	<b>4.465</b>	<b>5.972</b>
Liquide middelen	-	3.461
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>6.463</b>	<b>11.751</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.164.752</b>	<b>1.059.770</b>

**Passiva**

2024

2023

**Eigen vermogen**

Overige reserves	259.580	272.670
Herwaarderingsreserve	554.162	489.325
	<u>813.742</u>	<u>761.995</u>

**Voorzieningen**

Voorziening onrendabele investeringen	13.697	7.125
Overige voorzieningen	3.401	3.059
Latente belastingverplichting	1.871	1.422
	<u>18.969</u>	<u>11.606</u>

**Langlopende schulden**

Leningen overheid	5.000	5.000
Leningen kredietinstellingen	301.344	256.770
Overige schulden	1.601	1.614
	<u>307.945</u>	<u>263.384</u>

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen	12.973	8.671
Schulden aan leveranciers	6.539	7.192
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.171	1.192
Schulden ter zake van pensioenen	4	102
Overlopende passiva en overige schulden	3.409	5.628
	<u>24.096</u>	<u>22.785</u>

**Totaal passiva**1.164.7521.059.770

## DAEB-Winst- en verliesrekening over 2024

(bedragen X € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	60.447	58.204
Opbrengsten servicecontracten	5.653	3.153
Lasten servicecontracten	-4.903	-4.449
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.176	-7.073
Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.665	-26.776
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.721	-3.607
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>21.635</b>	<b>19.452</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	642	159
Directe lasten verkoop	-6	-
Toegerekende organisatiekosten	-21	-26
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-393	-220
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>222</b>	<b>-87</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.985	-21.020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.167	-97.893
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>43.182</b>	<b>-118.913</b>
Opbrengst overige activiteiten	501	522
Kosten overige activiteiten	-338	-499
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>163</b>	<b>23</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-4.041</b>	<b>-4.141</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.071</b>	<b>-1.024</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>60.090</b>	<b>-104.690</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	85	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.339	-6.202
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.254</b>	<b>-6.202</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>52.836</b>	<b>-110.892</b>
Belastingen	-3.009	-1.823
Resultaat NIET-DAEB	1.920	-2.922
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>51.747</b>	<b>-115.637</b>

## DAEB-Kasstroomoverzicht over 2024

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2024	2023
Huurinkomsten	60.318	58.204
Vergoedingen	6.159	5.637
Overige ontvangsten	1.282	1.495
Rente ontvangsten	80	20
<b>Totaal ingaande operationele kasstromen</b>	<b>67.839</b>	<b>65.356</b>
Erfpacht	-1.154	-
Personeel	-9.258	-6.900
Onderhoudsuitgaven	-26.333	-24.151
Overige bedrijfsuitgaven	-17.080	-15.770
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-165	-426
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven	-402	-657
Vennootschapsbelasting	-1.843	-2.204
Rente uitgaven	-6.719	-5.809
<b>Totaal uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>62.954</b>	<b>-55.917</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.885</b>	<b>9.439</b>
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	642	160
Verkoopontvangsten Overig	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<b>Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>642</b>	<b>160</b>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-36.767	-17.923
Uitgaven woningverbeteringen	-19.236	-11.987
Aankoop van NIET-DAEB	-	-
Investerings overig	-1.958	-1.085
Externe kosten verkoop	-6	-1
<b>Uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-57.967</b>	<b>-30.996</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>-57.325</b>	<b>-30.836</b>
Nieuwe borgbare leningen door het wsw	55.000	40.000
Aflossingen geborgde leningen	-8.494	-12.183
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>46.506</b>	<b>27.817</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>-5.934</b>	<b>6.420</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1 januari	3.461	-2.959
31 december	-2.473	3.461
Mutatie geldmiddelen	-5.934	6.420

## Niet-DAEB Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000)	2024	2023
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa	-	-
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.616	23.112
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-
	<b>24.616</b>	<b>23.112</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>24.616</b>	<b>23.112</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	1.077	744
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>1.077</b>	<b>774</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>25.723</b>	<b>23.886</b>

**Passiva****2024****2023****Eigen vermogen**

Overige reserves	13.696	12.656
Herwaarderingsreserve	4.440	3.560
	<u>18.136</u>	<u>16.216</u>

**Voorzieningen**

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

**Langlopende schulden**

Leningen kredietinstellingen	6.256	6.427
Interne lening	-	-
Overige schulden	-	-
	<u>6.256</u>	<u>-6.427</u>

**Kortlopende schulden**

Schulden aan overheid	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	97	24
Schulden aan leveranciers	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overlopende passiva en overige schulden	1.234	1.219
	<u>1.331</u>	<u>1.243</u>

**Totaal passiva**25.72323.886**forvys  
mazars**Forvis Mazars Accountants N.V.  
Gewaarmerkt voor  
Identificatiedoeleinden  
FM | 19-05-2025

## Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2024

(bedragen X € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	1.518	1.272
Opbrengsten servicecontracten	143	68
Lasten servicecontracten	-123	-97
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-151	-133
Lasten onderhoudsactiviteiten	-720	-231
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-94	-79
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>573</b>	<b>800</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	270	-
Directe lasten verkoop	-1	-
Toegerekende organisatiekosten	-9	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-194	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>66</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-1.679
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.683	-1.723
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>1.683</b>	<b>-3.402</b>
Opbrengst overige activiteiten	12	19
Kosten overige activiteiten	-9	-11
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-78</b>	<b>-77</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-27</b>	<b>-22</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>2.220</b>	<b>-2.693</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-244	-144
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-244</b>	<b>-144</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.976</b>	<b>-2.837</b>
Belastingen	-56	-85
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.920</b>	<b>-2.922</b>

## Niet-DAEB Kasstroomoverzicht over 2024

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	1.518	1.272
Vergoedingen	143	68
Overige ontvangsten	12	19
Rente ontvangsten	-	-
<b>Totaal ingaande operationele kasstromen</b>	<b>1.673</b>	<b>1.359</b>
Erfpacht	-	-
Personeel	-228	-184
Onderhoudsuitgaven	-620	-147
Overige bedrijfsuitgaven	-347	-305
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat		-
Verhuurderheffing		-
Leefbaarheid externe uitgaven	-16	-14
Vennootschapsbelasting	-56	-85
Rente uitgaven	-244	-144
<b>Totaal uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>-1.511</b>	<b>-879</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>162</b>	<b>480</b>
Verkoopontvangsten huur, woon- en niet woongelegenheden	270	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
<b>Tussenteling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>270</b>	<b>-</b>
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en woongelegenheden	-	-
Uitgaven aankoop	-	-10.825
Externe kosten verkoop	-1	-
<b>Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA</b>	<b>-1</b>	<b>-10.825</b>
<b>Saldo kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>269</b>	<b>-10.825</b>
Nieuwe ongeborgde leningen	-	6.500
Aflossingen ongeborgde leningen	-98	-49
Aflossing interne lening DAEB	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-98</b>	<b>6.451</b>
<b>Toename / afname geldmiddelen</b>	<b>333</b>	<b>-3.894</b>
<b>Aansluiting geldmiddelen</b>		
1 januari	744	4.638
31 december	1.077	744
Mutatie geldmiddelen	333	-3.894

## Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Vechtdal Wonen is opgesteld door het bestuur op 15 mei 2025.

### Origineel getekend door:

Monique Rovers

---

Directeur-bestuurder

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 15 mei 2025.

### Origineel ondertekend door:

K.M. Cornelissen

A.G. van Kalsbeek

R.W. Knoll

---

W.J. Rakers

---

P. Witzenburg

## **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 2024

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van 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 € 23,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (exclusief opbrengsten uit hoofde van 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 2024.

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 € 700.000 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

### 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-inschattingproces 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 2.2 op pagina 24 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 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 in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties 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 journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening.
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Woningstichting Vechtdal Wonen persoonlijk voordeel hebben gerealiseerd middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

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.

Risico	Werkzaamheden
<p>Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur.</p>	<p>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.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie.</p>
	<p>Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.</p>
	<p>Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.</p>
<p>Realiseren van persoonlijk voordeel door het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen door verplichtingen aan te gaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities voor projecten nieuwbouw, verbetering of verduurzaming.</p>	<p>Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting Vechtdal Wonen en van de door Woningstichting Vechtdal Wonen gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers.</p>
	<p>Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.</p>
	<p>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.</p>
	<p>Wij hebben notulen van vergaderingen van het managementteam, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe verplichtingen.</p>
	<p>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.</p>

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 niet in een kernpunt van onze controle.

## **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. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

## **Controle-aanpak continuïteit**

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door 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 beoordeeld voor ten minste twaalf maanden vanaf de einddatum van de verslagperiode. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. 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 2024 € 1,14 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 waarden zoals toegelicht op pagina 10 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 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, waarderingsmethodiek 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 waarderingsuitkomsten geëvalueerd. Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten 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. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting op pagina 6 en 7 van de jaarrekening. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de beleidswaarde berekening rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB- vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Woningstichting Vechtdal Wonen niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven 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 en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **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 2024, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat 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.

Wij 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, 19 mei 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA